

Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, sector/team/teamonderdeel: I.M. Scharenborg-Lesker, SE Advies en Ontwerp/Ontwerp

Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor af te geven omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor het gebied 'Stadsrandgebied Almelo-Noord' zijn daarom de bestemmingsplannen geactualiseerd. Het plan heeft als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage van gelegen van woensdag 17 juli 2013 tot en met dinsdag 27 augustus 2013. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Een gedeelte van de zienswijzen en een aantal (ondergeschikte) wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1. Waarom naar de raad:

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

2. Argumentatie:

Inleiding

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van gronden. Voor het noordelijke stadsrandgebied worden daarom de vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd. Het plangebied bestaat uit twee delen. Het zuidelijke deel van het plangebied betreft een gebied met een groene uitstraling en is ingesloten door bedrijventerrein Turfkade aan de westzijde en de woonwijken Haghoek en Rosarium en de van Rechteren Limpurgsingel aan de oostzijde. Dit plandeel wordt in het noorden begrensd door de Aadijk. Het noordelijke deel betreft het gebied ten noorden van Aadorp tot aan de N36 en ten oosten van Aadorp tot aan het Lateraalkanaal.

Uitgangspunten

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch vastleggen van het gebruik van gronden, evenals het vastleggen van bouwmogelijkheden. De vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn vergeleken met het huidige gebruik en de heersende beleidsopvattingen. Dit heeft ertoe geleid dat de bestaande planologische situatie in hoofdzaak opnieuw wordt vastgelegd. Daarbij worden meerdere bestemmingsplannen vervangen door één nieuw bestemmingsplan met als gevolg dat niet voor alle gronden precies dezelfde regels worden overgenomen. In het algemeen geldt echter, dat de 'oude' en de 'nieuwe' mogelijkheden goed met elkaar overeenkomen. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ontstaat er weer een actueel planologisch-juridisch kader van waaruit kan worden meegewerkt aan gewenste ontwikkelingen en waarbij ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan.

Procedure

In onze vergadering van 9 juli 2013 hebben wij besloten het ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen. Wij hebben u daarover geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 17 juli 2013 tot en met 27 augustus 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Er wordt daarin voornamelijk verzocht om meer bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en flexibiliteit. In enkele onderdelen van de zienswijzen wordt verzocht om minder mogelijkheden dan het ontwerp-bestemmingsplan biedt.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzenreactienota 'Stadsrandgebied Almelo-Noord'. Op 9 september 2013 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend en gebruik wilden maken van het geven van een toelichting gehoord door een aantal leden van de gemeenteraad. Het verslag hiervan is bijgevoegd. De zienswijzen hebben voor een deel geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben tot de volgende wijzigingen geleid:

- Voor een perceel aan de Van Riemsdijkweg (achter huisnummers 1,3 en 5) is de bestemming 'agrarisch met waarden' opgenomen in plaats van de bestemming 'wonen-1' met aanduiding 'geen bijgebouwen toegestaan';
- Aadijk 22: er is een groter bestemmingsvlak 'Wonen-stadsrand 1' en een bestemming 'Tuin' toegekend, in plaats van de bestemming 'Agrarisch-1';
- Bosrand 24: aan het zuidelijk gelegen scoutinggebouw is de functie-aanduiding 'naschoolse opvang' toegekend;
- Voor de bestemming 'Maatschappelijk-7' (dit betreft het perceel van Karakter aan de Vriezenveenseweg 213) is de maximale bouwhoogte aangepast naar 8 meter. In het ontwerp-bestemmingsplan was een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen;

Behalve dat een aantal van de zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen, zijn ambtelijk onvolkomenheden in de regels opgemerkt, die hebben geleid tot (ondergeschikte) wijzigingen. Ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen enkele aanpassingen in de toelichting verwerkt. De toelichting maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan waardoor het bestemmingsplan voor dit deel niet gewijzigd vastgesteld hoeft te worden.

Voor een volledig overzicht van alle zienswijzen en ons antwoord hierop verwijzen wij u naar de zienswijzenreactienota op het RIS.

Een aantal onderdelen van het bestemmingsplan behoeft nadere toelichting. Het betreft onderdelen waartegen een zienswijze is ingediend.

