

Reactienota

Zienswijze bestemmingsplan

De Sterkerij Indië

NL.IMRO.0141.BP0050-BP31



Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Sterkerij Indië" heeft van 31 mei 2017 tot en met 11 juli 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is 1 zienswijzen ingediend, namens meerdere omwonenden.

Ontvankelijkheid.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde tijd ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen.

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze wordt in hun totaliteit beoordeeld.

Hoorzitting.

Op 9 november 2017 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend, in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd.

Samenvatting zienswijze.

1. *Bekendmaking.*

Adressanten betreuren het dat het plan alleen digitaal bekend wordt gemaakt en daarbij ook niet op de gemeentelijke website.

Reactie gemeente.

Het bestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven manier gepubliceerd en ter inzage gelegd. De gemeenteraad van Almelo heeft in februari 2015 bij verordening besloten dat het officiële kanaal van de gemeente het digitale gemeenteblad is. Via deze publicatie is er een directe link naar het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl

2. *Toegestane vormen van bedrijvigheid en overige voorzieningen.*

In een gesprek met de ontwikkelaar afgesproken dat de lijst met toegestane bedrijven in de Sterkerij zodanig zal worden aangepast dat zich geen ongewenste bedrijven in het pand kunnen vestigen. Te denken valt daarbij aan een sportschool en dansschool maar ook bijvoorbeeld rioolgemalen, chemische wasserijen en ververijen, personenautoverhuur, handel/reparatie van auto's etc.

Reactie gemeente.

In het bestemmingsplan zijn nu twee lijsten opgenomen. Eén lijst die van toepassing is op het bedrijventerrein De Velden (met meer vormen van bedrijven) en één lijst die van toepassing is op de Sterkerij. In deze lijst zijn veel vormen van bedrijvigheid, in overleg met de omwonenden, geschrapt. Daarnaast is in de regels (begripsbepaling) expliciet uitgesloten dat zich een sportschool, dansschool, verslavingszorg, daklozenopvang of hiermee vergelijkbare voorzieningen vestigen. Hiermee wordt aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet gekomen.

3. *In stand houden kwaliteit van de voorgestane horecavoorziening.*

Adressanten vinden dat het bestemmingsplan onvoldoende de kwaliteit en het soort horeca in de Sterkerij regelt. Men pleit ervoor om horeca niet mogelijk te maken en vervolgens bij een concreet initiatief gebruik te maken van de zogenoemde kruimelafwijking. Hierbij zal een initiatief op kwaliteit en wenselijkheid getoetst worden. Verder stelt men voor, om in de begripsbepaling van de toegestane horecacategorie 4 volgende beschrijving toe te voegen: "...dat als doel heeft te dienen als wijkvoorziening met daarbij behorende ruimtelijke uitstraling met een onderscheidend en kwalitatief hoogwaardig horecaconcept".

Reactie gemeente.

In nauw overleg met de omwonenden is gekomen tot een aangepaste begripsbepalingen ten aanzien van horeca. Daarnaast is een visie over de gewenste horecavoorziening, passend bij de uitstraling van het Indiëterrein, opgenomen en gekoppeld aan deze begripsbepaling. Hiermee ontstaan er meer mogelijkheden om te sturen in de gewenste ontwikkelingsrichting

van Indië (ook voor de toekomst). Om overlast voor de omgeving te voorkomen is het terras verkleint en zijn gebruiksbepalingen opgenomen ten aanzien van de horecavoorziening. Zo is opgenomen dat:

- a. Een terras alleen mag op een aangewezen plek;
- b. Er geen gasten mogen zijn tussen 23.00 uur en 9.00 uur;
- c. Het terras niet mag worden gebruikt tussen 21.00 en 9.00 uur;
- d. Er uitsluitend achtergrondmuziek ten gehore mag worden gebracht;
- e. De horecavoorziening niet bedoeld is voor recepties, feesten en partijen.

4. Omvang horecavoorziening.

Adressanten vinden de maximale toegestane omvang van de horecavestiging te groot voor een woonwijk.

Reactie gemeente.

De omvang is nodig om een trendy horecaconcept op een goede en kwalitatief hoogwaardige manier te kunnen inpassen. Naast keuken en zitgedeelte is ook ruimte voor opslag, koeling en andere ruimten nodig.

5. Omvang terras.

Adressanten vragen om het terras beter te regelen met bijvoorbeeld een maximum aantal zitplaatsen of om de openingstijden te regelen.

Reactie gemeente.

Op wens van adressanten wordt het aantal zitplaatsen beperkt tot maximaal 25 en worden ook de openingstijden van het terras specifiek geregeld tot 21.00 uur. Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat een horecaterras met een omvang van 50 m² en 25 zitplaatsen voldoet aan de geluidswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

6. Omvang bedrijfsunits.

Adressanten vinden dat de kleinschaligheid van de bedrijfsunits onvoldoende in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Reactie gemeente.

Om aan de wens van adressanten tegemoet te komen is in het bestemmingsplan een maximum van 500 m² per unit opgenomen.

7. Verkeersluw maken Van Wulfften Palthestraat.

Men stelt voor om de Van Wulfften Palthestraat verkeersluw te maken met drempels.

Reactie gemeente.

Bij de Van Wulfften Palthestraat gaat het om een 30 km/uur zone. De realisatie van drempels om de betreffende straat verkeersluw te maken wordt verder niet in een bestemmingsplan geregeld.

8. Afwijkingsbevoegdheid.

Adressanten stellen voor om afwijkingscriteria op te nemen voor de afwijkingsbevoegdheid, in ieder geval als het om het toestaan van bedrijven in een hogere categorie gaat.

Reactie gemeente.

De afwijkingsbevoegdheid naar een hogere categorie is uit de regels gehaald.

Bijlage 1: verslag hoorzitting.

Datum: 9 november 2017

Aanwezig: 2 adressanten.

M van Heek (CU) (voorzitter), F. van der Horst (CDA), J. Stapel (PvdA), G. Stam (D66), (raadsleden), M. Weerink (ambtelijk).

Toelichting door adressanten:

De voorgestelde ontwikkeling is gericht op 1 ondernemer. Wat gebeurt er als de initiatiefnemer zijn idee niet rond krijgt en wat als het concept er niet komt. Dan bestaat er de mogelijkheid dat er bijvoorbeeld een shoarmazaak komt en dat brommertjes op en neer rijden.

Adressanten verzoeken het bestemmingsplan zo scherp mogelijke op te stellen met als doel overlast te voorkomen. Er wonen veel jonge gezinnen met jonge kinderen en met name de brommertjes zien zij niet zitten. Het initiatief dat men voor ogen heeft kan wel chique zijn, maar het blijft een snackbar. Ter Steege en de initiatiefnemer richten zich nu op Indië, maar wat gebeurt er in de toekomst.

Gevraagd wordt dat als het bestemmingsplan zo goed is dichtgetimmerd dat alleen dat concept kan, of de buurt dan wel akkoord is. Wat zijn de hete hangijzers die de raad in de gaten moeten houden. Adressant uit zijn zorg over overlast door verkeer, bezoekers, jongeren en geluid. Zij geven aan dat niet alle details in bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, dat ook een deel in de horecaverunning geregeld zal worden. Dit zullen zij dan ook scherp in de gaten houden.

Gevraagd wordt wat de visie van adressanten op het Indië-terrein is omdat Indië toch geen standaard woonwijk is maar een mix van functies. Adressanten geven aan dat het een samenkomst van heden en verleden is. Het industriële karakter zou je terug moeten vinden in de architectuur. Het is nu een rustige wijk en er komen nog heel veel woningen bij. Het gebied waar zij wonen is meer een woonwijk dan dat het een werkwijk is. Alleen in Sterkerij en Kalverstraat is een mix.

Gevraagd wordt of daghoreca geen aanvulling voor de wijk is. Adressanten geven aan dat het huidige concept passend is, maar wat als dat niet gebeurt.

Momenteel is er nog contact tussen gemeente, Ter Steege en de adressanten voor het eventueel doorvoeren van wijzigingen. De leden van de hoorzitting zouden dit in een vervolgssessie met de verschillende partijen nader willen bespreken/uitwerken. Voorgesteld wordt om met adressanten de voorgestelde wijzigingen ambtelijk door te spreken. De adressanten kunnen hier dan hun oordeel over geven. Dit totaal pakket zal de leden van de hoorzitting worden aangereikt. In de volgende hoorzitting (**13 november 2017 van 19.00 uur tot uiterlijk 20.00 uur**) wordt samen met de leden van de hoorzitting bekeken of tot een voor alle partijen bevredigende oplossing kan worden gekomen. Dhr. Tijhof van Ter Steege zal hiervoor ook worden uitgenodigd.