

Naam: E.R. Jasper
Datum: 26 juli 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 541153

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien om een actueel planologisch toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor de wijken Haghoek, Rosarium en Westeres wordt daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen:

- De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres', kenmerk INT-1968284;
- Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' (planid:NL.IMRO.0141.00012-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

Regels

 - Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
 - 1.41 huishouden: Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
 - 1.51 mobiel verkooppunt: detailhandel en/of horeca vanuit een verplaatsbare wagen of kraam gedurende één of enkele dagen per week op een vergunde en daarvoor aangewezen plaats;
 - Toevoeging Artikel 3.1 lid d (Bedrijf-1): mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
 - Aanpassen artikel 5.1 lid e (Centrum): vervangen 'wonen' door 'woningen';
 - Aanpassen artikel 6.1 lid c (Gemengd-1): vervangen 'wonen' door 'woningen';
 - Toevoeging artikel 6.1 lid g (Gemengd-1); detailhandel met maximaal 400m2 bruto-vloeroppervlakte ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2)';
 - Toevoeging artikel 6.1 lid h (Gemengd-1): mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
 - Toevoeging artikel 6.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
 - Aanpassen artikel 7.1 lid b (Gemengd-2): vervangen 'wonen' door 'woningen';

- Toevoeging artikel 7.1 lid c (Gemengd-2): kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan'
- Toevoeging artikel 7.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
- Aanpassen artikel 8.1 lid b (Gemengd 3): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Toevoeging artikel 8.1 dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden;
- Aanpassen artikel 12.1 lid d (Maatschappelijk 2): vervangen 'wonen' door 'woningen'
- Aanpassen artikel 19.1 lid a (Wonen): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Aanpassing artikel 19.2.2. lid a (Wonen): verwijderen van het woord 'aangebouwd';
- Verplaatsen artikel 19.2.2 lid b (Wonen) naar artikel 19.4.1 lid a sub 2 (Wonen): en *toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt;*
- Aanpassen artikel 21.1 lid a (Wonen – Gestapeld wonen): vervangen 'wonen' door 'woningen';
- Aanpassing artikel 32 lid 1 a (Parkeren en laden/lossen): toevoegen van de zinsnede 'en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018';
- en de overige artikelen te hernoemen;

Verbeelding

- Toevoeging van tweemaal de functieaanduiding 'mobiel verkooppunt':
 - o nabij de huidige supermarkt aan de zijde van de Elsboerlaan;
 - o nabij het tankstation aan zijde van de Elsboerlaan;
 - Toevoeging van de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' op het perceel Rondhuisstraat 12;
 - Toevoeging van de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' op de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65;
 - Toevoeging functieaanduiding 'detailhandel' op het perceel Vriezenveenseweg 74, 74a en 76 met een maatvoeringsvlak 'maximaal 400m2 bvo';
3. Het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00012-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (19-07-2018);
 4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
 5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn de verouderde regels van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving, beleidsuitgangspunten en nieuwe inzichten. Onderhavig bestemmingsplan is een actualisatie van diverse bestemmingsplannen binnen de wijken Haghoek, Rosarium en de Westeres. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in meegenomen en eventuele ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Een actueel bestemmingsplan voor alle gronden in de wijken Haghoek, Rosarium en Westeres.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium en Westeres' heeft van woensdag 18 juli t/m 28 augustus 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat:

1. Zienswijze van de direct omwonenden van de panden aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65:

Het huidige bestemmingsplan is in 2007 vastgesteld, waarbij de bestemming is gewijzigd van woondoeleinden (WDA) naar Gemengde Doeleinden (GDA). Sinds 2013 hebben meerdere

instellingen/bedrijven zich zowel op de begane grond en de verdiepingen gehuisvest aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Hierdoor ontstond er een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte en overlast naar de omgeving. Er wordt niet voldaan aan de eis dat alle functies (behalve wonen) zich op de begane grond moeten begeven. Het pand wordt eveneens gebruikt als logies voor arbeidsmigranten. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming. Hierdoor is er sprake van (ernstige) geluidsoverlast door stemgeluiden, harde muziek en het gebruik van auto's. Er wordt ook overlast ervaren door de toename van het parkeren. Er zijn schotelantennes geplaatst, ontsierende wasrekken aan de voorzijde op de balkons en ramen worden soms afgeplakt met aluminiumfolie of tafelkleden. Men laat vuilniscontainers niet op de juiste plekken staan. De omwonenden hebben zorgen over de brandveiligheid. Dit is niet passend bij deze panden die onderdeel uitmaken van het beschermd stads-en dorpsgezicht. Omwonenden vragen om de panden terug te bestemmen naar de oorspronkelijke bestemming en hierop te handhaven.