Bosrand 24

Eén van de zienswijzen is ingediend door scoutinggroep J.F. Kennedy. Zij verzoekt onder meer om ook de buitenschoolse opvang in het zuidelijke gebouw op het perceel Bosrand 24 als zodanig te bestemmen. Twee van de gebouwen op hun perceel aan de Bosrand 24 worden door kinderopvangorganisatie De Cirkel gehuurd en gebruikt voor buitenschoolse opvang (sinds 2009). De hiervoor in gebruik zijnde gebouwen zijn in onderstaande afbeelding aangegeven.



Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1984' is het gebruik van de gebouwen voor scouting toegestaan. Het gebruik voor kinderopvang/buitenschoolse opvang is niet toegestaan. In het ontwerp-bestemmingsplan is alleen de kinderopvang/buitenschoolse opvang voor het noordelijke gebouw opgenomen. Voor het zuidelijk gebouw is dit niet mogelijk gemaakt, in verband met de te korte afstand van de buitenschoolse opvang tot de manege. Door het gebruik voor kinderopvang/buitenschoolse opvang dient het gebouw waarin het plaatsvindt als geurgevoelig te worden aangemerkt. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een dergelijke functie en de manege 50 meter te bedragen. De afstand tussen het bouwvlak voor de manege en het bouwvlak voor de buitenschoolse kinderopvang/scoutinggebouw bedraagt echter circa

1 meter. Naar aanleiding van de zienswijze heeft nogmaals onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor legalisatie van de buitenschoolse/naschoolse opvang die plaatsvindt in het zuidelijke gebouw.

Samengevat is de volgende afweging gemaakt: door het gebruik van het gebouw voor scouting dient het gebouw reeds als geurgevoelig te worden aangemerkt. De scouting betreft een bestaande situatie met bestaande rechten. De scoutinggroep heeft verschillende spelgroepen over verschillende dagen en verhuurt de accommodaties. Het gebruik door de buitenschoolse opvang vindt vijf dagen in de week plaats voor de tijd na schooltijd tot 18.00 uur en in de schoolvakanties. Het gebruik voor buitenschoolse opvang wijkt in wezen weinig af van het gebruik als scoutinggebouw. Ook qua omvang, intensiteit van het gebruik en het gemiddeld aantal aanwezige personen is er geen sprake van significante verschillen. Daarnaast heeft de GGD eerder ingestemd met deze locatie voor buitenschoolse opvang. Het bestemmen van de buitenschoolse opvang levert geen verdere beperkingen voor de bedrijfsvoering van de manege op. De huidige situatie (naschoolse/buitenschoolse opvang) is daarom in het bestemmingsplan opgenomen c.q. gelegaliseerd.

Aadijk 18

Voor het perceel Aadijk 18 is eerder een bestemmingsplanprocedure gevoerd. Dit betreft het bestemmingsplan 'Aadijkshoek'. Onderdeel daarvan was een uitvoeringsovereenkomst tussen de eigenaren van Aadijk 18 en de gemeente.

In het kader van een ingesteld beroep zijn tussen de eigenaar van Aadijk 22 (woning) en de eigenaar van het bedrijf nadere afspraken gemaakt over de inrichting van het perceel. Deze zijn schriftelijk vastgelegd en in het bezit van de gemeente. De tekeningen 'aangepast verkavelingsplan met boom en struiksingel tegen kavelgrens' en 'aangepast verkavelingsplan, overgang met boomsingel' die bij de afspraken horen vervangen het 'inrichtingsplan' uit de bijlage van de uitvoeringsovereenkomst. Naar aanleiding van de nadere afspraken is het beroep ingetrokken. Het bestemmingsplan 'Aadijkshoek' is onherroepelijk. Er kunnen op grond daarvan omgevingsvergunningen worden verleend.

De gemaakte afspraken zijn vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo-Noord'. De eigenaar van Aadijk 22 heeft een zienswijze ingediend. Onderdeel van de zienswijze is dat volgens indiener de gemaakte afspraken niet in het geheel door ons vertaald zijn. Het verzoek is dat de verschillende gebruiksfuncties van de gebouwen (kantoor, werkplaats, showroom e.d.) strak in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Ons inziens zijn de gemaakte afspraken correct en volgens afspraak vertaald. De bebouwingsgrenzen komen overeen met de inrichtingsschets die onderdeel uit maakt van de afspraken. Het bouwvlak is strak om de bedrijfsbebouwing gelegd. De indeling/vorm van het bouwvlak zorgt er voor dat de situering van de bebouwing en de verschillende gebruiksfuncties (werkplaats/open schuren/kantoor/showroom) conform de inrichtingsschets zullen zijn bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de verschillende gebouwen. Het bestemmingsplan is derhalve niet aangepast op dit onderdeel.

Vriezenveenseweg 213

Centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie Karakter verzoekt om ruimere bouw mogelijkheden en meer flexibiliteit op het perceel. Voor een gedeelte wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. De maximale bouwhoogte wordt aangepast van 7 meter naar 8 meter. Het bouwvlak dat is opgenomen doet recht aan de huidige situatie van bebouwing en geeft tegelijkertijd nog wel mogelijkheden om bebouwing te verschuiven en bebouwing uit te breiden.

Karakter wenst het bouwvlak uit te breiden op het gedeelte waar op dit moment sprake is van een groenstructuur langs de Van Rechteren Limpurgsingel. Uitbreiding van het bouwvlak vergt een nadere afweging, onder meer op de aspecten stedenbouw, flora en fauna en milieuhygiëne. Aan dit gedeelte van de zienswijze is om deze reden niet tegemoet gekomen. Nieuw- en verbouwplannen die niet binnen het bestemmingsplan passen zullen via afzonderlijke procedures worden afgewogen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en een gedeelte van de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen. Daarnaast wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van

aard en er vinden geen ontwikkelingen plaats die genoemd zijn in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Gewijzigde vaststelling

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat Gedeputeerde Staten en de Inspectie Leefomgeving en Transport 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 het Rijk 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 Inspectie Leefomgeving en Transport als Gedeputeerde Staten daartoe door uw Raad verzocht moeten worden.

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:

- bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord (Planid.: NL.IMRO.0141.BP00072-BP31)
 - zienswijzen
 - zienswijzenreactienota
 - uitvoeringsovereenkomst en nadere afspraken ten aanzien van Aadijk 18 met bijlagen
-

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. Gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen;
3. De indieners van de zienswijzen te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "zienswijzenreactienota bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord";
4. Het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de volgende wijzigingen:

Regels

- In de bestemmingsomschrijving van artikel 20 Recreatie is toegevoegd: naschoolse (buitenschoolse) opvang ter plaatse van de aanduiding 'naschoolse opvang'. In de begrippen is dit begrip omschreven;
- In de begrippen is bij het begrip 'bestaande bebouwing' twee keer het woord 'legale' toegevoegd;
- Artikel 7 Bedrijf-2: in de bestemmingsomschrijving is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groothandel' gewijzigd in de aanduiding 'groothandel';
- Artikel 18 Maatschappelijk-7: de maximale bouwhoogte is aangepast naar 8 meter;
- Artikel 35 en 36 (waarde-archeologische verwachting hoog en middelhoog): de regels zijn aangepast aan de nieuwe archeologische waardenkaart. In plaats van een grenswaarde/diepte van 0,50 meter is een diepte van 0,40 meter opgenomen;
- In de dubbelbestemmingen artikelen 31(Leiding-gas), 32 (Leiding-Hoogspanningsverbinding), 33 (Leiding-Riool) en 34 (Leiding-water) is in het eerste lid toegevoegd dat de inhoud van gebouwen maximaal 36 m³ en de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- In de dubbelbestemmingen artikelen 31(Leiding-gas), 32 (Leiding-Hoogspanningsverbinding), 33 (Leiding-Riool) en 34 (Leiding-water) zijn de teksten van het derde lid (afwijkingsregel) verduidelijkt en op gelijke wijze omschreven. De verwijzingen naar het tweede lid waar deze niet correct waren zijn aangepast.

Verbeelding

- Perceel aan de Van Riemsdijkweg (achter huisnummers 1,3 en 5): bestemming 'wonen-1' met de aanduiding 'geen bijgebouwen toegestaan' is gewijzigd in 'agrarisch met waarden';
- Aadijk 22: een strook 'Agrarisch-1 is gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen-stadsrand-1' en 'Tuin';
- Bosrand 24: de aanduiding 'naschoolse opvang' is toegevoegd voor het zuidelijke gebouw;

5. Het bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00072-0301 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o_NL.IMRO.0141.BP00072-1.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De Inspectie Leefomgeving en Transport en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten.

Gedaan ter openbare vergadering van 19 november 2013.

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld