

Inspraakverslag/verslag vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid

Inspraakverslag

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 7 november tot en met 18 december 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn konden inspraakreacties bij het College van B&W worden ingediend.

Daarnaast is op 26 november 2012 een inloopbijeenkomst gehouden. Gedurende deze periode zijn zes inspraakreacties ingediend.

Dit inspraakverslag behandelt de ingebrachte reacties. Per inspraakreactie is een samenvatting van die 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 wordt het vooroverleg besproken.

- **De heer P. Meulenbelt, namens Meulenbelt Almelo Beheer BV, Meulenbelt Gebouwen, Belegging en Beheer BV, H. ter Horst Almelo, Henk ter Horst herenmode BV en Meulenbelt Junior BV (bewijs van afgifte 7 december 2012, dus tijdig ingekomen)**

Samenvatting inspraakreactie

1. Insprekers zijn eigenaar/gebruiker van de panden Grotestraat 152, 154, 156, 158 en 160. Tevens hebben ze een koopovereenkomst gesloten voor de commerciële ruimte van het nieuw te bouwen pand Grotestraat 162, 164, Bavinkstraat 2 en 4. Voorgesteld wordt om daar een commerciële ondergeschikte horecafunctie toe te staan zoals bijvoorbeeld een koffiëcorner/modecafé.
2. Voorgesteld wordt om de toegestane bouwhoogte van de achterzijde van de panden Grotestraat 154/156/158/160 te verhogen van 5 meter tot 12 meter, omdat dit deel gelegen is tussen al bestaande hoogbouw aan de voor- en achterzijde op de percelen.

Reactie gemeente

1. Inspreker wil de mogelijkheid behouden om binnen zijn detailhandelsbedrijf een vorm van horeca te bedrijven die ondergeschikt is aan de detailhandelsfunctie. Gedacht wordt aan een koffiëcorner of mode-café, waar mensen voor, tijdens of na het winkelen bij Henk ter Horst herenmode wat kunnen drinken. Het grootste gedeelte van het bedrijf heeft reeds de bestemming "Centrum – 2", waarbinnen al verschillende volwaardige vormen van horeca zijn toegestaan zoals een snackbar of een restaurant. Ondergeschikte vormen van horeca zijn daarom binnen deze bestemming ook mogelijk. Voor hetgeen inspreker wil, hoeft daarom niets specifiek geregeld te worden in het bestemmingsplan voor een groot deel van de panden. Een deel van het detailhandelsbedrijf valt echter binnen de bestemming "Wonen – Gestapeld" en daarbinnen in de aanduiding 'gemengd'. Hierbinnen is geen horeca toegestaan en daarom zal voor dit deel ook de aanduiding 'horeca van categorie 6' worden opgenomen: horeca als ondergeschikte functie binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte of ruimtes specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn gelijkgesteld aan de openingstijden van de hoofdfunctie.
2. Ophogen van de maximale hoogte van 5 meter naar 12 meter is niet wenselijk. Het is van belang om enige ruimtelijke geleiding te houden en bovendien staat de gevraagde hoogte op gespannen voet met de aanwezigheid van de galerijen van het complex op de hoek van de Grotestraat en de Bavinkstraat welke in aanbouw is.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Middels een aanduiding zal, voor zover niet reeds mogelijk, horeca van categorie 6 worden toegestaan binnen de panden van de inspreker.

- **J. Lammerts, mede namens een aantal omwonenden (ontvangen 14 december 2012, dus tijdig ingekomen)**

Samenvatting inspraakreactie

1. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat aan de Grotestraat, ten zuiden van de Hofkampstraat geen cafés worden toegestaan, een en ander in lijn met de gewenste ontwikkeling dat cafés met name worden geconcentreerd in de binnenstad. Het is dan

ook niet logisch dat het perceel Grotestraat 153 een aanduiding krijgt met als gevolg dat een café is toegestaan, met name ook omdat er op dit moment geen horecafunctie aanwezig is op het perceel;

2. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt onder andere aangegeven dat in het gemeentelijke structuurplan staat dat aandacht en zorg moet uitgaan naar de avond- en nachthoreca waarbij vanwege geluids- en andere overlast verdergaande concentratie is gewenst. Ook wordt volgens inspreker in de toelichting vermeld dat functiemenging van detailhandel en wonen mogelijk is wanneer deze niet leidt tot een onleefbare situatie en deze bedrijvigheid direct gerelateerd is aan de woonomgeving. Volgens inspreker gaat horeca van categorie 3 niet samen met een woonfunctie. Nu direct naast het perceel Grotestraat 153 een woonfunctie is gesitueerd, is het toekennen van een horeca-aanduiding van categorie 3 aan het perceel strijdig met wat de gemeente wil;
3. Inspreker geeft aan dat diverse instanties en afdelingen van de gemeente zoals de politie Twente en de afdeling Economische Zaken bezwaren hebben tegen de vestiging van een horecagelegenheid op het perceel Grotestraat 153, evenals de CAA (de winkeliersvereniging) en Beter Wonen. De CAA en Beter Wonen zullen zich ook verzetten tegen de horecabestemming op dit perceel;
4. Inspreker is tegen de aanduiding 'horeca van categorie 3' op het perceel Grotestraat 153 in verband met overlast;
5. Concluderend wordt verzocht om de bestemming op het perceel te wijzigen tot "Centrum - 2" zonder horecamogelijkheden, net zoals de panden ernaast en in het grootste gedeelte van de rest van de straat.

