



Aan de raad

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrum Oost

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: A. Bosveld ROM

Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van gronden. Voor het gebied Centrum Oost is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan deels aan te passen. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien. Een exploitatieplan hoeft daarom voor het gebied niet te worden vastgesteld.

1. **Waarom naar de raad:**

Een bestemmingsplan vaststellen is een raadsbevoegdheid.

2. **Argumentatie:**

Voor Centrum Oost is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De aanleiding hiervoor is de wettelijke opgave voor de gemeente om voor het hele grondgebied een actueel juridisch kader te hebben. De opzet van het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie. Het plan regelt naast het gebruik van de grond ook de wijze waarop bouwwerken mogen worden gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 4 april 2012 tot en met 15 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Er heeft een hoorzitting plaatsgevonden. De zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

1. Een bestemmingsplan vaststellen is een raadsbevoegdheid

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu ter vaststelling aan de raad aangeboden worden. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. De ingediende zienswijzen hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het plan

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Een drietal zienswijzen heeft betrekking op de bestemmingswijze van het perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183. Eén zienswijze heeft betrekking op het Hagenborgcomplex.

Hagenborghcomplex

Reclamanten hebben geconstateerd dat er in het nieuwe bestemmingsplan een wijziging heeft plaatsgevonden ten aanzien van de toegestane horecafuncties met betrekking tot het complex Hagenborgh. Zij kunnen zich hierin niet vinden omdat in het voorheen geldende (oude) bestemmingsplan alle horecafuncties waren toegestaan.

Hierover heeft met reclamant overleg plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies; De huidige horecamogelijkheden zijn te strikt en niet juist vertaald uit het oude bestemmingsplan. Mede vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het echter niet reëel om overal de maximale mogelijkheden toe te staan. Aan de zijde van het Hagenborghpark wordt de horecabestemming verruimd met de horecacategorieën 1 en 6. Dit betekent dat fastfoodzaken en ondergeschikte horeca ook binnen de bestemming wordt toegestaan. Daarnaast worden aan de zijde van het Schouwburgplein ook cafés toegestaan. Het voorstel is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en heeft de instemming van de reclamant.

Sluiskade Zuidzijde 181-183

Twee zienswijzen zijn ingediend door belanghebbenden die tegen een te ruime bestemming van het perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183 zijn. In principe zijn ze niet tegen de voorgestelde bestemming maar vrezen overlast op het gebied van parkeren, openingstijden en horeca. Op hoofdlijnen is ten aanzien van de ingebrachte reacties het volgende geoordeeld;

Beoordeeld is of voldoende parkeervoorzieningen zijn. Dat is het geval er hoeven daarom geen beperkingen te worden aangebracht.

Daarnaast is beoordeeld of het reëel is om beperkingen aan te brengen in de openingstijden. In dit kader wordt de zienswijze onderschreven hoewel een voorgestelde sluitingstijd van 22.00 uur niet reëel wordt geacht. De volgende openingstijden worden voorgesteld: van zondag tot en met donderdag van 07.00 uur tot 23.00 uur en op vrijdag en zaterdag van 07.00 uur tot 01.00 uur.

Daarnaast worden er wat aanpassingen in de begripsomschrijvingen aangebracht om te voorkomen dat er ten aanzien van de toegestane horecamogelijkheden onduidelijkheden ontstaan.

Een zienswijze is ingediend door de exploitant van het complex die de toegekende bestemming als te beperkend ervaart. De zienswijze wordt in zijn algemeenheid niet onderschreven. De bestemming is gebaseerd op de destijds verleende bouwvergunning en is getoetst aan de huidige regelgeving. Gezien de omgeving is de huidige bestemming de maximaal haalbare. Een partycentrum is op deze locatie een ongewenste ontwikkeling.

Voor een volledig overzicht van de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Staat van wijzigingen.

3. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is en niet is gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is daarom niet van toepassing. Ook is geen exploitatieplan of een overeenkomst anderzijds noodzakelijk om kosten te verhalen.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspecteur VROM bij gewijzigde besluiten voor een periode van zes weken na vaststelling door de raad in de gelegenheid moeten worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Om de procedure te bespoedigen biedt de VROM-inspectie de mogelijkheid deze periode tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten (op basis van haar brief d.d. 26 mei 2009). Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken en zo spoedig mogelijk over te gaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Vereiste is dat zowel de Inspecteur als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,**

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Bijlagen: bestemmingsplan, zienswijzenreactienota, verslag hoorzitting



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Oost" in behandeling te nemen;
2. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen;
3. de indieners van de zienswijzen te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzenreactienota ontwerp bestemmingsplan Centrum Oost";
4. het bestemmingsplan Centrum Oost vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

Wijzigingen op de verbeelding

Ootmarsumsestraat-Winkelsteeg

Aan de achterzijde van het perceel Ootmarsumsestraat 29 is het bouwvlak vergroot. Ten gevolge hiervan is het aangrenzende bestemmingsvlak "Gemengd - 3" verkleind. Tevens is de afstand tussen dit bouwvlak en de naastliggende woningen vergroot. De percelen hebben de bestemming "Verkeer" gekregen.

Complex Hagenborgh (Hagenborgh-Schouwburgplein)

Aan de zijde Schouwburgplein is een aanduiding opgenomen voor horeca van de categorie 3.

Sluiskade Zuidzijde 181-183

Op het perceel is binnen de bestemming 'Gemengd - 2' en de bestemming "Verkeer" de aanduiding parkeergarage opgenomen.

Sluiskade Zuidzijde 185g en 187

Tussen deze twee percelen was een groenbestemming opgenomen. Dit is gewijzigd naar de bestemming "Tuin-1".

Wijzigingen in de regels

Artikel 1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

De definitie is gewijzigd naar:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegenaan gebouwd gebouw;

Artikel 1.39 horeca

Horecacategorie 7 gaat als volgt luiden:

"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 en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft de horeca bij hoofdfuncties van onder andere recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard."

Voor horecacategorie 6 is in de zinsnede "en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie" het woord "aangepast" vervangen door "gelijkgesteld".

Artikel 1.51 Mobiel verkooppunt

Aan de begripsbepaling is de term 'mobiel verkooppunt' toegevoegd;

Detailhandel en/of horeca vanuit een verplaatsbare wagen of kraam gedurende één of enkele dagen per week op een vergunde en daarvoor aangewezen plaats

Bestemming 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'

Binnen de bestemmingsomschrijving is de vereiste dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond dienen te bevinden komen te vervallen.

Bestemming Gemengd - 2

Artikel 11.1. b (Bestemmingsomschrijving) gaat als volgt luiden;
Een dansschool alsmede vergaderruimten ten behoeve van vergaderingen en/of conferentiedoelinden ter plaatse van de aanduiding "dansschool" met de daarbij behorende horeca van categorie 7;

Artikel 11.1 c gaat als volgt luiden;

- een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'

Artikel 11.2.2 b en c gaan als volgt luiden;

- b. per bouwperceel bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 75 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 11.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 11.4 a 4 gaat als volgt luiden;

het gebruik van de ondergrondse parkeergarage anders dan ten behoeve van parkeren en de daarbij bijbehorende bergingen en voorzieningen.

Aan de specifieke gebruiksregel (11.4 a) is als onderdeel 5 toegevoegd;

binnen de aanduiding "dansschool" gelden voor de toegelaten functies de volgende openingstijden:

1. van zondag tot en met donderdag van 07.00 uur tot 23.00 uur
2. op vrijdag en zaterdag van 07.00 uur tot 01.00 uur.

Aan de specifieke gebruiksregel 11.4 b is toegevoegd;

- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft behouden;
 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;

3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

Bovenstaande toevoeging is ook opgenomen voor de bestemming "Gemengd 1 en 5".

Bestemming 'Gemengd-5'

Artikel 14.1 e is gewijzigd naar horeca van categorie 1, 4 en 6

Aan de bestemmingsomschrijving is tevens toegevoegd; horeca van categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3'

Tevens is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat alle functies, behalve wonen, kantoren en dienstverlening zich op de begane grond dienen te bevinden.

Bestemming Tuin – 1

Binnen de bestemmingsomschrijving is de aanduiding voor de parkeergarage komen te vervallen.

Bestemming 'Wonen'

- Aan de bestemmingsomschrijving 25.1 wordt toegevoegd:
 - een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'
- Binnen 25.2.1 is het volgende gewijzigd;
 - in artikel 25.2.1 c is de term 'bebouwingsgrens' vervangen door 'bouwgrens'
 - in artikel 25.2.1 d is de term 'bebouwingsgrens' vervangen door 'bouwgrens'
 - artikel 25.2.1 e is komen te vervallen, de hierna volgende leden zijn hierdoor vernummerd;
- Binnen 25.2.2 is het volgende gewijzigd;
 - in artikel 25.2.2 onder c is de term 'geschakelde' komen te vervallen.
 - in artikel 25.2.2. onder d werd gesproken over 'bestaande vrijstaande en geschakelde woningen'. Dit is gewijzigd in 'bestaande woningen', tevens is in dit artikel de zinsnede 'achter het gebouw' komen te vervallen
- Aan artikel 25.5 is toegevoegd;

het gebruik van de ondergrondse parkeergarage anders dan ten behoeve van parkeren en de daarbij bijbehorende bergingen en voorzieningen.

Bestemming 'Verkeer' en 'Groen'

Aan de bestemmingsomschrijving is toegevoegd 'mobiele verkooppunten'. Tevens is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat ondergronds parkeren ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is toegestaan. Dit specifieke gebruik is ook opgenomen in de specifieke gebruiksregel

Algemene afwijkingsregels

Binnen de algemene afwijkingsregels is toegevoegd dat middels een afwijkingsprocedure medewerking kan worden verleend voor het plaatsen van mobiele verkooppunten.

Aangebrachte wijzigingen in de toelichting

De toelichting is uitgebreid met name tot het perceel Sluiskade Zuidzijde 181-183.

5. Gedeputeerde Staten van Overijssel en de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten.

Gedaan ter openbare vergadering van 16 oktober 2012.

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de vicevoorzitter,



ir. J.J. Stapel