

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Te verklaren dat op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied 'Vorbereidingsbesluit Binnenstad Almelo', overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0141.202305-VB01. Deze is digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0141.202305-VB01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie van 28 april 2023.
2. Te besluiten dat het verboden is het bestaande en legaal aanwezige gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen in een ander gebruik, waaronder ook wordt verstaan wijziging in omvang of intensiteit, alsmede bouwwerken te slopen.
3. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod, mits het voorgestane gebruik niet in strijd is met het beleid, zoals opgenomen in het koersdocument 'Koers Binnenstad Almelo' of het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van publicatie.
5. Te besluiten dat de door het college opgelegde geheimhouding inzake het raadsvoorstel en raadsbesluit na de officiële publicatie van het besluit, conform art. 89, vierde lid, Gemeentewet, opgeheven wordt.

Gedaan in de openbare vergadering van 27 juni 2023

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

A.J. Gerritsen

Naam: E.R. Jasper
Datum: 27 juni 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

**Vorbereidingsbesluit Binnenstad
J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

NIET OPENBAAR ingevolge de artikelen 87 jo. artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Woo, 88 en 89 Gemeentewet

Uw raad wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen voor de binnenstad. Het gaat om de percelen, zoals opgenomen in de nieuwe kaart uit de 'Koers Binnenstad Almelo'. De geldende bestemmingsplannen voor dit gebied bieden ruimere mogelijkheden dan is opgenomen in de beleidsuitgangspunten voor de binnenstad. Om potentieel ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan dient een voorbereidingsbesluit genomen te worden. Hiermee wordt het gebied tijdelijk 'op slot' gezet voor maximaal 1 jaar. Deze periode wordt gebruikt om een nieuw bestemmingsplan (omgevingsplan) op te stellen voor de binnenstad. Aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen kan intussen alsnog medewerking worden verleend als deze passen binnen de huidige beleidsuitgangspunten voor de binnenstad.

Voorgesteld raadsbesluit

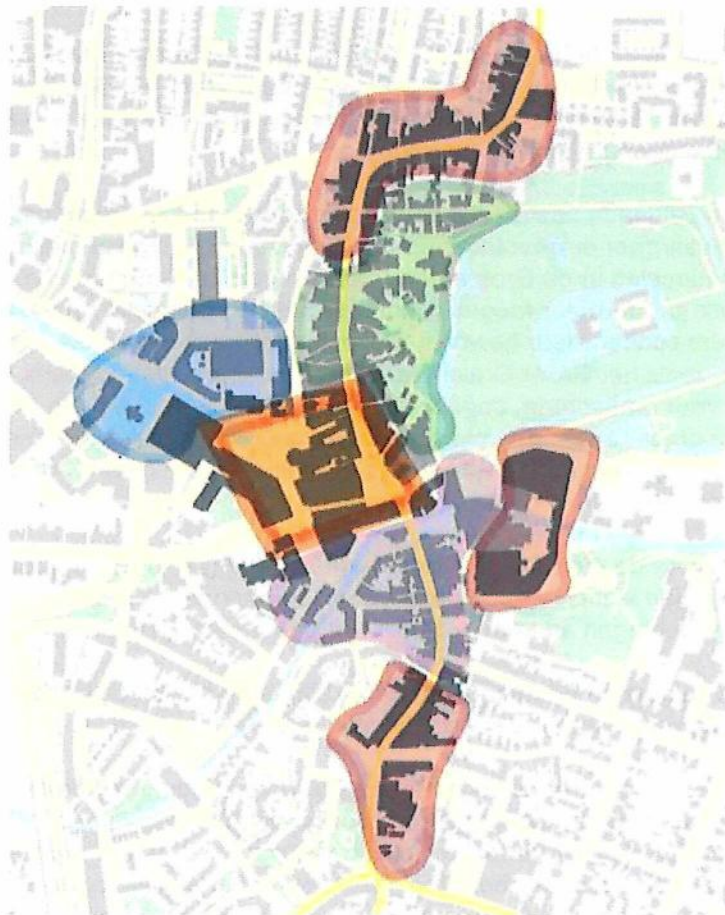
1. Te verklaren dat op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied 'Vorbereidingsbesluit Binnenstad Almelo', overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0141.202305-VB01. Deze is digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0141.202305-VB01, met gebruikmaking van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie van 28 april 2023.
2. Te besluiten dat het verboden is het bestaande en legaal aanwezige gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen in een ander gebruik, waaronder ook wordt verstaan wijziging in omvang of intensiteit, alsmede bouwwerken te slopen.
3. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod, mits het voorgestane gebruik niet in strijd is met het beleid, zoals opgenomen in het koersdocument 'Koers Binnenstad Almelo' of het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van publicatie.
5. Te besluiten dat de door het college opgelegde geheimhouding inzake het raadsvoorstel en raadsbesluit na de officiële publicatie van het besluit, conform art. 89, vierde lid, Gemeentewet, opgeheven wordt.

Inleiding

De binnenstad is volop in ontwikkeling en staat onder druk door diverse ontwikkelingen. In het in 2018 door uw raad vastgestelde koersdocument 'Koers Binnenstad Almelo, nieuwe tijden breken aan' zijn uitgangspunten geformuleerd om de binnenstad verder te versterken en te verbinden. Hierin zijn diverse ruimtelijke uitgangspunten opgenomen, zoals het verder terugdringen van de

(winkel)leegstand, het transformeren van de flanken van het centrum en het investeren in de openbare ruimte.

De binnenstad bestaat uit vier kwartieren die elk hun eigen kracht en karakter hebben. Deze vier kwartieren worden verder ontwikkeld om te versterken wat ze al zijn en ze hiermee een helder profiel te geven. Hiervoor is in het koersdocument de 'nieuwe kaart' opgenomen.



Figuur 1 Nieuwe kaart uit het koersdocument 'Koers Binnenstad Almelo'

De nieuwe gebieden betreffen de compacte kern, kop van Zuid, Stadskade, het Gravenkwartier en de transformatiemilieus.

De compacte kern is de belangrijkste winkelconcentratie in Almelo. De hoofdfunctie is winkelen en wordt afgewisseld met horeca. Er is sprake van een 'winkelrondje', met een logische en herkenbare route. Er is bewust gekozen voor het verkleinen van het kernwinkelgebied, waardoor er ruimte in de flanken ontstaat om te verkleuren (transformatie) naar stadse milieus voor wonen, werken, kleinschalige ambachten, diensten, enzovoorts.

Inmiddels zijn diverse projecten en ontwikkelingen gestart om de uitgangspunten van de 'nieuwe kaart' na te streven. In het Groot Gravenkwartier hebben in de Grotestraat inmiddels diverse transformaties van winkels naar wonen plaatsgevonden. Hierdoor wordt de leegstand verder teruggedrongen en vindt tegelijkertijd een versterking plaats van de compacte kern.

Ongewenste ontwikkeling

Met de vaststelling van het koersdocument in 2018 zijn ruimtelijke keuzes gemaakt voor de binnenstad, zoals het verkleinen van het kernwinkelgebied en het transformeren van winkelruimte in de flanken naar wonen en werken. Hiervoor zijn diverse instrumenten ingezet, zoals subsidieverlening, de leegstandsverordening en door gesprekken te voeren met (vastgoed)eigenaren. Hiermee is in beginsel voldoende regie gevoerd op de beoogde ontwikkelingen.

De geldende bestemmingsplannen voor de binnenstad waren eerder vastgesteld dan het koersdocument. Deze bestemmingsplannen zijn destijds juist zo flexibel mogelijk opgesteld, om maximaal diverse ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Het gaat om het bestemmingsplan 'Centrum', door de raad vastgesteld op 17 september 2013, het bestemmingsplan 'Binnenstad_Haven-Zuid eo', door de raad vastgesteld op 12 juli 2016 en het bestemmingsplan 'Centrum Zuid', door de raad vastgesteld op 11 juni 2013.

Op dit moment is de transitie in de binnenstad in volle vaart bezig, waarbij ook potentiële ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen meer nadrukkelijk naar voren komen. Het is dan ook wenselijk om onze regie verder te versterken door een nieuw planologisch kader voor te bereiden, die in lijn is met onze huidige beleidsuitgangspunten.

De flexibele regels in de geldende bestemmingsplannen komen niet overeen met de gemaakte keuzes in het koersdocument, waardoor er onvoldoende planologische sturing kan plaatsvinden. Zo zijn er bijvoorbeeld meerdere percelen in de Grotestraat voorzien van de bestemming Centrum. Hierbinnen is detailhandel en horeca zondermeer toegestaan, maar is dat (inmiddels) op basis van het koersdocument niet meer zonder meer gewenst. Deze panden maken immers onderdeel uit van de transformatiegebieden, zoals het Groot Gravenkwartier. Hierbinnen ligt de focus op woningbouw met daarbij beperkt ruimte voor ambachten, daghoreca en dienstverlening. Zolang de mogelijkheid om detailhandel en (nacht)horeca te vestigen niet wordt weggenomen, bestaat de mogelijkheid dat zich opnieuw detailhandel vestigt. Dit is een ongewenste ontwikkeling en doet afbreuk aan de uitgangspunten, zoals opgenomen in het koersdocument.

Dit geldt andersom ook voor de mogelijkheid om op de begane grond woningbouw te realiseren in de compacte kern. Dit gebied is juist aangewezen voor detailhandel en horeca, waarbij woningbouw op de bovengelegen verdiepingen en in de transformatiegebieden dient plaats te vinden.

Er is veel vraag naar zorgvoorzieningen en zorgwonen. Dit is op basis van het bestemmingsplan op diverse plekken mogelijk, maar is niet zondermeer op alle plekken wenselijk.

De transformatie leidt ook tot potentieel ongewenste sloop van beoogde karakteristieke panden en/of beschermde stadsgezichten in de binnenstad. Hiervoor is een inventarisatie opgestart. De mogelijk behoudenswaardige panden, voor zover deze niet zijn voorzien van een monumentenstatus, genieten op dit moment geen planologische bescherming. Daarnaast is er aanleiding om een aantal planologische aanpassingen door te voeren met betrekking tot de parkeernorm, regels voor dag-nachthoreca en horecaterrassen en het aanbod voor zorg(wonen) in de transformatiegebieden.

Beoogd effect

Ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad van Almelo die niet overeenkomen met onze beleidsuitgangspunten voor de binnenstad tegengaan.

Argumenten voor

1.1 Dit is een noodzakelijke stap om de planologische uitgangspunten in overeenstemming te brengen met onze beleidsuitgangspunten

Met een actualisatie van de huidige bestemmingsplannen voor de binnenstad worden de planologische mogelijkheden in overeenstemming gebracht met onze huidige beleidsuitgangspunten.

2.1 Dit voorbereidingsbesluit voorkomt potentieel ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen

Het is noodzakelijk om (potentieel) ongewenste ontwikkelingen in de binnenstad tegen te gaan door een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat geen onomkeerbare situaties ontstaan. Hiermee wordt een gebied tijdelijk 'op slot' gezet voor de duur van maximaal één jaar voor wijzigingen in het gebruik en sloop van panden. Dit geeft het college en de raad de gelegenheid om het bestemmingsplan aan te passen op de huidige beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in onder meer het koersdocument 'Koers Binnenstad Almelo', 'visie Groot Gravenkwartier' en de 'Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling', alsmede het behoud van sloop van diverse potentiële karakteristieke panden.

2.2 Door opname van het gebruiksverbod in het voorbereidingsbesluit mag gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden niet worden gewijzigd

In het voorbereidingsbesluit is een gebruiksverbod opgenomen, waardoor het feitelijke gebruik van gebouwen binnen de aangewezen gronden niet mag worden gewijzigd. Eveneens is een sloopverbod opgenomen, zodat bestaande panden niet zondermeer gesloopt kunnen worden. Potentiële ongewenste ontwikkelingen worden daags na het raadsbesluit (het moment van publicatie) direct een halt toe geroepen. De raad neemt het besluit tijdens een besloten vergadering.

2.3 Het voorbereidingsbesluit geldt voor de gronden die deel uitmaken van de nieuwe kaart uit het koersdocument

Als grens van het voorbereidingsbesluit is de contour van de 'nieuwe kaart' van het koersdocument 'Koers Binnenstad Almelo' aangehouden. Zie hiervoor de verbeelding in de bijlage. Het onderdeel Stadskade maakt hier geen deel van uit, aangezien de voorbereidingen voor planvorming reeds is gestart en wij grotendeels de gronden in eigendom hebben. Het potentieel risico op ongewenste ontwikkelingen in het gebied Stadskade is daarbij zeer klein.

3.1 Hiermee kunnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen alsnog doorgang vinden

Met de vaststelling van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningen op basis van de Wabo. Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het geldende bestemmingsplan niet mogen worden verleend. Deze aanhouding kan worden doorbroken als het plan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan/omgevingsplan. Uitgangspunt voor de beoordeling hiervan is dat de ontwikkeling moet passen binnen de kaders van het koersdocument. Hierdoor is medewerking verlenen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen geborgd en zal dit niet leiden tot onnodige vertraging.

4.1 De ruimtelijke procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan kost tijd

Een gedegen voorbereiding van een bestemmingsplan en de procedure tot het vaststellen daarvan neemt de nodige tijd in beslag. Door het vaststellen van dit voorbereidingsbesluit wordt het gebied tijdelijk 'op slot' gezet voor de duur van maximaal één jaar. Verdere ongewenste ontwikkelingen worden vanaf het moment van publicatie direct een halt toe geroepen.

5.1 Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag van publicatie

Het belang van de gemeente om de verdere ontwikkeling van de binnenstad na te streven weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid. Derden zouden onevenredig kunnen worden bevoordeeld als zij op voorhand kennis hebben van het voorgenomen besluit en hierdoor op het laatste moment bewust ongewenste ontwikkelingen in gang zetten die we juist willen tegengaan. Om die reden is er door het college geheimhouding opgelegd op het voorbereidingsbesluit en de bijbehorende documenten op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Woo (economische of financiële belangen van de gemeente).

Met het publiceren van het voorbereidingsbesluit dient ook de besluitvorming hierover openbaar te zijn. Vooralsnog zal het besluit op 28 juni 2023 worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1.1 De omgevingswet treedt vanaf 1 januari 2024 in werking

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen sprake meer van een bestemmingsplan, maar van een omgevingsplan. Dit heeft geen gevolgen voor het te nemen voorbereidingsbesluit dat 1 jaar geldt, ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Voor zover niet voor 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, zal vanaf 1 januari 2024 een ontwerpomgevingsplan ter inzage worden gelegd om kaders te stellen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1 Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit worden aanvragen om omgevingsvergunningen aangehouden

Door de vaststelling van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch niet mogen worden verleend. Deze aanhouding kan worden weggenomen (doorbroken) als het plan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, oftewel in

overeenstemming is met ons beleid. Hiervoor wordt getoetst aan de uitgangspunten van de visies 'Koers Binnenstad Almelo', visie Groot Gravenkwartier' en de 'Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling'. Hierdoor kunnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen alsnog doorgang vinden.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het laten nemen van een voorbereidingsbesluit brengt geen extra kosten met zich mee anders dan ambtelijke kosten.

Vervolg

- Het risico op planschade zal in het kader van het planproces van het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan worden beoordeeld. Een voorbereidingsbesluit is geen schadeveroorzakend besluit;
- Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar worden gemaakt en/of beroep worden aangetekend;
- Nadat uw gemeenteraad overeenkomstig ons voorstel heeft besloten, kan de geheimhouding komen te vervallen.

Bijlagen

- Verbeelding 'Vorbereidingsbesluit Binnenstad Almelo', kenmerk: Intern-2387553;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen