



Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan 'Nieuwland'



Burgemeester en wethouders maken bekend dat de gemeenteraad van de Gemeente Almelo in haar vergadering van 20 september 2011 het bestemmingsplan 'Nieuwland' gewijzigd heeft vastgesteld. Tevens heeft de gemeenteraad besloten voor het gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de bebouwing binnen de Violierstraat, Nieuwlandsweg, Pijlkruidstraat, Deldensestraat en Bornsestraat, waarbij deze bebouwing binnen het plangebied valt. Ook de bebouwing tussen de Berkelstraat, Van Rechteren Limpurgsingel en Bornsestraat valt grotendeels binnen het plangebied, waarbij tevens een gedeelte van de Van Rechteren Limpurgsingel wordt meegenomen. De nieuw te bouwen wijk Weggeler vormt de zuidoostgrens en de Nieuwe Planthofsweg en de Weezebeek tenslotte vormen de zuidgrens.

De gemeenteraad heeft besloten het plan ten opzichte van het ontwerp op de volgende punten te wijzigen;

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

- Van het gedeelte van de groenvoorziening ter hoogte van de Weggelerstraat 36 t/m 46 is de bestemming Verkeer gewijzigd in Groen.
- Binnen de bestemming Gemengd – 1 is de aanduiding 'groothandel' gewijzigd in 'specifieke vorm van detailhandel – magazijn'. Binnen deze aanduiding worden uitsluitend groothandel en magazijnruimte toegestaan. Deze aanduiding is van het pand gelegen tussen de Deldensestraat 101 en 103 verwijderd.

Overige wijzigingen op de Verbeelding

- De aanduidingen 'verenigingsleven' en 'wonen' zijn van de legenda verwijderd, omdat deze niet meer voorkomen op de verbeelding.

Wijzigingen in de Regels

- In artikel 1 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - o De definitie van 'horeca' wordt als volgt:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in de volgende te onderscheiden categorieën:
 - Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurant, cafetaria, snackbars, e.d.);
 - Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;
 - Horecacategorie 3: cafés;
 - Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearoom;
 - Horecacategorie 5: alle ondergeschikte horeca (maximaal 40% van de omzet);
 - Horecacategorie 6: discotheken;
 - o De definitie van 'maatschappelijke dienstverlening' wordt als volgt:
het verlenen van diensten in de medische, sociale, culturele en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting en kinderopvang;
- Artikel 2 krijgt de volgende inleidende zin:
Bij toepassing van de Regels wordt als volgt gemeten:
- Artikel 3.2.1. b. wordt als volgt:
indien aanwezig bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 3.2.1. c. is gesplitst in artikel 3.2.1 c. en 3.2.1 d. en worden als volgt:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 4.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;



- Artikel 5.1 f. wordt als volgt:
uitsluitend magazijnruimte en groothandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn';
- Artikel 5.2.1. b. is gesplitst in artikel 5.2.1 b. en 5.2.1 c. en worden als volgt:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 5.2.1 c. wordt artikel 5.2.1 d. en wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn' gelden de volgende regels:
- Artikel 6.2.1 b. wordt als volgt:
het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal woningen niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 6.2.1 g. 2. wordt artikel 6.2.1 e. en wordt als volgt:
het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%;
- De inleidende zin van artikel 6.2.2 wordt als volgt:
Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van de activiteit wonen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- Artikel 6.2.2 f. l. is verwijderd.
- Artikel 7.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 8.1 wordt als volgt:
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. tuinen;
 - c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - d. fiets- en voetpaden;
 - e. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - h. bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
 - i. straatmeubilair zoals lichtmasten, abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;
 - j. vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' en/of 'Wonen - Gestapeld wonen' ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 - k. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer, met uitzondering van parkeren;
 - l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen.
- Artikel 8.2.1 a. 2. wordt als volgt:
de inhoud bedraagt maximaal 36 m³ per gebouw.
- Artikel 8.2.2 wordt als volgt:
Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van kunstobjecten (zoals bruggen) en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter;
 - b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
 - c. de bouwhoogte van reclamemasten, speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.
- Artikel 9.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 10.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 13.1 a. wordt als volgt:
het verenigingsleven;
- Artikel 13.2.1 b. wordt als volgt:



- ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 14.1 b. wordt als volgt:
het verenigingsleven;
 - Artikel 14.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
 - De afsluitende zin van artikel 16.1 wordt als volgt:
met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.
 - Artikel 16.2.1 b. wordt als volgt:
de inhoud bedraagt maximaal 36 m³ per gebouw.
 - De afsluitende zin van artikel 17.1 wordt als volgt:
met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.
 - Artikel 18.1 b. wordt als volgt:
fiets- en voetpaden;
 - Artikel 18.1 e. wordt toegevoegd en wordt als volgt:
groenvoorzieningen;
 - Artikel 19.2.1 b. wordt als volgt:
het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal woningen niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
 - Artikel 19.2.1 f. is gesplitst in artikel 19.2.1 f. en 19.2.1 g. en worden als volgt:
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
 - Artikel 19.4.1 a. 1. I en artikel 19.4.1 a. 1. II worden als volgt:
 - I. de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 6.60 meter bedraagt, waarbij de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
 - II. de goothoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 3.30 meter bedraagt, waarbij deze goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
 - Artikel 21.2.1 c. is gesplitst in artikel 21.2.1 c. en 21.2.1 d. en worden als volgt:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven.
 - Artikel 22.3 wordt als volgt:
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan en vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
 - Artikel 23.1 wordt als volgt:
De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van hoofdwaterleidingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - Artikel 23.3 wordt als volgt:
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan en vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
 - Artikel 24.5 is toegevoegd en wordt als volgt:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' gedeeltelijk of geheel wordt verwijderd, indien aangetoond is dat de boom of bomen vanwege conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit niet meer waardevol zijn, danwel dat er elders voldoende maatregelen, bijvoorbeeld herplant, worden getroffen om het verlies aan waardevolle bomen te compenseren.

Wijzigingen in de Toelichting

- Hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 zijn gewijzigd naar aanleiding van wijzigingen op de Verbeelding en in de Regels.



- Aan hoofdstuk 9 is een paragraaf toegevoegd met betrekking tot zienswijzen.

Het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 19 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage (tot en met 29 november 2011) bij de afdeling publiekszaken. Het bestemmingsplan is tevens digitaal raadpleegbaar via www.almelo.nl/bestemmingsplannen, als ook op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, kunnen in de bovengenoemde termijn van terinzagelegging beroep instellen. Tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder in deze termijn beroep instellen. Aanvullend kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.