

Naam: M.M. Weerink
Datum: 16 januari 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp.
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "De Sterkerij Indië".
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	I.A.M ten Seldam

Samenvatting raadsvoorstel

Op het Indiëterrein bevindt zich de Sterkerij. De Sterkerij betreffen de historische booghallen aan de Laan van Indië. De gebouwen worden behouden en voorzien van een nieuwe passende functie. Het bestemmingsplan wordt hiertoe herzien. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is, namens enkele omwonenden, een zienswijze ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Voorgesteld om het bestemmingsplan "De Sterkerij Indië" gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In de booghallen van de Sterkerij op het Indiëterrein kantoren, horeca en lichte bedrijvigheid toe te staan;
2. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Sterkerij Indië" ontvankelijk te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "De Sterkerij Indië", op basis van de zienswijze gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de verbeelding:

Bij de bestemming "GD-1" worden twee aanduidingen opgenomen, te weten: "(-sh-sb) specifieke vorm van horeca uitgesloten-bezorgservice" en "(tr) terras";

Wijzigingen in de regels:

Na het begrip 1.7 wordt een nieuw begrip 1.8 "achtergrondmuziek" toegevoegd: muziek waarvan het geluidsniveau het aanwezige stemgeluid niet overstijgt;
De navolgende begripsbepalingen worden hernoemd.

Het nieuwe begrip 1.29 (oud 1.28) wordt gewijzigd in: horeca: een horecabedrijf bedoeld als wijkvoorziening met een onderscheidend kwalitatief hoogwaardig horecaconcept, passend bij de visie zoals beschreven in bijlage 1 bij deze regels.

Het nieuwe begrip 1.30 (oude 1.29) wordt gewijzigd in: horecabedrijf: een bedrijf of instelling met een wijkverzorgende functie met de daarbij behorende ruimtelijke uitstraling met een onderscheidend hoogwaardig horecaconcept, waar bedrijfsmatig bereide hoogwaardige etenswaren (al dan niet voor consumptie ter plaatse) worden verstrekt.

Het oude begrip 1.30 "luifel" wordt verwijderd.

Uit het begrip 1.32 (oud 13.1) wordt de term "sport" verwijderd en wordt het begrip aangevuld met "niet zijnde een dansschool, verslavingszorg, daklozenopvang of hiermee vergelijkbare voorzieningen";

Na het begrip 1.33 (nieuw) wordt een nieuw begrip 1.34 "ondergeschikte horeca" toegevoegd: horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, de horecafunctie uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdfunctie en de openingstijden van de horecafunctie niet langer zijn dan de openingstijden van de hoofdfunctie, zoals kantine;

In artikel 3.1 onder d toegevoegd: (ondergeschikte); en verwijder: uit categorie 1 en 6;

In artikel 3.1 wordt een nieuw lid e toegevoegd: horecaterras ter plaatse van de aanduiding "terras". De overige leden worden hernummerd.

In artikel 3.3.1 worden 5 nieuwe leden toegevoegd, te weten:

- a. Het gebruik van gronden voor een horecaterras, anders dan ter plaatse van de aanduiding "terras";
- b. Het gebruik van bouwwerken voor het hebben van gasten tussen 23.00 uur en 9.00 uur;
- c. Het gebruik van gronden voor het hebben van gasten tussen 21.00 en 9.00 uur;
- d. Het gebruik van gronden voor het hebben van gasten buiten de aanduiding "terras";
- e. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in gebouwen ten gehore brengen van muziek anders dan achtergrondmuziek alsmede van gronden en bouwwerken voor het buiten gebouwen ten gehore brengen van muziek of versterkte spraak;
- f. Het gebruik van horecaruimten en bijbehorende terrassen ten behoeve van recepties, feesten en partijen;

Artikel 3.3.2 wordt gewijzigd in: Voor bedrijven geldt een maximum bruto-vloeroppervlak van 500 m² per unit;

Er wordt een nieuw artikel 3.3.3 toegevoegd, te weten:

Voor horeca geldt:

- a. Maximum bruto-vloeroppervlak: 250 m²;
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca uitgesloten-bezorgservice' is horeca met gemotoriseerde bezorgservice niet toegestaan.

Er wordt een nieuw artikel 3.3.4 toegevoegd, te weten:

Voor een horecaterras geldt:

- a. Maximum bruto-vloeroppervlak: 50 m²;
- b. Maximum aantal zitplaatsen: 25

Artikel 3.3.5 (nieuw) wordt gewijzigd. De wijziging luidt als volgt:

Voor kantoren geldt:

Maximum vloeroppervlak bestemming: 1.500 m²;

Maximum vloeroppervlak per unit: 500 m².

Artikel 3.4, lid a wordt verwijderd.

In artikel 4.1, onder a wordt na "Bedrijfsactiviteiten" -2 toegevoegd.

Artikel 4.1, onder c wordt gewijzigd. De wijziging luidt als volgt":

- c. Ondergeschikte horeca;

In artikel 4.1, wordt na de zinsnede "met dien verstande" achter "Bedrijfsactiviteiten" -2 toegevoegd.

Artikel 4.5, onder a wordt gewijzigd. De wijziging luidt als volgt:

- a. het bepaalde in 4.1 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van gronden voor het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid die niet voorkomen/voorkomt in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - 2, mits het desbetreffende bedrijf/bedrijvigheid in vergelijking met bedrijven/bedrijvigheid die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken;

Wijzigingen in de bijlagen bij de regels:

Bijlage 1 (oud) wordt verwijderd.

De volgende bijlagen worden bijgevoegd:

Bijlage 1: Visie horeca

Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten -1

Bijlage 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten -2

4. Het bestemmingsplan "De Sterkerij Indië" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00050-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 (2016-12-06);
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Op het Indiëterrein bevindt zich de Sterkerij. De Sterkerij betreffen de historische booghallen aan de Laan van Indië. De gebouwen worden behouden en voorzien van een nieuwe passende functie.



Dit gebouw is in het bestemmingsplan "Indië, woongebied deel 1" bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze bestemming biedt bij nader inzien geen mogelijkheden tot invulling en behoud van de booghallen. Om die reden is verzocht om het bestemmingsplan te herzien en andere functies mogelijk te maken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om kantoorruimte, een kwalitatief hoogwaardige horeca als ook lichte vormen van ambachtelijke bedrijvigheid (categorie 1 en 2) te realiseren. De kantoorruimte wordt in de Sterkerij beperkt tot een maximum van 1.500 m² bvo. Voor horeca is dat maximaal 250 m². Het zal bij de overige invulling van het gebouw met bedrijfsmatige activiteiten vooral gaan om kleinschalige units (maximaal 500 m²).

Beoogd effect

Het behoud van de booghallen op het Indiëterrein door een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden.

Argumenten voor

1.1 De booghallen krijgen zo een functie en blijven behouden.

De booghallen zijn in het bestemmingsplan "Indië, woongebied deel 1" bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze bestemming biedt bij nader inzien geen mogelijkheden tot invulling en behoud van de booghallen. Voor de voorgestelde invulling zijn al kandidaten.

1.2 Per saldo neemt de oppervlakte aan kantoren op het Indiëterrein af.

Samen met het bestemmingsplan "De Sterkerij" wordt ook een deel van het vigerende bestemmingsplan "De Velden" in dit bestemmingsplan herzien om zo ruimte voor kantoren vrij te spelen. Het bestemmingsplan "De Sterkerij" voorziet in een herverdeling van de kantorenvorraad binnen het Indiëterrein. Per saldo is er sprake van een afname van de kantorenvorraad, omdat de omvang van kantoren in het plandeel dat hoort bij De Velden duidelijk wordt beperkt. Op grond van de huidige bestemmingsregels zijn binnen het deel van De Velden kantoren toegestaan met een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 10.500 m². Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt het maximum op De Velden beperkt tot een bvo van maximaal 3.000 m² en wordt in de Sterkerij maximaal 1.500 m² aan kantoren toegestaan. Hiermee wordt het maximaal toegestane oppervlakte aan kantoren op het Indiëterrein verminderd met 6000 m².

1.3 De horeca is een vorm van buurthoreca en niet concurrerend met de binnenstad.

In dit bestemmingsplan wordt een horecabedrijf toegelaten dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren zoals een snelrestaurant (horeca categorie 1) waarmee sprake is van een horecavoorziening op buurniveau. Niet toegelaten wordt horeca welke past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, zoals een café (horeca categorie 3), restaurant of lunchroom (horeca categorie 4) etc. De horeca zal maximaal 250 m² bvo beslaan.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

De zienswijzen zijn binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en daarmee ontvankelijk.

3.1 de ontwikkelaar en de omwonenden hebben overeenstemming bereikt over de wijzigingen.

Zowel de ontwikkelaar en de omwonenden hebben ingestemd met de voorgestelde wijzigingen. Met deze aanpassingen zullen omwonenden geen beroep aantekenen bij de Raad van State.

Kanttelingen

1.1 In de booghallen worden functies gerealiseerd waarvan, volgens de programmering, er een overschot is.

Het overschot aan kantoren wordt binnen het Indiëterrein, middels saldering, opgelost (zie punt 1.2 bij argumenten voor). De bedrijven zullen van een lichte vorm zijn, ambachtelijk en in kleine units plaatsvinden c.q. van beperkte schaal. Vormen waarvoor juist de grote bedrijventerreinen geen oplossing bieden.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien en de huidige maatschappelijke bestemming behouden. Hiermee zal er geen herinvulling van de historische booghallen plaatsvinden, waarmee de hallen in verder verval zullen raken en de kans op het behoud van de hallen zal afnemen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De financiële risico's zijn afgedekt middels een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst. Het marktrisico ligt bij de ontwikkelaar.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden. De indieners van de zienswijzen hebben aangegeven dat met het vaststellen van de voorgestelde wijzigingen geen beroep wordt aangetekend. Echter staat het hen te allen tijde vrij om beroep aan te tekenen.

Bijlagen

- Zienswijzen (intern: 80944);
- Reactienota zienswijze (intern: 61895);
- Bestemmingsplan "De Sterkerij Indië" (intern:61894).

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. In de booghallen van de Sterkerij op het Indiëterrein kantoren, horeca en lichte bedrijvigheid toe te staan;
2. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Sterkerij Indië" ontvankelijk te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "De Sterkerij Indië", op basis van de zienswijze gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de verbeelding:

Bij de bestemming "GD-1" worden twee aanduidingen opgenomen, te weten: "(-sh-sb) specifieke vorm van horeca uitgesloten-bezorgservice" en "(tr) terras";

Wijzigingen in de regels:

Na het begrip 1.7 wordt een nieuw begrip 1.8 "achtergrondmuziek" toegevoegd: muziek waarvan het geluidsniveau het aanwezige stemgeluid niet overstijgt;
De navolgende begripsbepalingen worden hernoemd.

Het nieuwe begrip 1.29 (oud 1.28) wordt gewijzigd in: horeca: een horecabedrijf bedoeld als wijkvoorziening met een onderscheidend kwalitatief hoogwaardig horecaconcept, passend bij de visie zoals beschreven in bijlage 1 bij deze regels.

Het nieuwe begrip 1.30 (oude 1.29) wordt gewijzigd in: horecabedrijf: een bedrijf of instelling met een wijkverzorgende functie met de daarbij behorende ruimtelijke uitstraling met een onderscheidend hoogwaardig horecaconcept, waar bedrijfsmatig bereide hoogwaardige etenswaren (al dan niet voor consumptie ter plaatse) worden verstrekt.

Het oude begrip 1.30 "luifel" wordt verwijderd.

Uit het begrip 1.32 (oud 13.1) wordt de term "sport" verwijderd en wordt het begrip aangevuld met "niet zijnde een dansschool, verslavingszorg, daklozenopvang of hiermee vergelijkbare voorzieningen";

Na het begrip 1.33 (nieuw) wordt een nieuw begrip 1.34 "ondergeschikte horeca" toegevoegd: horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, de horecafunctie uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdfunctie en de openingstijden van de horecafunctie niet langer zijn dan de openingstijden van de hoofdfunctie, zoals kantine;

In artikel 3.1 onder d toegevoegd: (ondergeschikte); en verwijder: uit categorie 1 en 6;

In artikel 3.1 wordt een nieuw lid e toegevoegd: horecaterras ter plaatse van de aanduiding "terras". De overige leden worden hernoemd.

In artikel 3.3.1 worden 5 nieuwe leden toegevoegd, te weten:

- a. Het gebruik van gronden voor een horecaterras, anders dan ter plaatse van de aanduiding "terras";
- b. Het gebruik van bouwwerken voor het hebben van gasten tussen 23.00 uur en 9.00 uur;
- c. Het gebruik van gronden voor het hebben van gasten tussen 21.00 en 9.00 uur;
- d. Het gebruik van gronden voor het hebben van gasten buiten de aanduiding "terras";
- e. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in gebouwen ten gehore brengen van muziek anders dan achtergrondmuziek alsmede van gronden en bouwwerken voor het buiten gebouwen ten gehore brengen van muziek of versterkte spraak;

- f. Het gebruik van horecaruimten en bijbehorende terrassen ten behoeve van recepties, feesten en partijen;

Artikel 3.3.2 wordt gewijzigd in: Voor bedrijven geldt een maximum bruto-vloeroppervlak van 500 m² per unit;

Er wordt een nieuw artikel 3.3.3 toegevoegd, te weten:

Voor horeca geldt:

- a. Maximum bruto-vloeroppervlak: 250 m²;
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca uitgesloten-bezorgservice' is horeca met gemotoriseerde bezorgservice niet toegestaan.

Er wordt een nieuw artikel 3.3.4 toegevoegd, te weten:

Voor een horecaterras geldt:

- a. Maximum bruto-vloeroppervlak: 50 m²;
- b. Maximum aantal zitplaatsen: 25

Artikel 3.3.5 (nieuw) wordt gewijzigd. De wijziging luidt als volgt:

Voor kantoren geldt:

Maximum vloeroppervlak bestemming: 1.500 m²;

Maximum vloeroppervlak per unit: 500 m².

Artikel 3.4, lid a wordt verwijderd.

In artikel 4.1, onder a wordt na "Bedrijfsactiviteiten" -2 toegevoegd.

Artikel 4.1, onder c wordt gewijzigd. De wijziging luidt als volgt":

- c. Ondergeschikte horeca;

In artikel 4.1, wordt na de zinsnede "met dien verstande" achter "Bedrijfsactiviteiten" -2 toegevoegd.

Artikel 4.5, onder a wordt gewijzigd. De wijziging luidt als volgt:

- a. het bepaalde in 4.1 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van gronden voor het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid die niet voorkomen/voorkomt in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - 2, mits het desbetreffende bedrijf/bedrijvigheid in vergelijking met bedrijven/bedrijvigheid die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken;

Wijzigingen in de bijlagen bij de regels:

Bijlage 1 (oud) wordt verwijderd.

De volgende bijlagen worden bijgevoegd:

Bijlage 1: Visie horeca

Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten -1

Bijlage 3: Staat van Bedrijfsactiviteiten -2

4. Het bestemmingsplan "De Sterkerij Indië" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00050-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 (2016-12-06);
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

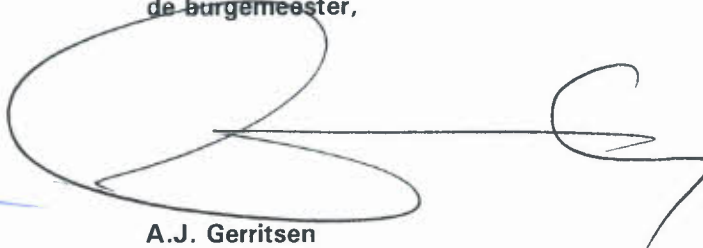
Gedaan in de openbare vergadering van 13 februari 2018,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen