



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Velden, 1^o fase Ontwikkeling Indië Almelo".

Samenvatting raadsvoorstel

Het Indiëterrein zal de komende jaren gefaseerd worden herontwikkeld tot stedelijk woon- en werkgebied. De werkzone lang de Kolthofsingel (De Velden) zal daarbij als eerste worden herontwikkeld. Het onderhavige bestemmingsplan "De Velden" heeft tot doel om een planologisch toetsingskader te bieden voor de voorgenomen ontwikkeling van de zone langs de Kolthofsingel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, ingaande 8 september 2010, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er een drietal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is 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. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst c.q. exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is vastgelegd, waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

1. Waarom naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. Argumentatie:

Het Indiëterrein zal de komende jaren gefaseerd worden herontwikkeld tot stedelijk woon- en werkgebied. De werkzone lang de Kolthofsingel (De Velden) zal daarbij als eerste worden herontwikkeld. Het onderhavige bestemmingsplan "De Velden" heeft tot doel om een planologisch toetsingskader te bieden voor de voorgenomen ontwikkeling van de zone langs de Kolthofsingel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, ingaande 8 september 2010, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een drietal zienswijzen ingekomen. Wij stellen u voor de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen. Voor de beantwoording van de zienswijzen en het verslag van de hoorzitting verwijzen wij u naar de Nota van Beantwoording.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden doorgevoerd.

Wijziging naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

- In artikel 4, lid 1 onder h, in artikel 5, lid 1 onder h, artikel 7, lid 1 onder f en artikel 8, lid 1, onder a is toegevoegd: voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater;

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 onderdeel van de omgevingsvergunning. De terminologie binnen het bestemmingsplan is op de Wabo aangepast.

Overige wijzigingen.

- De begrenzing van de verbeelding is in de noordoosthoek minimaal gewijzigd in verband met afstemming op het bestemmingsplan "Burgemeester Schneiderssingel".
- Binnen regels en toelichting is een aantal termen gewijzigd, aantal beschrijvingen gecorrigeerd en tekstuele verbeteringen aangebracht.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspecteur VROM bij gewijzigde besluiten voor een periode van zes weken na vaststelling door de raad in de gelegenheid worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat de publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Om de procedure te bespoedigen biedt de VROM-inspectie de mogelijkheid deze periode te verkorten. Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken en zo spoedig mogelijk over te gaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Vereiste is dat zowel de Inspecteur als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

Aangezien het bestemmingsplan De Velden een herstructurering van werkgebied inhoudt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere bij beroep een versnelde behandeling en het niet meer mogelijk zijn van een pro-forma beroepschrift. Bij het besluit en de bekendmaking of mededeling van het besluit moet worden vermeld dat afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Tevens is een voordeel van de Crisis- en Herstelwet dat een besluit in een beroepsprocedure in stand kan worden gelaten, ook al is er een foutje in het genomen besluit geslopen. Voorwaarde is wel dat dit de belanghebbenden niet benadeelt.

3. Middeleninzet:

N.v.t.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,**

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Bijlagen:

- Toelichting vast te stellen bestemmingsplan De Velden:2011/5844
- Regels vast te stellen bestemmingsplan De Velden: 2011/5845
- Planverbeelding, NL.IMRO.0141.BP00047-0301; 2011/5839
- Ingediende zienswijzen; 2010/31625; 2010/32625; 2010/30245;
- Nota van Beantwoording; 2011/5845
- Persoonsgegevens adressanten zienswijzen; 2011/5848

Nr. begrotingswijziging:



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Velden, 1^o fase Ontwikkeling Indië Almelo" 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 "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Velden, 1^o fase Ontwikkeling Indië Almelo";
4. de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

- In artikel 4, lid 1 onder h, in artikel 5, lid 1 onder h, artikel 7, lid 1 onder f en artikel 8, lid 1, onder a is toegevoegd: voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater;

Wijzigingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo.

- In de toelichting en de regels is de term "bouwvergunning" meerdere keren gewijzigd in "Omgevingsvergunning, de term "ontheffingsprocedure" meerdere keren gewijzigd in "afwijkingsprocedure", de term "ontheffing" meerdere keren gewijzigd in "afwijken", de term "ontheffingsbevoegdheid" gewijzigd in "afwijkingsbevoegdheid" en de term "ontheffingsregel" gewijzigd in "afwijkingsregel";
- In de regels is in artikel 1 het begrip "bijgebouw" opgenomen en gedefinieerd als "een bijbehorend bouwwerk, zijnde op een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

Overige wijzigingen.

- De begrenzing van de verbeelding is in de noordoosthoek minimaal gewijzigd in verband met afstemming op het bestemmingsplan "Burgemeester Schneiderssingel";
- Op pagina 35 en 36 is bij de beschrijving van geur een uitvoeriger beschrijving van de conclusies uit de onderzoeken verwoord;
- Op pagina 36, tweede alinea is bijgevoegd "ter plaatse van de bedrijfswoningen";
- Artikel 3.2.1 onder b, artikel 4.2.1 onder b en 5.2.1 onder b zijn gewijzigd in "de gevel van een gebouw dat tot de eerstelijns bebouwing behoort dient in de als figuur aangegeven verplichte gevellijn te worden gerealiseerd indien langs (dit deel van) deze aangrenzende openbare weg een als figuur aangegeven verplichte gevellijn is weergegeven;
- Artikel 3.2.1 onder c is gewijzigd in "voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" of "maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven";
- Artikel 4.2.1 onder c en artikel 5.2.1 onder c is gewijzigd in "voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- In artikel 3.4 en 3.6, artikel 4.4 en 4.6 en artikel 5.4 en 5.6 is opgenomen "overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening";
- In artikel 6.3 en 8.3 is na "strijdig gebruik" de regel "als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening" verwijderd;

- Artikel 11 is vervangen door: 1. Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving. 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van het bepaalde in lid 1 een omgevingsvergunning te verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
5. het bestemmingsplan "De Velden, 1^o fase Ontwikkeling Indië Almelo" gewijzigd vast te stellen;
 6. geen exploitatieplan vast te stellen;
 7. de inspecteur VROM en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;

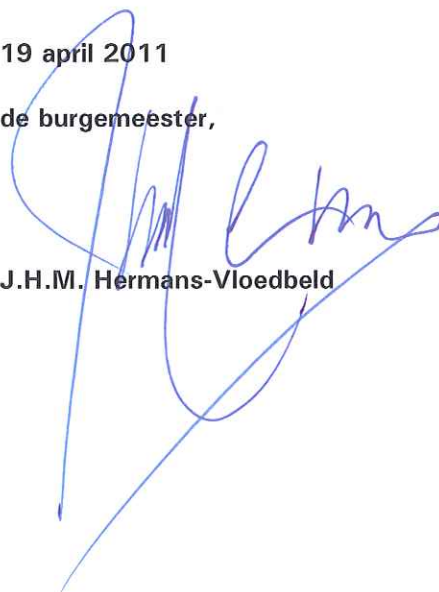
Gedaan ter openbare vergadering van 19 april 2011

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld