

Inspraakverslag/verslag vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Centrum Oost

Inleiding

Voor het gebied Centrum Oost is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen binnen de wijk Oosteres, Huize Almelo en De Hagen.

Het plangebied grenst aan de oostzijde van het centrumgebied. De Oranjestraat verbindt het plangebied met het winkelgebied van het stadscentrum. Het kanaal Almelo – Nordhorn vormt de noordgrens van het plangebied, in het westen wordt het gebied begrensd door de Ootmarsumsestraat, de Molenstraat, het Kolkje en de Grotestraat-Zuid. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Van Rechteren Limpurgsingel. De zuidgrens wordt gevormd door de Krikkenstraat, het Hagenpark en de Hofstraat.

In het plan is vastgelegd wat de mogelijkheden zijn van de (afzonderlijke) percelen binnen het gebied. Het nieuwe bestemmingsplan is een actualisatie en heeft voornamelijk een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zo veel mogelijk gehandhaafd wordt.

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Oost en de bijbehorende stukken heeft van 7 september 2011 tot en met 18 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende de hierboven genoemde termijn konden bij het college van B&W inspraakreacties worden ingediend. Op 10 oktober 2011 is er inloopmiddag/avond gehouden. Van deze inloopbijeenkomst heeft niemand gebruik gemaakt. Er zijn in totaal 5 inspraakreacties binnengekomen.

In dit inspraakverslag worden de ingebrachte reacties behandeld. Per inspraakreactie wordt een samenvatting van de reactie weergegeven met daarbij de gemeentelijke reactie. Daar waar reacties aanleiding geven het plan te wijzigen wordt dit aangegeven. In het tweede deel van dit verslag worden de binnengekomen overlegreacties besproken. Ook hier wordt daar waar reacties aanleiding geven het plan te wijzigen dit aangegeven.

- **Vereniging van eigenaren De Oosterborgh
p/a Winkelsteeg 118
7607 AT Almelo**

Samenvatting inspraakreactie

1. Het appartementengebouw Oosterborgh ligt binnen de bestemming 'Gemengd – 2'. De huisnummers zijn niet op de juiste plaats aangegeven.
2. Zowel op de verbeelding als in de planregels ontbreekt het aantal woningen binnen de bestemming 'Gemengd – 2'. De voorkeur gaat daarnaast uit naar splitsing tussen het wonen enerzijds en de horecabestemming anderzijds.
3. Zowel op de verbeelding als in de regels ontbreekt de maximale bouwhoogte van de bestemming Gemengd. Het gebouw is verdeeld in drie geledingen, verzocht wordt het plan hierop aan te passen.
4. De bestemming "Gemengd 3" in het plan wordt onwenselijk geacht. Vooral de toegestane hoogte is teveel.
5. Insprekers merken op dat er parkeeroverlast in de wijk is. Hier wordt aandacht voor gevraagd.
6. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" dient de afstand tussen de functies horeca en wonen minimaal 30 meter bedragen. Het voormalige pand Elkerbout voldoet hier niet aan.
7. In hoofdstuk 6 van de toelichting (Planuitgangspunten) staat niet vermeld dat binnen de bestemming "Gemengd 2" de functie wonen voorkomt.

Gemeentelijke reactie.

Ad 1

De huisnummers zijn slechts ter illustratie (op de analoge verbeelding) en maken geen onderdeel uit van de juridische verbeelding.

Ad 2

Er is sprake van een bestaande situatie. In de regels staat vermeld dat binnen het bouwvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Er is daarom geen noodzaak tot het vermelden van het aantal. Deze systematiek wordt bij actualisatieplannen binnen Almelo gehanteerd. In gevallen waar meerdere activiteiten met elkaar vervlochten zijn wordt een gemengde bestemming op het perceel gelegd. Het betreft hier ook één gebouw.

Ad 3

Het bouwvlak zal aangepast worden aan de bestaande bebouwing. Uitgangspunt is behoud van rechten waarbij er geen extra uitbreidingsruimte (in hoogte en diepte) zal worden geboden.

Ad 4

De bestemming "Gemengd 3" is aan een gebied toegekend welke momenteel niet bebouwd is. Deze bestemming is gebaseerd op de voorheen toegekende bestemming. Op dit moment kan op basis van het vigerende bestemmingsplan ook van deze mogelijkheden gebruik worden gemaakt. Niet is duidelijk wat de invulling van deze gebieden zal worden. Het uitgangspunt is behoud van rechten waarbij niet gezegd is dat dit volume in de toekomst daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Ad 5

Verwezen wordt naar de integrale reactie inzake de bestemming van Sluiskade Zuidzijde 181-183 (laatste onderdeel in dit inspraakverslag).

Ad 6

Verwezen wordt naar de integrale reactie inzake de bestemming van Sluiskade Zuidzijde 181-183 (laatste onderdeel in dit inspraakverslag).

Ad 7

De opmerking wordt aan de toelichting toegevoegd, waarbij er vanuit wordt gegaan dat hier niet hoofdstuk 6 maar hoofdstuk 7 van de toelichting wordt bedoeld.

- **Pieter Grondel**
Oosteres 24
7607 AN Almelo

Samenvatting inspraakreactie

Een gedeelte van het Hagenpark heeft de bestemming "Verkeer". Dit gedeelte is verhard maar is afgescheiden van het verkeersgedeelte door middel van stenen blokken om ongewenst parkeren tegen te gaan. Mede door de inrichting van het gebied lijkt het inspreker duidelijk dat het niet de bedoeling is om dit gedeelte te gebruiken ten behoeve van het verkeer. Hij stelt daarom voor om aan bedoelde gedeelte de bestemming "Groen" toe te kennen.

Gemeentelijke reactie

De door inspreker bedoelde gronden hebben in het voorontwerpbestemmingsplan een verkeersbestemming gekregen. Naar aanleiding van de opmerking van inspreker wordt dit gewijzigd naar de bestemming "Groen". In de huidige situatie doet de bestemming "Groen" meer recht aan het gebruik dan de bestemming "Verkeer". Weliswaar zijn de gronden op dezelfde wijze verhard als de naastliggende openbare weg maar ze is in principe alleen te gebruiken door fiets- en voetgangers. De gronden hebben een plein/ontmoetingsfunctie. Het is niet de bedoeling dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van gemotoriseerd verkeer. De bestemming wordt daarom gewijzigd naar "Groen".

- **R.G. Slim, J. Altena, M. Otte**

**per adres
Winkelsteeg 66
7607 AT Almelo**

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers kunnen zich niet vinden in de bestemming van het perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183. Zij zijn van mening dat voorgestelde bestemming zich niet verdraagt met de woonbebouwing. Men verwacht bij het handhaven van de bestemming een scala aan problemen zullen optreden zoals parkeerproblemen, overlast van uitgaanspubliek en geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de integrale reactie inzake de bestemming van Sluiskade Zuidzijde 181-183 (laatste onderdeel in dit inspraakverslag).

- **Kienhuis Hoving
Mr. E. Hardenberg**

**namens Nijhuis/Hegeman VOF (en haar vennoten Scholten en Hofste Projecten B.V.)
Bornerbroeksestraat 155
7601 BG Almelo**

Samenvatting inspraakreactie

De kern van het bezwaar is het feit dat het voorontwerp voorziet in een zware horecafunctie voor het perceel Sluiskade Zuidzijde 181/183. Inspreker is van mening dat deze zware horecafunctie planologisch niet past. Men is van mening dat er sprake is van een planologisch nieuwe situatie. Men is van mening dat er geen zorgvuldige afweging is gemaakt tussen horeca enerzijds en wonen anderzijds. Een woonomgeving verdraagt zich niet met een dergelijke zware horecafunctie. De toekenning van de huidige bestemming is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de integrale reactie inzake de bestemming van Sluiskade Zuidzijde 181-183 (laatste onderdeel in dit inspraakverslag).

- **Briedé Cassese Advocaten en mediators
De heer D.F. Briedé**

namens verschillende bewoners Noorderes, Winkelsteeg en Sluiskade Noordzijde

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers kunnen zich niet vinden in de bestemming welke gegeven is aan de locatie waar dansschool 'Elkerbout' (Sluiskade Zuidzijde 181-183) was gevestigd. Op basis van de volgende punten is men van mening dat horeca op de bedoelde locatie niet moet worden toegestaan:

1. De doelstellingen van het bestemmingplan.
Het bestemmingsplan heeft een actualiserend en consoliderend karakter. De aan het perceel toegekende bestemming is hiermee niet in overeenstemming. Insprekers zijn van mening, nu Elkerbout al een aantal jaren is gesloten, de vigerende bestemming (bedrijfsdoeleinden) wederom aan het perceel moet worden gegeven.
2. De ervaringen uit het verleden.
Bij dansschool Elkerbout werden in toenemende mate feesten en bruiloften gehouden. Dit gaf veel overlast.
3. De te verwachten overlast.
Er heeft zich een mogelijke uitbater voor het pand gemeld. Deze aanvrager is voornemens om een feestcentrum annex café te beginnen. Insprekers merken op dat dit essentieel andere activiteiten zijn dan het voorheen op de locatie gevestigde dansschool Elkerbout. Dergelijke activiteiten zullen veel (parkeer)overlast met zich meebrengen. Het ruimtelijk uitgangspunt van het nieuwe plan zou het

huidige plan moeten zijn aangevuld met een weerslag van de gewijzigde feitelijke omstandigheden ter plaatse.

4. De huidige bebouwing.

Door de ligging van het complex in een woonomgeving is de locatie niet geschikt voor ongebreidelde zware horeca exploitatie.

5. Het gemeentelijke beleid inzake horeca.

Het is onduidelijk hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot de aanwijzing van de Kerkstraat als gebied voor daghoreca en de recentelijk aangescherpte regels inzake horeca op bedrijventerreinen. Insprekers stellen dat dit nieuwe bestemmingsplan hiermee in strijd is.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de integrale reactie inzake de bestemming van Sluiskade Zuidzijde 181-183 (laatste onderdeel in dit inspraakverslag).

- **Rentmeesterskantoor van den Huize Almelo
Gravenallee 3
7607 AG Almelo**

1. Een groot deel van het plangebied valt onder het complex historische buitenplaats Almelo. Dit is een Rijksmonument, verzocht wordt dit als zodanig op de kaart op te nemen.
2. Het gebied is ongeschikt voor de stedelijke uitbreiding.
3. Op het perceel Hofstraat 83 is sprake van een nieuw appartementengebouw. Dit gebouw mag echter niet hoger zijn dan acht of negen verdiepingen. Dit is niet in het plan weergegeven maar dat zou wel moeten.
4. Inspreker geeft ten aanzien van hoofdstuk 5 (waterparagraaf) een aanvulling inzake het waterbeheer nabij Huize Almelo.
5. Er is een onbebouwd terrein tussen het tuincentrum en het kerkepad. Inspreker verzoekt om een dubbelbestemming om garageboxen mogelijk te maken.
6. Het tuincentrum is niet levensvatbaar. Verzocht wordt om de mogelijkheid voor de bouw van een woning op te nemen bij beëindiging van het tuincentrum.

Gemeentelijke reactie

Ad1

De Gravenallee en omgeving wordt binnen het bestemmingsplan beschermd door de bestemming 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht'. Deze bestemming is gericht op het behoud en herstel van de aanwezige structuur en vormkenmerken en van de stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek.

Deze bescherming heeft het gebied gekregen omdat er sprake is van een beschermd stadsgezicht met daarin een aantal rijksmonumenten gelegen. Op de verbeelding wordt op deze wijze aan het gebied bescherming geboden. In de toelichting zal een uitgebreidere omschrijving van het beschermde stads- en dorpsgezicht worden opgenomen. In deze beschrijving komen de rijksmonumenten binnen het gebied aan bod.

Ad 2

Het bestemmingsplan voorziet niet in enige stedelijke uitbreiding. Het plan is conserverend van aard en doet daarom geen uitspraken over stedelijke uitbreiding.

Ad 3

Voor het perceel Hofstraat 83 is in het verleden gesproken over het realiseren van een woongebouw. Deze plannen zijn nu niet actueel. Om deze reden wordt er in het bestemmingsplan de voorheen geldende bestemming opgenomen waarbij rekening is gehouden met de huidige omgeving.

Ad 4

De waterparagraaf wordt op basis van de aanbevelingen gewijzigd.

Ad 5 en 6

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en is niet gericht op het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Voor het toestaan van nieuwe woningen en /of garageboxen zal onderzoek moeten worden gedaan. Dit onderzoek vindt niet plaats in het kader van dit bestemmingsplan. Indien hier de behoefte voor bestaat dan moet hiervoor een afzonderlijk verzoek worden ingediend. Het college zal hierna een standpunt omtrent de wenselijkheid van het verzoek innemen.

Integrale reactie inzake de bestemming van Sluiskade Zuidzijde 181-183

- *Huidige wijze van bestemmen van het perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183 in het voorontwerpbestemmingsplan.*

Het perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Oost" opgenomen met de bestemming "Gemengd – 2". Deze bestemming is als volgt vormgegeven:

Op basis van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor:

- a. dienstverlening;*
- b. horeca van de categorie 2 en 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';*
- c. parkeren;*
- d. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- e. tuinen en erven;*
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;*

De volgende horecacategorieën zijn op de locatie van toepassing:

- *Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;*
- *Horecacategorie 3: cafés.*

Het is duidelijk geworden dat insprekers het oneens zijn met de bestemming die het pand heeft gekregen in het voorontwerpplan. De inspraakreacties richten zich met name op de toegestane horecacategorieën op het perceel.

De bezwaren worden versterkt door het feit dat ten tijde van de ter inzage legging een horecaondernemer een aanvraag exploitatievergunning heeft ingediend voor het openen van een party- en zalencentrum op het bedoelde adres. Gezien de grootte van het complex wordt gevreesd voor grote bruiloften met de daarbij behorende geluid- en parkeeroverlast.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat alleen wordt ingezoomd op de toelaatbaarheid van de horeca-activiteiten. De overige functies (wonen, dienstverlening) binnen de bestemming staan niet ter discussie en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

- *Uitgangspunt voor de bestemming van het perceel*

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om een actualisatie van bestemmingen te krijgen. De bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan is derhalve conserverend van aard. Voor perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183 betekent dit plan concreet dat het huidige toegestane gebruik in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Heroverweging bestemming

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is heroverweging van de bestemming (van de toegestane horecafuncties) gerechtvaardigd. Er wordt overlast in veel vormen verwacht. Zoals hiervoor aangegeven is bij de bestemming van het perceel het uitgangspunt de bestaande planologische situatie (m.a.w. het toegestane gebruik).

Bij nader inzien is de interpretatie welke aan het toegestane gebruik in het voorontwerp is gegeven te ruim. Uit nadere analyse is gebleken dat juridisch gezien de verleende bouwvergunning (met de daaraan gekoppeld de verleende vrijstelling ex. artikel 19 lid 1 WRO) van 14 november 2000 (onder nummer B00-478) bepalend is. Het betreft hier een dansschool met ondergeschikte horeca en vergaderruimten.

De danszalen werden door Elkerbout gebruikt om dansles te geven en danswedstrijden te organiseren. Dat waren de hoofdactiviteit van Elkerbout. De conferentiezalen werden gebruikt voor conferenties/vergaderingen. Het grand café en het petit café stonden ten dienste van de dansschool (en in mindere mate ten behoeve van congresdoeleinden), namelijk dat tijdens openingstijden van de dansschool de beide cafés geopend waren voor mensen die bij Elkerbout dansonderricht kregen, deelnamen aan danswedstrijden of danswedstrijden volgden. De cafés waren daarmee ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De hoofdactiviteit voltrok zich dus rondom het dansen en niet de horeca. Uit analyse is niet gebleken dat de cafés een zelfstandige hoofdactiviteit van Elkerbout waren.

Wijziging van de bestemming

Samenvattend is het gebruik dat op grond van de bouwvergunning met vrijstelling was toegestaan richtinggevend. Dat toegestane gebruik is een dansschool met ondergeschikte horeca en vergaderruimten. De vrijstelling heeft nog steeds haar werking en is bij het verlaten van het pand door Elkerbout in 2010 niet uitgewerkt. De eerdere aan het perceel toegekende bestemming was te ruim en daarom niet juist.

De bestemming "Gemengd-2" wordt daarom zodanig aangepast zodat het huidige toegestane gebruik ook als zodanig wordt bestemd. Ook de toelichting wordt hierop verduidelijkt. In concreto houdt dit in dat de bestemming als volgt wordt vormgegeven:

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;*
- b. een dansschool ter plaatse van de aanduiding "dansschool" met daarbij vergaderruimten ten behoeve van vergaderingen en/of conferentiedoelinden en horeca van de categorie 7;*
- c. parkeren;*
- d. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;*
- e. tuinen en erven;*
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.*

Waarbij horecacategorie 7 de volgende omschrijving kent:

Niet-zelfstandige horeca als ondergeschikte functie die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie, daar in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt aan is en voortvloeit uit en ten dienste staat aan de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

Er is sprake van een aanzienlijke vermindering van de op het perceel toegestane horecamogelijkheden. Het terugbrengen van de mogelijkheden op het perceel heeft ook tot gevolg dat in belangrijke mate de overlast wordt voorkomen zoals dit insprekers wordt verwacht. Er zal immers geen sprake meer zijn van zware horeca (o.a. zaalverhuur, feestcentrum).

Vooroverleg

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan heeft extern overleg plaatsgevonden. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp opgestuurd naar alle overlegpartners die belang kunnen hebben in het plan, zoals het Waterschap Regge en Dinkel, Inspectie Leefomgeving en Transport (per 1-1-2012), Brandweer Twente en het Oversticht. Hierna zijn de overlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop verwoord. Van het Oversticht is geen reactie ontvangen.

- **Provincie Overijssel**

Op basis van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen (d.d. 15 maart 2011) van de Provincie Overijssel hoeft het plan niet ter vooroverleg worden aangeboden.

- **Waterschap Regge en Dinkel**

Samenvatting reactie

De wijze waarop wordt omgegaan met oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater is in overeenstemming met het vigerende beleid van het waterschap. Het waterschap heeft wel de volgende opmerkingen:

In de waterparagraaf van de toelichting (blz. 27) wordt in de alinea " Huidige situatie" gesteld dat:" Rondom/nabij het plangebied liggen de watergangen Lateraal Kanaal, Kanaal Almelo-Nordhorn en Almelse Aa". Echter de Almelse Aa ligt voor een klein deel binnen de plangrenzen, namelijk tussen de Grotestraat en de Hagenborgh. Genoemde tekst is dus niet correct en zou moeten worden aangepast voor juiste weergave van de situatie.

Reactie gemeente

De toelichting zal naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap worden aangepast.

- **Brandweer Twente**

Samenvatting reactie

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan en de provinciale risicokaart heeft Brandweer Twente geconstateerd dat er binnen het plangebied geen risicobronnen in de zin van het Bevi, Bevb en het RINGVS aanwezig zijn binnen het plangebied. Ook zijn er risicobronnen in de omgeving met het effectgebied over het plangebied. Vanwege deze feiten ziet de Brandweer Twente geen reden voor aanvullend advies en kan instemmen het voorontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- **Inspectie Leefomgeving en Transport**

Samenvatting reactie

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

- **Almelse woningstichting Beter Wonen de heer M. Achterhoek**

Samenvatting reactie

Beter Wonen is eigenaar van een aantal percelen gelegen aan de Ootmarsumsestraat. Zij is hier voornemens woningbouw te realiseren en vindt het daarom niet gewenst dat binnen de toegekende bestemming ook horeca is toegestaan. Beter Wonen treedt hierover graag in overleg.

Daarnaast is Beter Wonen van mening dat de bestemming aan de Sluiskade Zuidzijde 181-183 niet passend is tot de woonomgeving. Er wordt veel overlast verwacht.

Gemeentelijke reactie

Nader overleg heeft er toe geleid dat Beter Wonen kan instemmen met de voorgestelde bestemming. De horecafunctie binnen de bestemming "Gemengd – 1 (restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms) met een beperkte ruimtelijke uitstraling. Het betreft hier een horecafunctie welke ook onder het vigerende regime is toegestaan. Het betreft hier een recht en uitdrukkelijk geen plicht tot realisatie. Die keuze is aan de eigenaar.

Voor een reactie over de bestemmingswijze van het perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183 wordt verwezen naar de algemene gemeentelijke reactie inzake dit perceel (laatste onderdeel in het inspraakverslag).