



Aan de raad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: H.J. Knoop ROM

Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en voor het gebruik van de gronden. Voor het stadsrandgebied rondom Almelo Noord-Oost wordt daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Een onvolkomenheid in het ontwerp is hersteld en daarom wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien. Een exploitatieplan hoeft daarom voor het gebied niet te worden vastgesteld.

1. Waarom naar de raad:

Voor het grondgebied van Almelo is een actueel bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. Argumentatie:

Aanleiding en uitgangspunt

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor het stadsrandgebied rondom met name het zuidelijke deel van Almelo Noord-Oost is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan ontstaat er weer een actueel planologisch juridisch kader van waaruit kan worden meegewerkt aan gewenste ontwikkelingen en waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. Voorliggend plan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft en dat geen grootschalige ontwikkelingen in het plan worden meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt een aantal oude bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Daarbij is ook een toelichting gevoegd. Het bestemmingsplan is als bijlage op het Raadsinformatie Systeem (RIS) geplaatst.

Opzet van het plan

Het doel van het bestemmingsplan is de hoofdstructuur van het plangebied te handhaven en verder te ontwikkelen. Doordat het plan onderdeel uitmaakt van de algehele herziening van alle bestemmingsplannen, is zo veel mogelijk aangehaakt bij de algemene bestemmingswijze van percelen in de gemeente Almelo. Dit om een zo uniform mogelijk beleid te voeren ten aanzien van de mogelijkheden voor het gebruik en het bouwen binnen heel Almelo. Er wordt daarbij voor vergelijkbare situaties uniformiteit aangebracht in zowel de *inhoud* (wat het bestemmingsplan mogelijk maakt) als de *manier* waarop de bestemming geregeld wordt. Hierbij wordt wel opgemerkt dat er ook altijd sprake is van maatwerk. Dit betekent, dat er altijd verschillen aanwezig kunnen zijn tussen soortgelijke bestemmingen voor de diverse locaties in Almelo.

Vigerend beleid is het uitgangspunt

Voor het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost zijn de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Dit betekent, dat overwegend de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Daarbij worden dus meerdere bestemmingsplannen vervangen door één (groter) plan. Daarbij kan het niet anders dan dat de bestemmingsregels op een aantal punten in enige mate afwijken van de nu geldende regels. Maar het uitgangspunt blijft daarbij overeind dat de bestaande regelingen -indien mogelijk- overgenomen worden. Voor sommige percelen is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De bestemmingsplanbepalingen hiervan zijn vrijwel identiek overgenomen. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de afzonderlijke bestemmingsplannen voor het perceel Ootmarsumsestraat 523 en de Waterloop Markgraven.

Huidig gebruik

Omdat de vigerende bestemmingsplannen veelal op punten verouderd zijn, wordt ook het huidige gebruik betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Wanneer dit gebruik afwijkt van de vigerende bestemming, is overwogen of het huidige gebruik wordt vastgelegd, of dat het vigerende bestemmingsplan leidend is. Wanneer bijvoorbeeld in het verleden in afwijking van het bestemmingsplan medewerking is verleend aan een initiatief, wordt deze nieuwe situatie in het plan overgenomen. Wanneer lange tijd geen gebruik is gemaakt van een bepaalde bestemming of mogelijkheid, is een nadere afweging noodzakelijk. Daarbij worden nieuwe regelgeving en inzichten op een goede ruimtelijke ordening betrokken.

De grootste wijziging op dit punt in het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in het gebruik van de agrarische bouwpercelen. Hoewel het gebied grotendeels het agrarische karakter – en de daarbij behorende agrarische bestemming – behoudt, zijn veel agrarische bedrijven inmiddels niet meer actief. De betreffende bouwpercelen hebben in het voorliggende bestemmingsplan een bestemming gekregen die passend is bij het huidige gebruik. Dit is veelal een woonbestemming en in één geval een bedrijfsbestemming ten behoeve van een paardenhouderij.

Nieuwe regelgeving en inzichten zijn maatgevend

Er dient ook rekening gehouden worden met de nieuwe wet- en regelgeving en nieuwe inzichten over een goede ruimtelijke ordening die zijn ontstaan na de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen. Dit speelt bijvoorbeeld een rol bij de milieuwetgeving en de invloed hiervan op de mogelijkheden voor bedrijven in het plangebied. Maar ook bij de spreiding van detailhandel en supermarkten in het gebied.

Flexibiliteit waar mogelijk

Het uitgangspunt is een bestemmingsplan vast te stellen waarin ook toekomstige (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder dat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure gevolgd moet worden. Het gaat hier om wijzigingen in het gebruik of de bebouwing waarvan op voorhand al kan worden vastgesteld dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierdoor wordt de regeldruk naar beneden gebracht en wordt voorkomen dat onnodig procedures moeten worden gevoerd die tijd en geld kosten. In sommige gevallen zijn ontwikkelingen bij recht toegestaan. In andere gevallen zijn er afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden vastgelegd.

Een uitgebreidere uiteenzetting is in de toelichting van het bestemmingsplan te lezen.

Overleg en reactiemogelijkheden van de burgers van Almelo

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan opgestuurd naar alle overlegpartners die belang kunnen hebben in het plan, zoals de Provincie Overijssel, Waterschap Regge en Dinkel en de Inspectie Leefomgeving en Transport. Ook heeft het voorontwerpplan ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Er is een tweetal inspraakreacties ingediend en enkele vooroverlegreacties. Een samenvatting en beantwoording hiervan is opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Voor zover van toepassing zijn de opmerkingen verwerkt in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost heeft vervolgens van 18 april 2012 tot en met 29 mei 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er is geen aanleiding om het plan om deze reden aan te passen.

Wijzigingen

Er is een wijziging in het ontwerpplan doorgevoerd. Na controle van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de bouwvlakken op een drietal percelen abusievelijk zijn 'verschoven' ten opzichte van het vigerende plan. Het betreft de bouwvlakken waarbinnen de hoofdbebouwing van de woningen aan de oostzijde van de Robbenhaarsweg, te weten de huisnummers 21, 23 en 25, geplaatst moeten worden. Deze bouwvlakken waren een halve meter tot maximaal zeven meter verschoven ten opzichten van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Robbenhaarsweg'. In het plan dat nu ter vaststelling voorligt, is deze verschuiving gecorrigeerd.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk 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. Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen wordt gelijktijdig genomen met de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Verzoek tot snelle terinzagelegging en inwerkingtreding

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de rijksinspecteur bij een gewijzigde vaststelling voor een periode van zes weken na vaststelling door de raad in de gelegenheid moeten worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Het plan treedt dan ook zes weken later in werking. Om de procedure te bespoedigen bieden zowel het ministerie van Infrastructuur en Milieu als de provincie Overijssel de mogelijkheid deze periode te verkorten. Dit is vooral aan de orde wanneer de wijziging van het bestemmingsplan niet een rijksbelang of provinciale belangen raakt, zoals bij onderhavig plan. Voorgesteld wordt om de raad te laten besluiten om genoemde instanties te verzoeken de termijn voor het geven van een eventuele reactieve aanwijzing te verkorten opdat zo spoedig mogelijk over kan worden gegaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

3. Middeleninzet:

Niet van toepassing

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-Oost
Nr. begrotingswijziging: n.v.t.



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

besluit:

1. het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost op de volgende onderdelen aan te passen:

Wijziging van de verbeelding


De drie bouwvlakken op de verbeelding binnen de bestemming Wonen voor de situering van de hoofdbebouwing op de adressen Robbenhaarsweg 21, 23 en 25 zodanig te verschuiven, dat deze overeenstemmen met het (tot in werking treden van dit besluit) vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Robbenhaarsweg'.

2. het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord-Oost gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de provincie Overijssel te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten.

Gedaan ter openbare vergadering van 18 september 2012.

de griffier,

de burgemeester,



drs. C.M. Steenbergen



J.H.M. Hermans-Vloedveld