



Aan de raad

Onderwerp: Bestemmingsplan Noord Turfkade

Samenvatting raadsvoorstel

De bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Turfkade zijn verouderd, het bestemmingsplan is daarom geactualiseerd. Er is een vijftal zienswijzen ingediend. Een viertal zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd door het van kracht worden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en hebben diverse andere ondergeschikte wijzigingen plaatsgevonden. Het bestemmingsplan Noord Turfkade is een bestemmingsplan waarbij geen sprake is van bouwplannen in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien. Een exploitatieplan hoeft daarom voor het gebied niet te worden vastgesteld.

1. Waarom naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Tijdens de termijn van ter inzage legging is een viertal zienswijzen ingediend. Een drietal zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Daarnaast is er een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd door het van kracht worden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wijzigingen hebben vooral betrekking op de gebruikte terminologie. Tevens worden qua gebruiksmogelijkheden enkele verruimingen voorgesteld.

Het bestemmingsplan Noord Turfkade is een bestemmingsplan waarbij geen sprake is van bouwplannen in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien. Een exploitatieplan hoeft daarom voor het gebied niet te worden vastgesteld.

2. Argumentatie:

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor eventueel af te geven omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor het bedrijventerrein Turfkade wordt daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Ook een bestaande uitbreiding van het terrein wordt in het plan opgenomen.

Het centrale uitgangspunt van de actualisatie is in de volgende punten samengevat:

1. continuering van bestaande situatie;
2. milieusituatie (van bestaande bedrijven) is maatgevend;
3. flexibiliteit waar mogelijk;
4. kwaliteit waar het moet.

De bestaande bedrijven kunnen hun huidige activiteiten op het terrein voortzetten. Waar mogelijk wordt ruimte geboden aan ondernemers om de bedrijfsactiviteiten uit te kunnen breiden.

Naast het uitgangspunt dat bij actualisatie de bestaande situatie wordt vastgelegd, kunnen ook geringe wijzigingen in het plan plaatsvinden. Vanwege een wijziging in inzichten, wetgeving en gebruik van de gronden kan het bestaande bestemmingsplan niet één op één overgenomen worden. Er moeten een aantal keuzes gemaakt worden, waarbij er veelal een wijziging plaatsvindt van wat is toegestaan in het gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan Noord-Turfkade en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 6 mei 2010 tot en met 16 juni 2010 ter inzage gelegen. Er is een vijftal zienswijzen binnengekomen. Wij stellen u voor de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen en gedeeltelijk niet. Verwezen wordt naar zienswijzenreactienota die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden doorgevoerd:

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

- Het wordt mogelijk om binnen de bedrijfsbestemmingen voor het gehele bouwperceel een bouwhoogte van 20 meter toe te staan.
- Het wordt mogelijk om binnen de bedrijfsbestemmingen een hoger bebouwingspercentage (tot 85 %) toe te staan.
- Detailhandel, waarvoor een vergunning is verleend is bij recht is toegestaan. Dit was niet duidelijk, om deze reden zijn een tweetal artikelen gewijzigd.
- Het was niet duidelijk dat op het perceel Kolthofsingel 18-22 een rioolwaterzuiveringsinstallatie in de milieucategorie 4.1 is toegestaan. Dit is in de regels verduidelijkt.
- De activiteiten waarvoor het verboden is om zonder of in afwijking van een vergunning binnen de bestemming "Leiding --Gas" uit te voeren is te beperkt en bieden onvoldoende bescherming aan de gasleiding. De activiteitenlijst is gewijzigd.
- De belemmerende strook aan weerszijden van de hartlijn van de gastransportleiding was te breed. Dit is gecorrigeerd.

Wijzigingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de WABO

- Met de inwerkingtreding van de Wabo (per 1 oktober 2010) worden onder meer de binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontheffingen en noodzakelijke aanlegvergunningen onderdeel van de omgevingsvergunning. De terminologie binnen het bestemmingsplan is hierop aangepast. Tevens zijn naar aanleiding hiervan de algemene procedureregels aangepast.

Overige wijzigingen

- Binnen regels en toelichting zijn een aantal termen gewijzigd en een aantal verschrijvingen gecorrigeerd. Sommige bestemmingsplanregels zijn verduidelijkt en aangevuld.
- De dubbelbestemming "Waarde-Waardevolle Bomen" komt langs de Plesmanweg en Turfkade grotendeels te vervallen. Het betreft hier geen waardevolle bomen maar een te behouden structuur. De dubbelbestemming "Waarde-Waardevolle Boom" is gewijzigd naar de aanduiding "houtsingel".
- Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de bedrijvenbestemmingen activiteiten in de milieucategorie 1 niet toegestaan. Gelet op het hiervoor geldende bestemmingsplan wordt voorgesteld dit te wijzigen. Op deze wijze is het nieuwe bestemmingsplan niet onnodig beperkend.
- Het bestemmingsplan is gewijzigd zodat zelfstandige kantoren worden toegestaan tot een maximale oppervlakte van 1500 m². Sommige percelen zijn niet aan dit maximum gebonden.
- Op basis van de detailhandelsvisie is het ongewenst dat detailhandelsbedrijven binnen "de uit te werken" bestemming mogelijk worden gemaakt. Dit is gecorrigeerd.
- Binnen de bestemmingen Leiding-Gas en Leiding-Riool zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwmogelijkheden ten behoeve van deze gasleiding opgenomen. Dit is gecorrigeerd.



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de indieners van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Noord Turfkade" ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen en gedeeltelijk niet over te nemen;
3. de indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "zienswijzenreactienota ontwerp bestemmingsplan "Noord Turfkade";
4. de volgende wijzigingen worden in het bestemmingsplan aangebracht;

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

- *Artikel 3.4. lid 1 b en artikel 4.4. lid 1 b wordt als volgt:
" onder c. en een bouwhoogte toestaan tot maximaal 20 meter , alleen voor bouwpercelen waar op grond van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c. (of 4.2.1 onder c) een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan"*
- *Aan artikel 3.4.1 en 4.4.1 wordt het volgende lid toegevoegd:
"onder b en een bebouwingspercentage toestaan tot 85% van het bouwperceel"*
- *Aan zowel artikel 3.1.2 onder b als in artikel 4.1.2 onder b de volgende zinsnede toegevoegd:
"en detailhandel zoals deze die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en welke middels een vergunning is toegestaan;"*
- *Aan artikel 3.1.1 sub g wordt als volgt:
"ter plaatse van de aanduiding "waterzuiveringsinstallatie" een rioolwaterzuiveringsinstallatie in de milieucategorie 4.1;"*
- *De opsomming zoals opgenomen in artikel 11.5.1 wordt als volgt:
"....;
a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het bebossen en aanplanten van gronden;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op enige andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
c. het ontginnen, ontgronden, verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden, dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
f. het leggen van drainageleidingen;
g. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur."*
- *De belemmerende strook aan weerszijden van de hartlijn van de gastransportleiding is gecorrigeerd van een 5 naar 4 meter brede strook aan weerszijden van de hartlijn.*

Wijzigingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de WABO

De term *aanlegvergunning* is gewijzigd naar een *“omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”*. Daarnaast wordt er niet meer gesproken van *“ontheffingen”* maar van *“afwijkingen”*. De terminologie binnen het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Voorheen werden in het bestemmingsplan de termen *bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen* gehanteerd. Deze termen corresponderen niet met de termen zoals deze worden gehanteerd in de Wabo. De term *“bijgebouw”* in de regels gewijzigd naar *“vrijstaand bijbehorend bouwwerk”*, de termen *“aanbouw en uitbouw”* zijn gewijzigd naar *“aangebouwd bijbehorend bouwwerk”*. De verzamelnaam voor zowel *bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen* is de term *“bijbehorende bouwwerken”*.

De procedure voor ontheffingen binnen het bestemmingsplan is komen te vervallen. De terminologie in de toelichting is in verband met de Wabo aangepast.

Overige wijzigingen

- *Binnen de begripsbepalingen (artikel 1) zijn abusievelijk herhaaldelijk dezelfde begrippen dubbel genoemd. Dit is gecorrigeerd.*
- *De dubbelbestemming “Waarde-Waardevolle Bomen” komt langs de Plesmanweg en Turfkade grotendeels te vervallen. Het betreft hier geen waardevolle bomen maar een te behouden structuur. De dubbelbestemming Waarde-Waardevolle Boom” wordt gewijzigd naar de aanduiding “houtsingel”.*
- *Artikel 1:35 houtsingel wordt als volgt: “een zelfstandig liggend lijnvormig landschapselement bestaande uit beplanting van (streekeigen) bomen en struiken”*
- *Definitie 1.46 vrijstaand bijbehorend bouwwerk is gewijzigd naar:*
een vrijstaand gebouw dat architectonisch/bouwkundig ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw (bijgebouw);
- *Aan artikel 7 “Verkeer” is aan de bestemmingsomschrijving een nieuw lid (7.1 d) gevoegd: “De bescherming en instandhouding van houtsingels ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’ “*
- *Aan artikel 7.4 (specifieke gebruiksbepaling) is de volgende passage gevoegd: “Voor ingrepen of wijzigingen in gronden ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’ dient overleg gepleegd te worden met de beheerder/eigenaar van deze gronden/houtopstanden.”*
- *In de artikelen 3.1, 4.1, 6.1 als in 9.1 wordt de term “ander werk” gebruikt. Dit is onjuist en is gecorrigeerd naar de term “bouwwerk, geen gebouw zijnde”.*
- *Zowel in de regels als in toelichting wordt op sommige plaatsen ten onrechte de term “plankaart” gehanteerd. Dit is gecorrigeerd naar de term “verbeelding”.*
- *Artikel 3.1.1 a wordt als volgt:*
“bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage I) onder de categorieën 1 tot en met 3.2”
- *Artikel 3.2.1 a*
Binnen dit lid is de zinsnede “ met dien verstande dat woonwagens en bijbehorende bijgebouwen alleen gebouwd mogen worden binnen de op de plankaart aangegeven aanduidingsgrens ‘woonwagen’ “komen te vervallen.

