



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nijrees Zuid.

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: M.M. Weerink ROM

Samenvatting raadsvoorstel

De ontwikkeling Nijrees Zuid behelst de bouw van 58 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is tussentijds de nieuwe woonvisie vastgesteld, welke verwerkt is in de toelichting. Met de ontwikkelaar is een anterieure-exploitatieovereenkomst gesloten waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Nijrees Zuid gewijzigd vast te stellen.

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:**

Inleiding.

De zogenaamde Veerhuislocatie is door de gemeente in verband met de realisatie van de Nijreessingel aangekocht. De omgeving van dit gebied (c.q. de ontwikkeling van Nijrees Zuid) is in het Structuurplan Almelo als woningbouwlocatie aangegeven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nijreessingel is een visie op de landschappelijke inpassing van de Nijreessingel vastgesteld. Voor wat betreft de plangebieden Nijrees Noord en Nijrees Zuid is hierin aangegeven, dat de Nijreessingel vorm gegeven zal worden als statige stadssingel met geluidswerende bebouwing. Dit om het stedelijk karakter te benadrukken. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Nijreessingel. Door de onzekerheid over de functie en fasering van de bebouwing en in verband met de onderhandelingen met de ontwikkelaars is de gemeente destijds uitgegaan van tijdelijke geluidsschermen, die op termijn eenvoudig verwijderd kunnen worden ten behoeve van bebouwing. De ontwikkeling houdt de bouw van 58 woningen in. Langs de Nijreessingel zullen 42 grondgebonden stadswandwoningen worden gerealiseerd die de geluidswerende functie van het geluidsscherm zullen overnemen. Achter de stadswandwoningen komen vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Deze woningen sluiten qua bebouwing en maat aan op de bestaande woningen van het Nijrees.

Procedure.

Om tot de feitelijke uitvoering te komen moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiervoor is door de ontwikkelaar een bestemmingsplan opgesteld.

In onze vergadering van 22 november 2011 hebben wij besloten dat, na u geïnformeerd te hebben, het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg kan worden gebracht en voor inspraak ter inzage kan worden gelegd. Na een presentatie in de informatieve raad van 10 januari 2012 is, ingaande 25 januari 2012, het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging is een viertal inspraakreacties ingekomen. Uit het vooroverleg is een drietal adviezen ingekomen. De inspraakreacties hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De reacties uit het vooroverleg waren uitsluitend positief.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 16 mei 2012 tot en met 26 juni 2012 ter inzage gelegen. Algemeen kan gesteld worden dat degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwikkeling zijn in zijn huidige vorm en achten dit dan ook in strijd met het beleid. De weerlegging van deze stelling is uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en weerlegd in de Nota van Beantwoording. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen. Op 8 oktober 2012 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend gehoord door de Hoorcommissie. Het verslag hiervan is bijgevoegd bij de Nota van Beantwoording. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Zo hebben tekstuele aanpassingen plaatsgevonden, is Marsroute 3 en de nieuwe woonvisie verwerkt en heeft er een aanvullende geluidsberekening plaatsgevonden. Voor een volledige overweging verwijzen wij naar het Nota van Beantwoording, die is bijgevoegd. Daarnaast zijn er ook nog enkele wijzigingen doorgevoerd in de verbeelding en regels. Zo is het maximale aantal woningen in een bouwvlak naar beneden bijgesteld en is de plaats van een ondergronds containersysteem gewijzigd. Deze wijzigingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen. Voorts wordt voorgesteld om geen exploitatieplan te laten vaststellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Met de ontwikkelaar is een anterieure-exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan kan om die reden achterwege blijven.

Gewijzigde vaststelling.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspecteur 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 Inspecteur als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

Crisis- en Herstelwet.

Aangezien dit bestemmingsplan de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied toelaat is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat onder meer bij beroep een versnelde behandeling en het niet meer mogelijk zijn van het indienen 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 gesloten. 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:

Nota Zienswijzen

Lijst met adressanten

Nota van Beantwoording

Bestemmingsplan Nijrees Zuid (Planid.: NL.IMRO.0141.BP00041.0401)

Nr. begrotingswijziging:



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Nijrees Zuid ontvankelijk te verklaren;
2. Gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen;
3. De indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Nijrees Zuid";
4. De volgende wijzigingen aan te brengen:
 - Verbeelding:
het maximum aantal woningen in het bouwvlak linksonder op de verbeelding te wijzigen van 4 naar 2;
de bestemming "Groen" op de hoek van het vlak waarbinnen 3 woningen zijn toegestaan om te zetten in de woonbestemming met aanduiding "nutsvoorziening";
de bestemming "Groen" op de hoek van het vlak waar vrijstaande woningen zijn toegestaan om te zetten in de woonbestemming. De op dit stukje grond rustende aanduiding "nutsvoorziening" te verplaatsen naar de naastgelegen bestemming "Groen";
 - Regels:
Artikel 1: het verwijderen van het begrip "zorgwoning";
Artikel 6: de doeleindenomschrijving aan te vullen met: ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" is een ondergronds containersysteem toegestaan;
5. Het bestemmingsplan Nijrees Zuid 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.BP00041.0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DGN-bestand o_BP00041-01.dgn;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. De Inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;

Gedaan ter openbare vergadering van 15 januari 2013.

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

J.H.M. Hermans-Vloedveld