Gemeentelijke reactie (kort samengevat):

De percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Haghoek, Rosarium' (onherroepelijk per 3 april 2007) en zijn voorzien van de bestemming Gemengde Doeleinden (GDA). Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en wonen (voor zover aanwezig ten tijde van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in 2006) toegestaan. De bovengelegen verdiepingen mogen alleen voor bewoning worden gebruikt. Er is geen omgevingsvergunning verleend om de bovengelegen verdiepingen te kunnen gebruiken voor andere activiteiten als wonen. Dit is dan ook strijdig met het bestemmingsplan.

Bij een herziening van het bestemmingsplan dienen bestaande rechten en plichten te worden gehonoreerd, voor zover er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is de bestemming 'Gemengde Doeleinden 2' opgenomen voor de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Zoals aangegeven was wonen beperkt toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium'. Op het moment van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' op 18 januari 2006 was in beide panden 1 woning aanwezig, dat wil zeggen dat één huishouden is toegestaan. In het onderhavige bestemmingsplan is hierbij aangesloten door te beperken dat per woning één huishouden is toegestaan. De toegestane hoofdactiviteiten voor deze percelen beperken zich tot wonen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep) en dienstverlening. De mogelijkheid om een winkel te starten behoort niet meer tot de mogelijkheden. Dit is een gevolg van ons beleid om concentratie van detailhandel na te streven en solitaire vestigingen zoveel mogelijk tegen te gaan. Dit geldt niet voor dienstverlenende bedrijven (waaronder kantoren), waardoor deze activiteit opnieuw positief is bestemd.

Het gebruik van het pand voor huisvesting voor arbeidsmigranten is op basis van het geldende en het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan, aangezien deze activiteit zich niet verenigt met de activiteit Wonen en ongewenst is. Huisvesting van arbeidsmigranten is een vorm logies en kamerverhuur, omdat niet gesproken kan worden van een enige vorm van continuïteit in de samenstelling. Het is vergelijkbaar met een hotel/motel. De samenstelling wisselt steeds. Gegeven de korte verblijfsduur en de wisselende en "anonieme" samenstelling van de gebruikers van de panden vinden wij het ongereguleerd huisvesten van deze doelgroep in een reguliere woonwijk geen optie en nemen de mogelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten niet op binnen dit bestemmingsplan. Wij zijn bezig met het opstellen van beleidsregels over dit onderwerp, maar hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

De direct omwonenden hebben inmiddels een verzoek om handhaving ingediend tegen deze met het bestemmingsplan strijdige situatie. In het verlengde hiervan hebben wij aangegeven dat wij het verzoek honoreren door handhavend op te gaan treden. Wij zullen niet meewerken aan het toestaan van arbeidsmigranten op deze locatie. Inmiddels is het handhavingstraject opgestart om de huisvesting van arbeidsmigranten te stoppen. De ervaren (geluids-)overlast is een gevolg van de strijdige situatie door de huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Haghoek, Rosarium Westeres'.

2. Zienswijze van dhr. M. Middelkamp

Appellant geeft aan een kantoor te huisvesten aan de Rondhuisstraat 12. In het onderhavige bestemmingsplan is dit perceel bestemd als 'Wonen', waardoor een kantoor niet mogelijk is. Het kantoor voldoet eveneens niet aan de criteria voor een 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Verder wordt aangegeven dat het inzetten van groot materieel voor groenonderhoud, zoals het verhaspelen van grote takken van bomen en dergelijke, niet op locatie mag. Dit veroorzaakt veel lawaai en luchtvervuiling. Daarbij is in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de toename van gemotoriseerd verkeer, zoals autobussen en bromfietsen. Ook wordt gesteld dat er meer lawaai is door sirenes van hulpdiensten.

Gemeentelijke reactie (kort samengevat):

In het geldende bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium' is het perceel Rondhuisstraat 12 bestemd als Wonen, maar hier is vervolgens door GS goedkeuring onthouden. Hierdoor dient te worden teruggevallen op het voorgaande bestemmingsplan uit 1950. Doordat deze dateert vóór 1965 is deze bij recht komen te vervallen. Feitelijk geldt voor dit perceel dan ook geen planologisch regime. Uitgangspunt is dan de verleende bouwvergunning en andere vergunningen en inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) en de Kamer van Koophandel (KvK). Hieruit blijkt dat appellant zelf woonachtig is op het perceel en dat kantoor wordt gehuisvest op dit adres. Aangezien de hoofdactiviteit en uitstraling van het pand aan de Rondhuisstraat 12 wonen is, is deze conform bestemd. Binnen de bestemming Wonen is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. Aangezien het huidige gebruik als kantoor niet overeenkomt met de aan huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, zoals de maximale norm van 50m² wordt in het onderhavige bestemmingsplan de functie-aanduiding 'kantoor' opgenomen voor het perceel Rondhuisstraat 12. Hierdoor is eveneens een kantoor mogelijk. Dit komt overeen met de feitelijke situatie van appellant. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd.

Het groenonderhoud betreft een kortstondig gebruik. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen instrumentarium. Bij de actualisatie van bestemmingsplannen zijn geen onderzoeken nodig, mits geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. In het onderhavige plan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het gaat om het (opnieuw) vastleggen van de feitelijke (legale) situatie. Gevolgen van intensivering van verkeer zijn algemene autonome ontwikkelingen en hebben hierdoor geen causaal planologisch verband.

1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen.

Alle indieners van de zienswijzen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 8 juli 2019. Het verslag is als bijlage opgenomen. Tijdens deze bijeenkomst was ook de eigenaar van de Ootmarsumestraat 63-65 aanwezig. Hij gaf aan dat het huisvesten van meerdere huishoudens in een woning nu wel mogelijk is op basis van het bestemmingsplan en dat een beperking hiervan tot één huishouden leidt tot aanzienlijke schade (inkomstenderving). Dit zou leiden tot aanzienlijke planschade. In reactie hierop geven wij aan dat op basis van het huidige bestemmingsplan het huisvesten van meerdere huishoudens eveneens niet is toegestaan, waardoor er geen sprake zal zijn van planschade.

2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.

Door het actualiseren van het bestemmingsplan worden de verouderde planologische mogelijkheden (bouwen en gebruik) op perceelniveau aangepast aan de huidige beleidsuitgangspunten.

2.2 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen.

Aan de ontvangen zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen, zoals hiervoor omschreven.

2.3 Er worden (ambtshalve) aan aantal aanpassingen gedaan:

- Aansluiten bij de huidige jurisprudentie voor Wonen, door het begrip 'huishouden' toe te voegen, alsmede het woord 'wonen' aan te passen naar 'woningen'. Hiermee wordt voorkomen dat meerdere huishoudens zijn toegestaan in een woning. Dit is eveneens in lijn met het voorbereidingsbesluit voor wonen, zoals door de raad vastgesteld op 20 november 2018.
- Aan de Vriezenveenseweg is nabij zowel het tankstation als ook de supermarkt een mobiel verkooppunt (kraam) aanwezig. Deze twee locaties worden alsnog voorzien van de aanduiding 'mobiel verkooppunt';

- Aan de Vriezenveenseweg 74, 74a en 76 is op basis van het geldende bestemmingsplan een supermarkt tot maximaal 400m² mogelijk. Gezien de feitelijke situatie en de verworven rechten wordt dit perceel conform het geldende bestemmingsplan wederom voorzien in deze mogelijkheid voor
- detailhandel met maximaal 400m² bruto-vloeroppervlakte door een maatvoeringsvlak op de percelen;
- Aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65 is een kantoor gevestigd en is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Hierom wordt de functieaanduiding 'kantoor toegestaan' opgenomen.
- Aan het toestaan van een maximale bouwhoogte van 5 meter bij een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dienen ruimtelijke voorwaarden te worden verbonden. Hierop worden de regels aangepast.
- het college heeft na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op 11 december 2018 de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo' vastgesteld. Deze wordt verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 Aan de zienswijzen wordt niet geheel tegemoet gekomen.

Omdat niet geheel aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Naar verwachting zal de eigenaar van de Ootmarsumsestraat 63 en 65 beroep indienen bij de Raad van State met betrekking tot de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn van mening dat dit niet zal leiden tot een vernietiging van het bestemmingsplan, maar dit zal wel leiden tot een vertraging in de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

2.2. De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de PAS.

Er is landelijke opschudding over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor fysieke projecten. Dit heeft echter geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan (actualisatie), aangezien deze geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt.

2.3 Planschade

Tegen elke planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd. Dat geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan. Een aanvraag moet echter wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Gezien de tijd tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van passieve risicoaanvaarding. Hierdoor is de kans op het honoreren van een planschadeverzoek minimaal.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen. In het kader van de lopende handhavingprocedure met betrekking tot de Ootmarsumsestraat 63 en 65 is er belang bij een nieuw planologisch toetsingskader.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten worden gedekt uit het afdelingsbudget van de adviespoule.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend en/of deze is gericht tegen de wijzigingen.

Bijlagen

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres', kenmerk: INT-1968284;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres', kenmerk: INT-1968982;
- Verslag raadshoorzitting 8 juli 2019, kenmerk: INT-1968316;
- Raadsvoorstel- en besluit, kenmerk: RAAD-195622.

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante vakdisciplines heeft overleg plaatsgevonden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is in het TO van wethouder van Rees van 2 september 2019 besproken en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie;