

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 9 november 2011

raadsvergadering:	29 maart 2012
agendanummer:	22
opgemaakt door:	Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder:	
karakter:	besluitvormend
documentnr:	D2011045481

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Rijssen'

te besluiten tot:

1. verklaart de ontvankelijke zienswijzen ongegrond conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. stelt het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. stelt geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening vast.

1. inleiding

In het kader van het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen naar aanleiding van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening is een start gemaakt van de herzieningen van de bestaande bestemmingsplannen binnen onze gemeente.

Wonen Rijssen omvat in grote lijnen de bebouwde kom van Rijssen minus het bedrijventerrein, het centrum en de stationsomgeving. Voor het centrum gebied van Rijssen wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld onder de naam Kern Rijssen. De gemeenteraad heeft vorig jaar het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein van Rijssen vastgesteld.

Voor het gebied Wonen Rijssen zijn momenteel meerdere bestemmingplannen geldig, waarvan een deel is verouderd. Door het grote aantal plannen en grote verschillen in jaren gelden verschillende regels. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd. Het bestemmingsplan zal hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro worden vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat plannen die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat zijn opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor ontheffing/projectbesluit is verleend.

Het onderhavige bestemmingsplan Wonen Rijssen kan worden aangemerkt als consoliderend met voldoende ruimte voor dynamiek. Bijzonder aan het bestemmingplan is dat er meerdere bestemmingen zijn voor woongebieden. Daarmee is beoogd een regeling te treffen die ertoe leidt dat karakteristieke gebieden behouden blijven. Aan de andere kant is er ook meer flexibiliteit voor de bestaande bebouwing, indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is.

Het consoliderende karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceel niveau, zoals een geringe ruimtelijke of functionele uitbreiding, zijn dan ook al dan niet via ontheffing of een wijzigingsbevoegdheid meegenomen in voorliggend beheers gericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceel overschrijdend niveau zijn niet meegenomen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wonen Rijssen heeft met ingang van 6 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 16 augustus 2011. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn beoordeeld in bijgevoegde zienswijzennota. Daarnaast zijn een aantal brieven buiten de termijn binnengekomen. Deze kunnen niet in beschouwing worden genomen.

2. beoogd effect

Met het voorliggende bestemmingplan wordt de bestaande situatie van een actueel juridisch-planologisch kader voorzien. Om die reden wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvan de haalbaarheid nog moet worden aangetoond. Wel wordt de bestaande situatie vastgelegd in het bestemmingsplan, conform de bepalingen van de nieuwe Wro en de systematiek die de gemeente hanteert bij eerdere herzieningen binnen Rijssen.

3. argumenten

1.1 Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn een aantal argumenten te noemen.

Voor het woongebied van Rijssen zijn op dit moment meerdere bestemmingsplannen van kracht met verschillende bouwregels. Binnen de woongebieden gelden verschillende regelingen. Het hebben van één bestemmingsplan met eenduidige regels heeft dan ook de voorkeur.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bestaande bestemmingsplannen worden herzien binnen de daarvoor gestelde termijn. Deze termijn van herziening loopt tot medio 2013. Door nu de bestaande bestemmingsplannen te herzien tot één bestemmingplan voor het woongebied van Rijssen wordt voldaan aan de eisen op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft al als voorontwerp en als ontwerp ter inzage gelegen. Daarnaast zijn persberichten uitgegeven en is meerdere keren kennis gegeven van het ontwerpbestemmingsplan.

De ambtelijke wijzigingen richten zich grotendeels op onvolkomenheden in het ontwerpplan. Het gaat dan om verkeerde bestemmingen; verhogen/verlagen van de bouwhoogte; afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een compleet overzicht van alle wijzigingen is bijgevoegd.

4. kanttekeningen

Op zich zijn geen kanttekeningen te noemen.

5. wettelijk kader

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

6. aanpak / uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Ligt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage. Tijdens deze periode van ter inzage legging kan beroep worden ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden die ook hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden.

7. communicatie

Via de gebruikelijke kanalen die in het kader van de te volgen procedure worden gevolgd.

achterliggende documenten

- ontwerpbestemmingsplan via <http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1742.BPRW2009000-0301>
- zienswijzen en zienswijzennota
- raadsvoorstel en raadsbesluit

raadsvergadering: 29 maart 2012
agendanummer: 22
besluitnummer: 26

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Rijssen'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

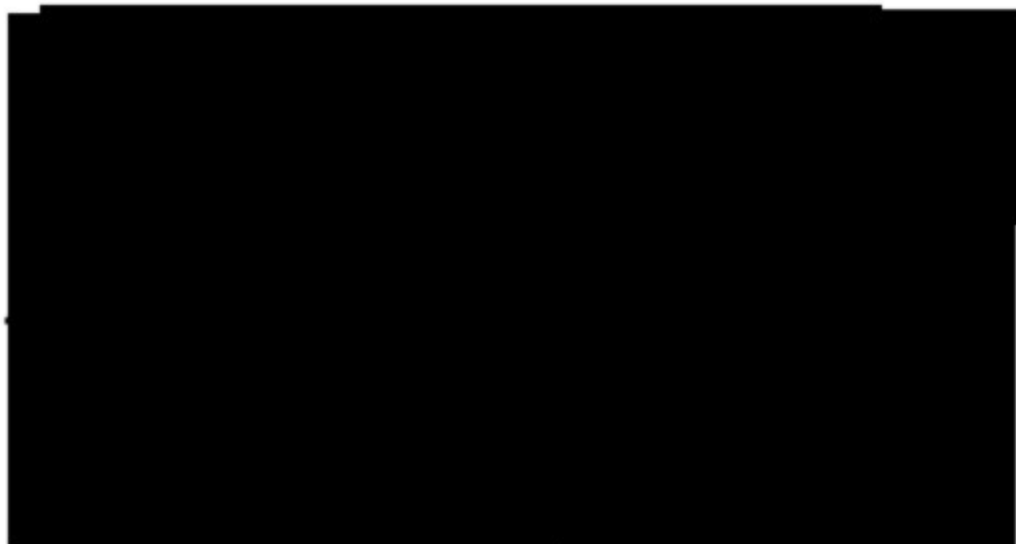
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 24 oktober 2011;
- gezien de verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening om de bestaande bestemmingsplannen te actualiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het feit dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen ongegrond zijn;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 1 december 2011 en op 15 maart 2012;
- gezien het aangenomen amendement van 29 maart 2012;

besluit:

1. de ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening vast te stellen.

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 29 maart 2012





ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Wonen Rijssen

12 oktober 2011.
Aanvullingen 28 december 2011.

1. INLEIDING.

Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wonen Rijssen van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 6 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 16 augustus 2011.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

Zienswijzen

In totaal hebben twee personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

Opzet van de Nota

Deze Nota Zienswijzen bevat in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan Wonen Rijssen en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze indiener afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijzen beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het bestemmingsplan bij vaststelling door de raad, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle zienswijze-indieners op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de 'papier' versie van de Zienswijzennota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

Ambtshalve wijzigingen

Deze Nota bevat in hoofdstuk 3 tevens een beknopt overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen met name correcties van enkele onvolkomenheden in het plan die in de afgelopen periode alsnog zijn geconstateerd.

Verdere procedure

Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Nota Zienswijze voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan aldus, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Men kan beroep instellen, als men eerder zienswijzen heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan (en die zienswijzen betrekking konden ofwel mochten hebben op dat ontwerpplan, zie artikel 3.14 Wro) of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

2. De zienswijzen.

Reclamant 1

Reclamant 1 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 1] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze, per post ingekomen op 20 juli 2011. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant is van mening dat de gemeente op de valreep in het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen" de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - taxibedrijf" binnen de hoofdbestemming "Wonen - aaneen" heeft opgenomen
2. In de toelichting ontbreekt iedere afweging en motivering voor de keuze van deze aanduiding. Zo wordt onder meer niets genoemd over de milieuzonering van een taxibedrijf, de verkeer aantrekkende werking en de gevolgen daarvan voor de verkeersveiligheid voor buurtbewoners en de kinderen van de nabij gelegen school,
3. Een maximering van het taxibedrijf ontbreekt.
4. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening welke voorschrijft wat in de toelichting op het bestemmingsplan moet worden meegenomen, en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
5. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de "Handreiking Bedrijven- en milieuzonering" van de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Volgens deze handreiking wordt voor een taxibedrijf een zonering van 30 meter aangegeven. Gezien deze zone is een positieve bestemming gezien de omliggende woningen (geluidsgevoelige objecten) niet mogelijk is. Immers op hetzelfde perceel staat een eigen woning en is middels een projectbesluit de bouw van een twee onder een kap mogelijk. En uiteraard de afstand tot de woning van cliënt. Deze is vele maken kleiner dan de aangegeven 30 meter.
6. Reclamant verzoekt de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - taxibedrijf" uit het bestemmingsplan te halen en conform het voorontwerpbestemmingsplan het perceel aan de Molenstraat 22 in Rijssen te bestemmen als enkel de hoofdbestemming "Wonen - aaneen".

Reactie

1. Het bestemmingsplan Wonen Rijssen is een groot bestemmingsplan. De kans op wijzigingen gedurende de procedure is groot. Het ontwerpbestemmingsplan is mede vanwege de omvang en complexiteit dan ook op een groot aantal punten gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Eén van de aanpassing betrof het gebruik van het perceel Molenstraat 22 in Rijssen door middel van het opnemen van een functieaanduiding.

Op dit perceel is al op 25 november 1969 een bouwvergunning verleend voor de (ver)bouw van een bijgebouw op het perceel tot de bestaande garage voor het stallen van taxibusjes. Door deze bouwvergunning te verlenen in afwijking van de voorschriften van het toen geldende bestemmingsplan, heeft het toenmalige gemeentebestuur ingestemd met de aanwezigheid van het taxibedrijf op het perceel. Het taxibedrijf is al zeer geruime tijd (circa 40 jaar) gevestigd op het perceel en het gebruik van het perceel voor het taxibedrijf is legaal tot stand gekomen.

Conclusie van het voorgaande is dat op het moment van het totstandkomen van het geldende bestemmingsplan in 1984 er sprake was van een legaal bouwwerk (de garage) en een legaal gebruik van het

perceel voor het taxibedrijf. Van de zijde van de gemeente is er in de afgelopen 40 jaar nooit actie ondernomen om het gebruik van het perceel voor het taxibedrijf te beëindigen en het bedrijf bijvoorbeeld te verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Het lijkt dan ook niet waarschijnlijk dat er bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zicht op was dat de bestemming woningbouw binnen de normale planperiode van tien jaar kon worden gerealiseerd. Het had dan ook in de rede gelegen het bouwwerk en het gebruik van het perceel voor het taxibedrijf al in 1984 positief te bestemmen.

Vanuit dit perspectief bezien zou het perceel – wanneer op dit moment een herziening van het bestemmingsplan aan de orde zou zijn – ook positief bestemd moeten worden.

Deze omissie wordt in voorliggende herziening hersteld.

Het college moet een keuze maken ten aanzien van percelen waarvan het (huidig) feitelijk gebruik nu onder het overgangsrecht valt. De gemeente kan het perceel 'positief' bestemmen of het gebruik 'weg' bestemmen.

Er is gekozen voor een positieve bestemming aangezien het college van mening is dat een taxibedrijf aan de Molenstraat 22 planologisch inpasbaar is. Dit vanwege de duur dat het bedrijf aan de Molenstraat is gevestigd (circa 40 jaar) en de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering in combinatie met het overlegde geluidsrapport. (zie voor nadere motivering reactie 5.)

Tot slot moet nog worden opgemerkt dat voor zover bekend bij de gemeente, er niet of nauwelijks sprake is van overlast door het taxibedrijf.

2. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Dit is ook de reden dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen nadere onderbouwing van welk perceel dan ook is terug te vinden.

Wel kan doormiddel van deze zienswijzennota de afweging en motivering van het college ten aanzien van de bestemming van het perceel Molenstraat 22 aan het plan worden toegevoegd.

3. De uitoefening van het taxibedrijf moet plaatsvinden binnen de aangegeven functieaanduiding achter op het perceel Molenstraat 22 zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. De functieaanduiding is ongeveer 600 m2 groot.

Er is dus weldegelijk sprake van een maximalisatie van het taxibedrijf. Deze manier van bestemmen is (in het voordeel van reclamant) beperkt tot een deel van het perceel. Bij andere herzieningen binnen de woongebieden van Rijssen is het 'de gewoonte' het hele perceel te voorzien van een functieaanduiding en niet slechts een deel van een perceel. Als voorbeeld het perceel [REDACTED]. Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Hagslagen 1993' een aanduiding 'hoveniersbedrijf'. Binnen dit hele perceel mag een hoveniersbedrijf worden uitgeoefend.

4. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Dit is ook de reden dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen nadere onderbouwing is terug te vinden.

Het college is van mening dat het bestemmingsplan voldoet aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en niet in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

5. De afstand van 30 meter tot een woonwijk komt uit de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. Het gaat hier over een handreiking die bij de beoordeling van nieuwe plannen en situaties kan worden betrokken, en niet om regelgeving.

Uitgangspunt van deze publicatie is al sinds 2007 dat deze gemotiveerd kan worden toegepast (pagina 40). De publicatie is nadrukkelijk niet bedoeld voor de beoordeling van bestaande situaties en evenmin voor milieuvergunningverlening. Bovendien blijkt uit de handreiking dat een taxibedrijf, ongeacht de omvang, een categorie 2-bedrijf is. Categorie 1- en 2-bedrijven zijn in het algemeen toegestaan in alle woonwijken.

De grootste afstand van 30 meter vormt het aspect geluid. De geluidsaspecten zijn onderzocht. Op 18 maart 2010 is een geluidsrapport ingediend. De conclusie van het rapport is dat voldaan wordt aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit

Deze categorie indeling en afstandsmaten gaan om activiteiten op een bedrijventerrein ten opzichte van een rustige woonwijk. In dit concrete geval gaat het hier om een activiteit in een woonwijk waar ook andere activiteiten in de (direct) nabijheid van het perceel plaatsvinden, zoals een school, autobedrijf, apotheek en huisartsenpraktijk. In gebieden met functiemenging mag volgens de VNG brochure ook bijlage 4 van toepassing worden verklaard. Hier geldt voor een taxibedrijf de categorie indeling [REDACTED] deze systematiek kan in deze gebieden een taxibedrijf worden uitgeoefend, mits deze activiteit bouwkundig afgescheiden plaatsvindt van woningen en andere gevoelige functies. Het taxibedrijf voldoet hier aan.

6. Het college is van mening dat een taxibedrijf aan de Molenstraat 22 planologisch inpasbaar is. Dit vanwege de duur dat het bedrijf aan de Molenstraat is gevestigd (circa 40 jaar) en de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering in combinatie met het overlegde geluidsrapport.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht. *Wel neemt de gemeente een nadere motivering op in de toelichting van het bestemmingsplan.*

Reclamant 2

Reclamant 2 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 2] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze, per post ingekomen op 22 juli 2011. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen" voor wat betreft de locatie RV-terrein aan de Wierdensestraat zodanig aan te passen zodat de voorgenomen ontwikkeling zoals aangegeven in ons principeverzoek d.d. 12 mei 2011 zal moeten worden toegestaan.
2. In het verlengde hiervan verzoekt reclamant de percelen in eigendom van de gemeente Rijssen-Holten kadastraal bekend Rijssen sectie B nummers 4920, 4922, 5880, 588, 6203, 6204, 6205, 6206, 8766, gelegen aan de Opbroekweg te Rijssen naast scholengemeenschap Reggesteyn zodanig te bestemmen dat door reclamant voetbalvereniging Rijssen Vooruit hier haar accommodatie kan ontwikkelen en haar sportactiviteiten kan uitoefenen.

Reactie

1. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast is het principeverzoek al meerdere malen afgewezen
2. Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast liggen de aangegeven percelen buiten onderhavig bestemmingsplangebied.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3. Ambtshalve wijzigingen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wonen Rijssen zijn de hierna aangegeven van ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze wijzigingen betreffen enkele aanvullingen en aanpassingen die alsnog gewenst zijn geacht of nodig zijn gebleken. Verder gaat het om correcties van onvolkomenheden die in de afgelopen periode zijn geconstateerd.

kaart / plankaart / verbeelding

1. Opeengebied ten zuiden van Turfweg, de bestemming 'Bos' vervangen door de bestemming 'Groen' conform geldende bestemmingsplan Buitengebied.
2. Fuut 1 en 3, uitbreiding bestemming 'Wonen-Vrijstaand' en bouwvlak in verband met aankoop grond van gemeente.
3. Het Nieuwe Veer, verkleinen van het bouwvlak in achtertuinen conform geldende bestemmingsplan.
4. [REDACTED] correctie van de plangrens in verband met de ligging van de tuin buiten het plangebied.
5. Eerdmanserve 57, bouwvlak vergroten en doortrekken tot perceelgrens
6. Olieslager 39, bouwvlak aanpassen zodanig dat het vlak evenwijdig aan woning loopt.
7. [REDACTED], bouwvlak toevoegen want ontbreekt voor een deel van de straat.
8. Dannenberg/Reggesingel, tijdelijke weg tussen Dannenberg en Reggesingel krijgt bestemming 'Groen'.
9. Jan Oalbertspad, het schuurtje krijgt positieve functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' en bouwvlak op maat.
10. [REDACTED] wijzigen bestemming Wonen- Aaneen in Verkeer – Verblijf aangezien dit een hofje betreft.
11. [REDACTED] bouwvlak toevoegen want ontbreekt voor een deel van de straat.
12. [REDACTED] de maximale bouwhoogte verhogen van het voorste deel van het pand tot maximaal 13,5 meter en bouwhoogte achterste deel van het gebouw verlagen tot maximaal 3 meter conform geldende bestemmingsplan Stad West, herziening 1997-1.
13. [REDACTED], 75 en 77 de bouwhoogte verlagen tot maximaal 4 meter conform geldende bestemmingsplan Stad West 1982.
14. [REDACTED] – 49D en Eerdmanserve 1 – 9 bouwvlak verkleinen tot aan voorgevels van de woningen.
15. [REDACTED] D en Eerdmanserve 1 zijn vrijstaande woningen, wijzigen bestemming Wonen – Aaneen naar Wonen – Vrijstaand.
16. Parkstraat ong. Parkstede, bouwhoogte van het voorste gebouw gedeeltelijk verhogen tot 12 meter.
17. [REDACTED], wijzigen bestemming Wonen – Vrijstaand naar Wonen – Aaneen.
18. Verenlandweg 10A – 16 bouwvlak toevoegen want ontbreekt voor dit hofje.
19. Verenlandweg 10A – 16 de woonstraat is openbaar gebied wijzigen bestemming Wonen – Vrijstaand naar Verkeer – Verblijf.
20. [REDACTED] en [REDACTED] fietsenhandel Hazelhorst, wijzigen bestemming Wonen – Vrijstaand naar Detailhandel.
21. [REDACTED] – 44 en [REDACTED] – 40 bouwvlak verkleinen tot aan voorgevels van de woningen.
22. [REDACTED], is gemeenteopslag wijzigen bestemming Verkeer – Verblijf naar Maatschappelijk met bouwvlak.
23. [REDACTED] onderdoorgang positief bestemmen met bestemming Wonen – Appartementen en functieaanduiding 'onderdoorgang'.
24. Graaf Ottostraat tegenover 49 – 49D wijzigen bestemming Verkeer – Verblijf naar Groen.
25. [REDACTED] en 14 wijzigen bestemming Wonen – Aaneen naar Wonen – Vrijstaand.
26. [REDACTED] wijzigen bestemming Wonen – Aaneen naar Wonen – Vrijstaand.
27. De Kaempe 11A wijzigen Wonen – Aaneen naar Wonen – Vrijstaand.
28. Van den [REDACTED], toevoegen functieaanduiding 'detailhandel'

29. [redacted] en [redacted] – 2A- wijzigen bestemming Wonen – Appartementen naar Wonen – Aaneen.
30. [redacted], 25 en 30 wijzigen bestemming Wonen – Aaneen naar Wonen – Vrijstaand.
31. [redacted], wijziging bestemming Wonen – Aaneen naar Wonen – Vrijstaand.
32. Ligtenbergerdijk 18A, terugbrengen aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' tot perceelsgrens van nummer 18A.
33. De Hofte 16 - 24A en 3 – 21A, wijziging bestemming Wonen – Vrijstaand naar Wonen – Karakteristiek.
34. Teunis Lodderstraat 34A – 34J garageboxen, wijzigen bestemming Wonen – Aaneen naar Verkeer – Verblijf
35. [redacted] - 94 Wonen – Vrijstaand naar Wonen – Aaneen.
36. Hendrik Jan van [redacted] wijziging bestemming Wonen – Karakteristiek naar Wonen – Vrijstaand.
37. [redacted] -23 bouwvlak toevoegen want ontbreekt voor deze woningen
38. [redacted] bouwvlak toevoegen want ontbreekt voor deze woningen
39. [redacted] wijzigen bestemming Wonen – Vrijstaand naar Wonen – Aaneen.
40. [redacted] en 9 wijzigen bestemming Wonen – Aaneen naar Wonen – Vrijstaand.
41. [redacted], 97A, 99 en [redacted] wijziging bestemming Wonen – Karakteristiek naar Wonen – Vrijstaand.
42. *Karel Doormanstraat en Schoolstraat, terrein Eltheto uit bestemmingsplan verwijderen, het terrein valt terug op recent vastgesteld bestemmingsplan.*
43. *Molenstraat 22, functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – taxibedrijf' ook opnemen bij uitrit.*
44. *Jan ter Horststraat tussen huisnummer 13 en 13B en Jan ter Horststraat tussen huisnummer 37 en 41 toevoegen 'maximum aantal wooneenheden' '1'.*
45. *Markeloseweg tussen huisnummer 8 en 14 en Holterstraatweg tussen huisnummer 28 en 32 toevoegen 'maximum aantal wooneenheden' '1'*
46. *Dannenberg tussen huisnummer 33 en 37 en Dannenberg tussen huisnummer 8 en 10 toevoegen 'maximum aantal wooneenheden' '1'.*
47. *Aan zijde van [redacted], huize Maranatha, aanpassen bouwvlak, maatvoering percentage en bouwhoogte, conform verleende omgevingsvergunning.*

regels

1. In artikel 1.9 onder 1, toevoegen 'binnen het betreffende bouwperceel' zijnde; het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is binnen het betreffende bouwperceel en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning.
2. In artikel 5.1 onder j, bestaande wegen en paden, dit lid schrappen.
3. In artikel 7.2 onder e, afstand tot zijdelingse perceelsgrens, dit lid schrappen.
4. In artikel 8.1 is toegevoegd bij bestemmingsomschrijving een schuur uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur'.
5. In artikel 8.1 onder e, opsplitsen in
 - a. 'speelvoorzieningen'
 - b. 'maatschappelijke (sport)voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening'.
6. In artikel 8.2.2 bouwhoogte van speelvoorzieningen verhogen tot 6 meter.
7. In artikel 9.2 toevoegen zijnde; het aantal (dienst)woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
8. In artikel 9.2 onder c, afstand tot zijdelingse perceelsgrens, dit lid schrappen.
9. In artikel 9.2.2 toevoegen carports zijnde; voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen en carports zijnde, gelden de volgende regels.
10. In artikel 10.2 toevoegen zijnde; het aantal (dienst)woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.

11. In artikel 10.2.1 afstand tot zijdelingse perceelsgrens schrappen.
12. In artikel 11.1 onder k. bestaande dienstwoningen naar boven zetten en wijzigen in 'bestaande (dienst)woningen'.
13. In artikel 11.1 onder .d aanpassen zijnde; bestaande bijzondere woonvormen, zoals verpleging en verzorging en begeleid wonen, al dan niet in samenhang centrale voorzieningen.
14. In artikel 11.2.1 toevoegen zijnde; het aantal (dienst)woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
15. In artikel 11.2.2 toevoegen carports zijnde; Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, geen overkappingen en carports zijnde, gelden de volgende regels.
16. In artikel 14.2.2 verlagen bouwhoogte erfafscheidingen naar maximaal 1 meter en verhogen bouwhoogte van overige bouwwerken naar maximaal 4 meter.
17. In artikel 15.2.1 onder e. lid schrappen afstand woning tot zijdelingse perceelsgrens.
18. In artikel 17 toevoegen lid 'specifieke gebruiksregels' zijnde; Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het stallen / parkeren van voertuigen ten dienste van voertuig-intensieve bedrijven, zoals garagebedrijven en taxibedrijven, handel/reparatie van auto's; motorfietsen, benzineservicestations, vervoersbedrijven, verhuur/verkoop van transportmiddelen, waaronder wordt begrepen het stallen / parkeren van voertuigen van personeel.
19. In artikel 18.2.1 onder a de inhoud per gebouw mag niet meer dan 20 m³ bedragen toegevoegd met; dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt.
20. In artikel 20.1 onder .e toegevoegd de bepaling 'bestaande vorm van' zijnde bestaande vorm van detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
21. In artikel 20.2.2 onder .b toevoegen met; in geval van een kleinere afstand, de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
22. In artikel 21.2.1 toevoegen met een ondergang zijnde; ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient ruimte te zijn voor een onderdoorgang met een minimale hoogte van 2,5 m.
23. In artikel 21.2.1. maximale oppervlak vergroten zijnde; de maximale oppervlak van de bijgebouwen, overkappingen en carports verhogen tot niet meer dan 25 m² per appartement.
24. In artikel 22.1 onder c toegevoegd de bepaling 'bestaande vorm van' zijnde bestaande vorm van detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
25. In artikel 22.2.2. toevoegen maximale bebouwingsdiepte de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 18 m.
26. In artikel 22.2.2 onder a. de afstand van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens aanpassen zijnde; de afstand van de hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - a. bij vrijstaande woningen de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximale goothoogte van 3,5 m wordt gebouwd;
 - b. bij dubbele woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximale goothoogte van 3,5 m wordt gebouwd;
 - c. bij woningen van drie of meer aaneen minimaal 1 m aan één zijde bij de eindwoningen van de aaneengesloten woningen, met dien verstande, dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximale goothoogte van 3,5 m wordt gebouwd;

- d. in geval van een kleinere afstand, de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
- 27. In artikel 22.2.5. onder .c schrappen gevelbreedte van de uitbouw.
- 28. In artikel 22.4 onder 2 is aangepast zijnde; voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens indien de verkleining noodzakelijk is voor het plaatsen van het gebouw in het gelid van de omliggende hoofdgebouwen.
- 29. In artikel 23.2.2. onder .a verhogen goot- en bouwhoogte naar respectievelijk 6,5 m en 12.5 m.
- 30. In artikel 23.2.2. onder .d schrappen de afstand tussen de voor- en achtergevel.
- 31. In artikel 23.2.4. onder .c aanpassen en vergroten oppervlak zijnde; de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen.
- 32. In artikel 24.2.2 onder b aangepast de 'goothoogte' zijnde in aanvulling en afwijking op het bepaalde in lid 24.2.2 onder a genoemde geldt dat de goot- en bouwhoogte voor 50% van het hoofdgebouw maximaal 8 m mag bedragen;
- 33. In artikel 24.2.4 wijzigen de afstand van plat afgedekte overkappingen verminderen zijnde; met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op niet minder dan 0 m achter de voorgevel mogen worden gebouwd.
- 34. In artikel 25.1 onder .c is toegevoegd de bepaling 'bestaande vorm van' zijnde bestaande vorm van detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- 35. In artikel 25.2. zijn toegevoegd bouwregels voor recreatiewoningen, zijnde de inhoud van een recreatiewoning, inclusief kelder, aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer dan 300 m³ bedragen.
- 36. In artikel 26.2 wijzigen aantal woonwagens in; het aantal woonwagens mag niet meer dan 3 bedragen.
- 37. In artikel 26.2 wijzigen oppervlakte zijnde; de oppervlakte per woonwagen mag niet meer dan 50 m².
- 38. In artikel 31.2 onder b is 'bestaand' geschrapt zijnde; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte.
- 39. In artikel 32.1 onder b. schrappen 'noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein' en vervangen door; indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- 40. In artikel 32.1 toevoegen bepaling voor bijgebouwen zijnde; ten behoeve van het aanbouwen van bijgebouwen aan één zijde van een hoofdgebouw, mits deze niet rechtstreeks met elkaar in verbinding staat.
- 41. In artikel 33.1.2 is de bouwregel gewijzigd zijnde; met dien verstande dat: 1. bestaande gebouwen mogen worden herbouwd tot dezelfde bouwhoogte 2. bebouwing met een grotere hoogte waarbij het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: a. de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht b. het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m uit bestaande bouwwerken; c. het vloeroppervlak van krachtens deze bepaling opgerichte bouwwerken mag in totaal niet meer bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd; d. het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze bestemming geldende bestemming.
- 42. In artikel 33 is een lid 'afwijking van de bouwregels' toegevoegd inhoudende; het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 sublid 2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:
 - a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en herstel van een goede windvang van een molen;
 - b. ter zake daarvan vooraf advies bij de molenbeheerder is ingewonnen.
- 43. In artikel 33.1.3 is toegevoegd bij de gebruikregels; met dien verstande dat bestaande gebruik is toegestaan indien het betreft bestaand gebruik met een grotere hoogte.

44. In artikel 33 is een lid 'afwijking van de gebruikregels' toegevoegd zijnde; in afwijking van het bepaalde onder lid 33.1.3 is een gebruik als bedoeld in dat lid toegestaan, mits a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en herstel van een goede windvang van een molen; b. ter zake daarvan vooraf advies bij de molenbeheerder is ingewonnen.
45. *In artikel 20 is lid 1 onder d gewijzigd, zijnde; een taxibedrijf bestemd voor groepsvervoer uitsluitend in de dag- en avondperiode met een maximaal aantal van 15 taxibusjes; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - taxibedrijf';*