- Aan artikel 3.1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

"IV zelfstandige kantoren mogen, indien het bebouwingspercentage dit toelaat, per bouwperceel een maximum vloeroppervlakte hebben van 1500 m², waarbij de vestiging van een kantoor niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en milieutechnische ruimte van de aangrenzende gronden"

- Daaraan gekoppeld wordt artikel 3.6.1 d als volgt:

"bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I), met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen"

- De tekst van artikel 3.6 e wordt als volgt:

"de vestiging van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de verbeelding welke naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I)"

- Artikel 3.6. 1 g komt te vervallen nu kantoren bij recht zijn toegestaan.

- Aan de artikelen 3.6.1 a en 4.6.1 a wordt de volgende zinsnede toegevoegd *"...mits daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving"*

- Artikel 4.1.1 a wordt als volgt:

"bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage I) onder de categorieën 1 tot en met 4.1"

- Aan artikel 4.1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

"IV zelfstandige kantoren mogen, indien het bebouwingspercentage dit toelaat, per bouwperceel een maximum vloeroppervlakte hebben van 1500 m², waarbij de vestiging van een kantoor niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en milieutechnische ruimte van de aangrenzende gronden"

- Artikel 4.6.1 d wordt als volgt:

"bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I), met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen"

- Artikel 4.6 e wordt als volgt:

"de vestiging van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de verbeelding welke naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I)"

- 9.2.2 c de zinsnede *"het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%"* wordt vervangen door *"de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter"*

- Aan artikel 10.1.2 b wordt toegevoegd: *"detailhandelsbedrijven"*

- *Artikel 11.2 wordt als volgt:*

"11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

11.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

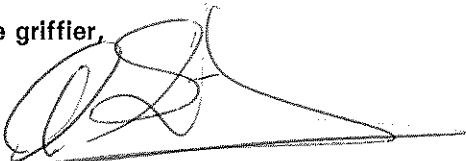
a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter. "

- *Artikel 12.2 (bestemming Leiding-Riool) is op een zelfde manier als 11.2 gewijzigd.*

5. het bestemmingsplan "Noord Turfkade" gewijzigd vast te stellen
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

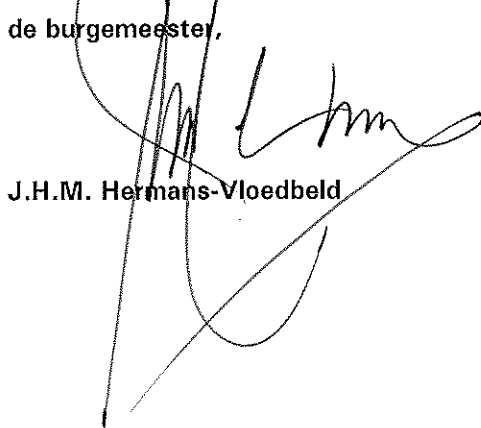
Gedaan ter openbare vergadering van 25 januari 2011

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld

Zienswijzenreactienota

Ontwerp-Bestemmingsplan
Noord-Turfkade

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Noord-Turfkade en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 6 mei 2010 tot en met 16 juni 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij het college van B&W worden ingediend. Er is in totaal een vijftal zienswijzen binnengekomen. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. Damajo Onroerend goed B.V.
De heer B.G.M. Lenferink
Plesmanweg 11
7602 PD Almelo
2. Prior Engineering B.V.
De heer H.A.R. Meulenbeld
Plesmanweg 23 A
7602 PD Almelo
3. Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen
Mevr. mr. E.S. Fikkert

namens
Van der Laan Almelo B.V.
Sluisweg 7
7602 PR Almelo
4. Nederlandse Gasunie n.v.
De heer O. Borisov
Postbus 19
9700 MA Groningen
5. Waterschap Regge en Dinkel
Postbus 5006
7600 GA Almelo

Er heeft op 13 juli 2010 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting is een nadere toelichting gegeven door de heer Meulenbeld (namens Prior Engineering B.V.) en de heer Lenferink (namens Demajo Onroerend Goed B.V.) Aan deze nota is het verslag van de zitting gevoegd. De overige reclamanten hebben te kennen gegeven geen behoefte te hebben aan het geven van een nadere toelichting tijdens een hoorzitting.

De zienswijze van het waterschap is op 24 november 2010 binnengekomen. Dit is ruim buiten de termijn van ter inzage legging. Doordat het bestemmingsplan op deze datum nog niet is vastgesteld en het feit dat deze termijnoverschrijding als versoepelbaar is aan te merken is ook de zienswijze ontvankelijk. Bij de inhoudelijke behandeling van de zienswijze wordt hier verder op ingegaan. Het waterschap heeft op 30 november af te zien van het geven van een nadere toelichting tijdens een hoorzitting.

In deze zienswijzenreactienota worden de ingebrachte zienswijzen behandeld. Per zienswijze wordt een samenvatting van de reactie weergegeven met daarbij de gemeentelijke reactie. Daar waar zienswijzen aanleiding geven het ontwerpplan te wijzigen is dit aangegeven.

Ingebrachte zienswijzen

1. Damajo Onroerend goed B.V.
De heer B.G.M. Lenferink
Plesmanweg 11
7602 PD Almelo

Samenvatting zienswijze

Indiener voert in de zienswijze de volgende punten aan:

Huldig en toegestaan gebruik

Het pand aan de Plesmanweg 11, 11a en 11b wordt onder andere gebruikt voor detailhandel in auto's en daarnaast ook voor herstel van auto's, autowasinrichting etc. Ook het perceel aan de Anthony Fokkerweg 6 wordt voor de verkoop van auto's gebruikt. Er wordt uitgegaan dat door dit feitelijke gebruik de afwijkingsmogelijkheid ook geldt voor andere categorieën, zoals o.a. grove bouwmaterialen en andere volumineuze artikelen zoals badkamers, keukens, sanitair etc.

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt als te beperkend ervaren. De mogelijkheden in het voorheen geldende bestemming waren ruimer. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven een afwijkingsmogelijkheid tot 85 % toe te staan. Dit is echter niet weergegeven.

Bouwhoogte

In het geldende bestemmingsplan is geen beperking van de bouwhoogte opgenomen. In het voorontwerp is een maximum bouwhoogte opgenomen, met een afwijkingsmogelijkheid om op 30% van het bouwperceel een hoogte van 20 meter te realiseren. De gemeente heeft toegezegd deze afwijkingsmogelijkheid te verruimen (naar 100% van het perceel). Dit is echter niet gebeurd.

Specifieke gebruiksmogelijkheden

Voor de functies 'sport, fysiotherapie en fitness' aan de Plesmanweg 11 wordt een oppervlakte benoemd van 770 m2. De totale oppervlakte is echter 830 m2. Daarbij moet ook nog op de begane grond de oppervlakte voor de hoofdtrap, lift en vluchtrap worden toegevoegd, omdat dit bij het gebruik van de verdieping hoort (totaal 320 m2).

Gemeentelijke reactie

Huldig en toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor detailhandel in volumineuze goederen. Deze afwijkingsmogelijkheid wordt beoordeeld voor een het specifieke gebruik. Dit betekent dat daarmee niet automatisch de detailhandel is toegestaan voor alle vormen waarvoor middels een afwijkingsmogelijkheid mogelijk zou zijn. Het huidige gebruik is natuurlijk toegestaan. Op dit punt wordt de regels verduidelijkt.

Bebouwingspercentage

Het perceel Plesmanweg 11a t/m 11 c is voor circa 69 % bebouwd. Los van het feit of er functioneel nog mogelijkheden op het perceel zijn, is er nog steeds uitbreidingsruimte. Daarnaast kent het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om het bebouwingspercentage te vergroten naar 85 %. Ten onrechte was dit nog niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Het perceel Anthony Fokkerweg 6 is momenteel slecht voor 31 % bebouwd. Het bestemmingsplan voor beide percelen nog voldoende uitbreidingsruimte. Het bieden van meer ruimte is niet aanvaardbaar en niet reëel.

Bouwhoogte

Ten onrechte is in het ontwerpbestemmingsplan de afwijkingsmogelijkheid (zoals beschreven in het inspraakverslag) niet verruimt. Dit wordt alsnog gecorrigeerd. Dit houdt in dat er een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen voor het bouwen van gebouwen tot 20 meter.

Specifieke gebruiksmogelijkheden

De genoemde oppervlakten voor fysiotherapie en fitness zijn gebaseerd op de aanvraagde bouwvergunning voor deze functie en sluiten daarmee aan bij de praktijk. De oppervlakte op de begane grond zijn verkeersruimtes die onderdeel uitmaken van het gebouw. Deze zijn weliswaar noodzakelijk voor het bereiken van de ruimtes op de eerste verdieping, ze maken (primair) geen onderdeel uit van de functie 'sport, fysiotherapie en fitness'. Daarom is het niet noodzakelijk deze als zodanig te bestemmen.

2. Prior Engineering B.V.
De heer H.A.R. Meulenbeld
Plesmanweg 23 A
7602 PD Almelo

Samenvatting zienswijze

Indiener is het niet eens met het feit dat de vrijstellingsmogelijkheid voor de realisatie van bedrijfswoningen niet meer in het bestemmingsplan is opgenomen. Hierdoor wordt een substantiële waardevermindering van zijn onroerend goed verwacht.

Tijdens de hoorzitting d.d. 13 juli 2010 is van gemeentewege aangegeven dat de mogelijkheid voor het verlenen van een vrijstelling niet geldt voor het perceel Plesmanweg 23A. Het pand destijds is gebouwd met een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure op de bestemming 'plantsoen-groenstrook'. Als reactie hierop heeft de heer Meulenbeld te kennen gegeven tevens te beschikken over een mailbericht waaruit zou moeten blijken dat de mogelijkheid voor bedrijfswoningen ook geldt voor het perceel Plesmanweg 23a. Dit mailbericht is tijdens de zitting overhandigd.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het huidige plan zijn bedrijfswoningen binnen bepaalde bestemmingen alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat deze gezien de aard van het bedrijf noodzakelijk zijn. Tegenwoordig zijn bedrijfswoningen in bijna alle gevallen niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Dit betekent dat de mogelijkheid voor een bedrijfswoning ook op basis van het huidige plan praktisch niet meer mogelijk is. Er is op dit punt dus geen substantiële beperking van de bestaande mogelijkheden.

Bedrijfsterreinen zijn er voor bedrijven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn ongewenst. Ze zijn vanuit milieuoogpunt een ongewenste ontwikkeling. In principe verdienen bedrijfswoningen een bepaalde bescherming die niet gewaarborgd kan worden. Er kan snel een conflict ontstaan tussen het gewenste minimale beschermingsniveau van een bedrijfswoning en de gewenste bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. In de praktijk legt de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen aan de vestigingsmogelijkheden van sommige bedrijfstypen.

Het perceel Plesmanweg 23A had in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Turfkade' de bestemming 'plantsoen-groenstrook' had. In juridische zin was er voor dit perceel geen mogelijkheid opgenomen voor het toestaan van woningen (onder voorwaarden). De bestemming bood deze mogelijkheid niet en was alleen opgenomen voor de bestemmingen 'Industrie' en 'Openbare en bijzondere gebouwen'.

Het overlegde mailbericht, welke verstrekt is vanuit de ambtelijke dienst aan makelaardij Weghorst, spreekt wel van deze mogelijkheid. De inhoud van het mailbericht is onjuist. Gezien het hiervoor geformuleerde beleidsuitgangspunt (geen nieuwe bedrijfswoningen) is het echter weinig relevant hier verder op in te gaan. Het nieuwe bestemmingsplan zal voor geen enkel perceel meer de afwijkingsmogelijkheid kennen voor het oprichten van een (nieuwe) bedrijfswoning.

3. Kienhuis Hoving Advocaten en Notarissen
Mevr. mr. E.S. Fikkert namens Van der Laan Almelo B.V., Sluisweg 7, PR Almelo

Samenvatting zienswijze

Indiener voert in de zienswijze de volgende punten aan:

1. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk een kantoor te realiseren, het nieuwe biedt deze mogelijkheid niet. Van der Laan wil echter op termijn de kantooractiviteiten op het perceel uitbreiden.
2. Van der Laan wil mogelijkerwijs in de toekomst haar bedrijfsactiviteiten uitbreiden en in een hogere milieucategorie dan 3.2. Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid echter niet. Er wordt daarom verzocht om een bestemming waarbij bij recht bedrijven in de milieucategorie 4.1 worden toegestaan.
3. Het bebouwingspercentage van het perceel is beperkt tot 75% en daarnaast mogen er geen gebouwen worden opgericht welke hoger zijn dan 12 meter. Dit wordt als te beperkend ervaren.
4. De geluidszone in het bestemmingplan is vooralsnog niet aangepast en in het bestemmingsplan zijn grote lawaaimakers uitgesloten. Onduidelijk is op welke wijze dat zich tot elkaar verhoudt. Verder is het onduidelijk hoe het exact zit met de geluidszone zit. In de begripsbepaling in de term "geluidsgevoelige functie" niet nader gedefinieerd. Onduidelijk is wat hieronder wordt verstaan. Van der Laan vraagt zich af of bedoeld wordt op een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.
5. Artikel 3.4 van de planregels kent een afwijkingsmogelijkheid voor het oprichten van bebouwing indien op het bouwperceel parkeer, laad en losruimte van voldoende omvang aanwezig is. Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Daarnaast wordt opgemerkt dat er momenteel al buiten het eigen terrein wordt geparkeerd en men vraagt zich af of de bepaling in de toekomst beperkend wordt.
6. Het lijkt erop dat de bestemming 'Water' over het perceel loopt. Hierdoor wordt Van der Laan B.V. in haar mogelijkheden beperkt.
7. Het perceel van Van der Laan B.V. bevindt zich gedeeltelijk binnen de toetsingafstand van 50 meter ten opzichte van een aanwezige gasleiding. Van der Laan begrijpt niet waarom de toetsingafstand 50 meter dient te bedragen in plaats van 30 meter zoals opgenomen in de circulaire.

Gemeentelijke reactie

Kantoor

Binnen de bestemming zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. Het is echter wel toegestaan om kantoorruimten behorend bij de toegestane bedrijfsactiviteit te realiseren. Van der Laan wordt hierdoor niet beperkt.

Toegestane bedrijfscategorie

Aan de buitengrenzen van een bedrijventerrein kunnen niet onbeperkt bedrijven uit de zwaardere bedrijfscategorieën worden toegestaan. Dit is afhankelijk van de aanwezigheid van gevoelige objecten rond dit bedrijventerrein. Het rekening houden met gevoelige objecten buiten het industrie terrein wordt ook wel aangeduid als inwaartse zoning.

Voor inwaartse zoning dienen de afstanden zoals aangegeven in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzoneringen" te worden aangehouden.

Afhankelijk van de aard van de omgeving rond een bedrijventerrein kan ervoor worden gekozen om een trede (afstandsstap) terug te gaan. Bijvoorbeeld als het gevoelige object een bedrijfswoning betreft of op basis van wegverkeer al zwaar geluidsbelast is. Dit houdt dan in dat er een beperktere afstand tussen dit gevoelige object en het bedrijf aanwezig is.

Op basis van de te hanteren afstanden en bij toepassing van boven genoemde methodiek is het dan ook voor deze locatie niet gewenst om alle categorie 4.1 activiteiten bij recht toe te staan: immers de afstand tussen de buiten het bedrijventerrein gelegen burgerwoning bedraagt ca. 55 meter terwijl volgens de VNG brochure een afstand van 200 meter noodzakelijk zou zijn. Bepalende milieucomponenten voor het hanteren van deze afstand zijn geur, geluid en veiligheid.

Door het treffen van technische maatregelen is het mogelijk hinder contouren te beperken. Zo kunnen geluidsreducerende maatregelen leiden tot een geringere geluidsbelasting en geur filters tot een geringere geuremissie. Of deze maatregelen mogelijk zijn en leiden tot de gewenste situatie is bedrijfsafhankelijk en worden beoordeeld in de milieuvergunning.

Planologisch is het mogelijk om middels een afwijkingsmogelijkheid een hogere milieucategorie toe te staan onder de voorwaarde dat deze milieuhygiënisch inpasbaar is. Voor Van der Laan B.V. houdt dit in dat voor haar locatie activiteiten tot een bedrijfscategorie 4.1 mogelijk zijn indien aangetoond wordt dat deze inpasbaar zijn.

Bebouwingspercentage

Een bebouwingspercentage van 75% is algemeen gangbaar. Op andere bedrijventerreinen in Almelo wordt een zelfde percentage gehanteerd. Middels een dergelijk bebouwingspercentage wordt gegarandeerd dat er op het perceel ruimte is voor het parkeren van voertuigen, laden en lossen en de opslag van materiaal. In bepaalde situaties is het voorstelbaar dat een groter bebouwingspercentage acceptabel is. Daarom wordt in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, kunnen afwijken van de gestelde regels voor een hoger bebouwingspercentage tot 85%. Overigens moet opgemerkt worden dat het bebouwen van 100% van de oppervlakte in de praktijk niet vaak voor zal komen omdat dit feitelijk vrijwel onmogelijk is vanwege de ruimte die op het terrein noodzakelijk is voor onder andere parkeren.

Toegestane hoogte

Een maximale bouwhoogte van 12 meter sluit voor vrijwel het hele terrein aan bij de bestaande situatie. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen tot een bouwhoogte van 20 meter. In voorontwerp van het bestemmingsplan was hier de voorwaarde aan gekoppeld dat dit voor slechts 30% mogelijk is. Deze vereiste komt te vervallen en de afwijkingsmogelijkheid zal gelden voor het gehele perceel. Door dit mogelijk te maken via een afwijkingsmogelijkheid zijn er mogelijkheden om de hogere bouwhoogte te koppelen aan de stedenbouwkundige situatie, architectuur en bedrijfsmatige noodzaak. Dit geeft voldoende ruimte voor lokaal maatwerk.

Geluid

De gemeente Almelo maakt gebruik van de mogelijkheid die de Wet geluidhinder biedt om die terreindelen van het gezoneerde industrieterrein waar geen geluidsdominante bedrijven aanwezig zijn, zoveel mogelijk te dezoneren. Daarmee maken deze industrieterreinen dan geen deel meer uit van een gezoneerd industrieterrein zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat voor de te dezoneren terreindelen een bestemmingsplan moet worden vastgesteld op grond waarvan geen "grote lawaaimakers" meer worden toegelaten.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, het terrein Turkade, zijn geen "grote lawaaimakers" gevestigd. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is vestiging van deze inrichtingen ook niet mogelijk.

De in 1988 vastgestelde geluidszone blijft echter voorlopig nog in zijn huidige omvang bestaan. Op het terrein Turkade zijn geen "grote lawaaimakers" meer mogelijk. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan kan in een vervolgpcedure een nieuwe in omvang kleinere geluidszone worden vastgesteld middels een bestemmingsplanprocedure. Met deze parapluprocedure, waarbij het zwaartepunt ligt op de vaststelling van een nieuwe in omvang kleinere geluidszone, wordt echter gewacht totdat ook op de industrieterreinen Dollegoor en het Indieterrein de vestiging van grote lawaaimakers worden uitgesloten. Momenteel is op het Indieterrein nog één "grote lawaaimaker" gevestigd en in werking. Een ontwerpbestemmingsplan voor de 1^e fase van deze omvorming is al in procedure gebracht. Na definitieve uitsluiting van "zwarte lawaaimakers" in deze gebieden zal de geluidscontour worden aangepast. Geluidgevoelige functies zijn functies zoals omschreven in de Wet geluidhinder.

Parkeren

Een afwijking van het bestemming om buiten het bouwvlak te bouwen kan worden toegestaan mits dit niet tot gevolg heeft dat er parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Het mag niet zo zijn dat dergelijke verbouwingsplannen een structureel en onevenredig parkeerprobleem veroorzaken. Het gaat echter niet om incidenteel gebruik van de openbare ruimte om te parkeren.

Gasleiding

Op het moment van het nemen van dit besluit is de circulaire buisleidingen 1984 nog van kracht. Hier wordt gesproken over een toetsingsafstand van 30 meter. Nog onduidelijk is welke toetsingsafstand wordt gehanteerd. Aangezien zich in de zone van 50 meter zich geen grote hoeveelheid (beperkt) kwetsbare objecten bevinden is deze in de onderbouwing gehanteerd. Formeel mocht worden uitgegaan van slechts 30 meter. Het groepsrisico wijzigt echter niet.

Water

De bestemming Water is juist weergegeven. Er is geen gedeelte van het perceel van Van der Laan bestemd als "Water". Alleen het eigendom van Waterschap Regge en Dinkel heeft deze bestemming. Het talud is weliswaar ook als water bestemd maar dat is voor Van der Laan niet relevant.

4. Nederlandse Gasunie n.v.
De heer O. Borisov
Postbus 19
9700 MA Groningen

Samenvatting zienswijze

De Gasunie voert in de zienswijze de volgende punten aan:

1. De belemmerende strook rondom de aardgastransportleiding is te breed.

Ter bescherming van de aardgastransportleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Aan weerszijden van de hartlijn is momenteel een belemmerende strook van 5 meter opgenomen.

Het betreft hier echter een regionale transportleiding, voor deze leidingen is het echter voldoende om een belemmerende strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding aan te houden.

2. De bepalingen in de regels ter bescherming van de aardgasleiding zijn onvoldoende.

De thans opgenomen bepalingen in artikel 11 "Leiding-Gas" bieden onvoldoende bescherming voor de gasleiding. Door de Gasunie wordt verzocht om een aantal extra voorwaarden in de regeling op te nemen. Te denken valt hierbij aan een verbod op diepploegen en het aanleggen van waterlopen.

3. Overleg over rioleringsplan moet worden gecontinueerd.

Van de kant van de Gasunie wordt erop aangedrongen het overleg tussen Gasunie en de gemeente voort te zetten.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

De zienswijze ten aanzien van dit punt geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De belemmerende strook aan weerszijden van de gasleiding wordt gewijzigd van 5 naar 4 meter.

Ad 2.

De zienswijze ten aanzien van dit punt geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De aanbevelingen zoals geformuleerd in de zienswijze worden overgenomen. Het tekstvoorstel zoals dit als bijlage bij de zienswijze is gevoegd wordt verwerkt in de Almelose standaard.

Ad 3.

Het overleg heeft geen relatie met het bestemmingsplan en leidt daarom niet tot aanpassing. Het verzoek van de Gasunie is doorgestuurd naar de verantwoordelijke afdeling.

6. Waterschap Regge en Dinkel
Postbus 5006
7600 GA Almelo

Samenvatting zienswijze

Het waterschap geeft aan dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Vissendijk is ingedeeld in de verkeerde categorie (3.2). Zij is van mening dat het bedrijf ingedeeld zou moeten worden in milieucategorie 4.1. Het betreft hier namelijk een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een capaciteit kleiner dan 100.000 i.e.. Zij verzoekt daarom om aanpassing van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is buiten de termijn van de ter inzage legging binnen gekomen. De zienswijze is echter wel ontvankelijk daar er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Het is namelijk niet te herleiden of de kennisgeving aan het waterschap (o.b.v. 3.8 lid 1 b) heeft plaatsgevonden. Dit is echter gecorrigeerd met een latere kennisgeving. Naar aanleiding daarvan heeft het Waterschap een zienswijze ingediend en daarom is de zienswijze ontvankelijk.

Het perceel is ingedeeld in een lagere bestemmingscategorie. Hiervoor is gekozen omdat in nieuwe situaties in dit gebied zwaardere bedrijven (milieucategorie 4.1 en hoger) niet wenselijk zijn. Daarom zijn dergelijke bedrijven niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. Echter de waterzuiveringsinstallatie is hier al gevestigd en moet mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. In de regels is daarom opgenomen dat op de locatie een rioolwaterzuiveringsinstallatie is toegestaan. In de regels is namelijk vermeld dat ter plaatse van de aanduiding "waterzuiveringinstallatie" een rioolwaterzuiveringsinstallatie is toegestaan. Het gehele perceel is voorzien van deze aanduiding. Daarmee is dus een uitzondering gemaakt voor waterzuiveringsinstallatie in een hogere milieucategorie.

Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de aanduidingregel verduidelijkt. Aan artikel 3.1.1 sub g wordt toegevoegd dat het hier een rioolwaterzuiveringsinstallatie in de milieucategorie 4.1 betreft.

De regel wordt dus als volgt:

"ter plaatse van de aanduiding "waterzuiveringsinstallatie" een rioolwaterzuiveringsinstallatie in de milieucategorie 4.1;"

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Noord Turfkade

Verslag van de hoorzitting betreffende het ontwerpbestemmingsplan Noord Turfkade d.d. 13 juli 2010.

Aanwezig: De heer Meulenbeld namens PRIOR Engineering B.V.
De heer Lenferink namens Demajo Onroerend goed b.v

Mevrouw C.N. Davis, raadslid CDA
De heer B. Heite, raadslid VVD, voorzitter
De heer F.J. Cornelissen, raadslid SP
De heer U. Çete, raadslid lijst Çete
De heer A. Bosveld, beleidsmedewerker afd. ROM
Mevrouw R. van Beesten, adm. medewerker afd. ROM, notulist.

De voorzitter deelt mee dat de indieners van de zienswijzen nogmaals persoonlijk hun reactie op het ontwerpbestemmingsplan Noord Turfkade kunnen geven/aanvullen. De indiener wordt door de raadsleden aangehoord, maar de raadsleden gaan niet met de indiener in discussie. Eventueel worden er vragen ter verduidelijking gesteld. Er is tijdens de ter inzage legging vier zienswijzen ingediend waarvan er twee indieners te kennen hebben gegeven gehoord te willen worden.

Zienswijze Demajo Onroerend goed b.v., de heer Lenferink

Demajo Onroerend goed b.v. heeft een zienswijze ingediend voor de percelen Plesmanweg 11, 11a en 11b en Anthony Fokkerweg 6. De heer Lenferink deelt mee dat in zijn optiek het oude plan het bouwblok volledig bebouwd mocht worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een bebouwingspercentage genoemd van 75%. De heer Lenferink is van mening dat hij hierdoor te veel beperkt wordt. Het betekent dat er voor zijn bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn en verwacht hierdoor planschade te lijden.

De heer Bosveld reageert hierop dat voor de percelen aan de Plesmanweg in totaal 5% nog aan uitbreidingsruimte resteert. Het perceel aan de Anthony Fokkerweg is momenteel nog maar voor 30% bebouwd. Er resteert hier nog zeker 45 % aan bebouwingsruimte. Er is daarnaast (naar aanleiding van de inspraakronde) besloten een ontheffing in het plan op te nemen tot een bebouwingspercentage van 85 %. Ten onrechte is dit nog niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit wordt in ieder geval in het plan aangepast. Dit zal de heer Lenferink meer ruimte bieden. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan Noord Turfkade is om niet beperkend voor de ondernemer te zijn. Er wordt echter wel rekening gehouden met de huidige visie op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening.

Zienswijze Prior Engineering B.V., de heer Meulenbeld

De heer Meulenbeld heeft namens zijn bedrijf PRIOR Engineering B.V. een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Noord Turfkade. Hij is het bedrijf aan de Plesmanweg begonnen om de centrale ligging. De heer Meulenbeld kan zich niet vinden in het feit dat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan geen nieuwe bedrijfswoningen meer toestaat. Hij geeft aan hier geen gebruik van te willen maken maar de mogelijkheid vertegenwoordigd (bij een eventuele verkoop) wel een zekere waarde. Hij heeft hiervoor een taxatie laten uitvoeren.

De heer Bosveld legt in het kort uit waarom bedrijfswoningen op dit bedrijventerrein ongewenst zijn (beleid, scheiding wonen en werken, beperking voor omliggende bedrijven). Hij vertelt tevens dat het pand destijds is gebouwd met een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure. De bestemming was voorheen groen. Hij merkt hierbij op dat de bouw van bedrijfswoningen geen recht in het oude bestemmingsplan was maar een vrijstellingsmogelijkheid (onder strikte voorwaarden). Deze vrijstellingsmogelijkheid gold niet voor het perceel Plesmanweg 23 a.

De heer Meulenbeld overlegt hierop een mailbericht waaruit zou moeten blijken dat de mogelijkheid voor bedrijfswoningen ook geldt voor het perceel Plesmanweg 23a. Op verzoek van de voorzitter wordt dit bericht aan het verslag gevoegd. Beoordeeld zal worden of het hier daadwerkelijk een toezegging betreft, dit wordt meegenomen bij de behandeling van de zienswijze.

De voorzitter vraagt om in de beantwoording van deze zienswijze nogmaals goed te belichten waarom bedrijfswoningen wel of niet zijn toegestaan.

De heer Cornelissen vraagt of de momenteel aanwezige woningen straks illegaal zijn. De heer Bosveld geeft aan dat dit niet het geval is. Al bestaande en legale bedrijfswoningen zijn ingepast.

Tot slot deelt de voorzitter mee dat de er een reactie op de zienswijzen zal worden voorbereid. Bekeken wordt in hoeverre aan de zienswijzen tegemoet zal worden gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld in de raad, waarna de indieners van de zienswijzen hierover worden geïnformeerd en. De voorzitter bedankt een ieder voor zijn inbreng, het verslag zal aan de indieners worden toegestuurd.