Reactie gemeente

1. Het klopt dat de gemeente zich meer wil richten op het kernwinkelgebied en dat ze horeca-functies (met name avond- en nachthoreca) meer wil concentreren. Dit betekent onder andere dat de gemeente voornemens is om geen nieuwe cafés toe te staan in de Grotestraat ten zuiden van de Hofkampstraat. Juridisch-planologisch wordt dit geregeld middels voorliggend voorontwerpbestemmingsplan. Tot op heden is het (onder andere) aan de Grotestraat overal mogelijk om een café te beginnen, op basis van het nu nog geldende plan "Bebouwingsvoorschriften Stads kern' van 1943. Echter; voor het pand Grotestraat 153 is reeds een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een nieuwe pui verleend en onherroepelijk. Het plaatsen van de nieuwe pui heeft tot doel om het pand te gaan gebruiken als café, hetgeen conform de vigerende mogelijkheden is toegestaan. We gaan ervan uit dat de aanvrager ook daadwerkelijk voornemens is om een café te exploiteren en daarom wordt op het betreffende perceel een café middels een aanduiding toegestaan;
2. We verwijzen voor onze reactie op dit punt naar onze reactie onder 1. Hieraan voegen we nog toe dat in een centrumgebied – waar vele verschillende functies zijn toegestaan – een horeca-functie niet gebiedsvreemd is;
3. We verwijzen voor onze reactie op dit punt naar onze reactie onder 1;
4. We verwijzen voor onze reactie op dit punt naar onze reactie onder 1;
5. We verwijzen voor onze reactie op dit punt naar onze reactie onder 1.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **De heer P. Silderhuis van Esprit projectontwikkeling (ingekomen op 19 december, maar verstuurd op 18 december en digitaal binnengekomen op 18 december. Derhalve wordt deze inspraakreactie wel meegenomen)**

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan gesproken te hebben met twee ambtenaren van de gemeente Almelo inzake het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid en op basis daarvan staat hij positief tegenover het voorontwerp ten aanzien van zijn percelen aan de Bornerbroeksestraat 79, 81, 85, 87 en 89

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Mw. mr. S.P.M. Schaap van Kienhuis Hoving advocaten en notarissen, namens V.O.F. Oude Wolbers-Droste Projectontwikkeling, Oude Wolbers Projecten B.V. en Droste Projecten B.V. (ingekomen op 18 december 2012)**

V.O.F. Oude Wolbers-Droste Projectontwikkeling, Oude Wolbers Projecten B.V. en Droste Projecten B.V. (hierna: OW/Droste) is eigenaar van een deel van de zogenaamd Jalinklocatie, gelegen op de hoek van de Tuinstraat en de Holtjesstraat. Beter Wonen is eigenaar van het andere deel van de locatie en ze trekken samen op om de locatie te herontwikkelen. In 2006 is er al een bouwplan aan de gemeente overlegd, waarover nagenoeg overeenstemming bestond. Het betrof een gebouw met 3 tot 5 bouwlagen en 18 tot 21 appartementen.

Vanwege de economische omstandigheden is OW/Droste destijds niet verder gegaan met de planontwikkeling, maar is ze bezig met een aangepast plan dat voorziet in 21 appartementen (of 20 appartementen met een groepsruimte), gecombineerd met zorg. Woonbegeleiding vormt een belangrijk onderdeel in dit plan. Een eerste schets is begin december tijdens een oriënterend ambtelijk gesprek met de gemeente voorgelegd.

In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid wordt geen rekening gehouden met de beoogde planontwikkelingen. Gevraagd wordt om ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden op de projectlocatie. Alleen op die wijze kan de locatie weer herontwikkeld worden. Voorgesteld wordt om de bouwregels af te stemmen op het bouwplan dat is ontwikkeld in 2006. Gezien de aard van het beoogde project zou er qua gebruiksregels ook ruimte moeten zijn voor 'zorgwonen' c.q. 'maatschappelijk'. Ook wil OW/Droste de mogelijkheid om op beperkte schaal winkels mogelijk te maken niet op voorhand uitgesloten zien.

Reactie gemeente

De gemeente staat positief tegenover de herontwikkeling van het terrein en is dan ook blij met het feit dat er beginnende initiatieven zijn om tot een herontwikkeling te komen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft echter een actualiseringsplan en dit houdt onder andere in dat in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

Bij de herontwikkeling van de locatie komen vele aspecten kijken, zoals de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving, milieuaspecten, uitstraling naar de omgeving, ontsluiting, parkeeraspecten et cetera. Ook zullen nog financiële zaken aan de orde moeten komen.

Daarom wordt er niet voor gekozen om in het bestemmingsplan de door insprekers gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Wel zal ten opzichte van het voorontwerp de hoeklocatie op een meer logische wijze worden bestemd; meer in lijn met de reeds aanwezige bebouwing in de directe omgeving.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak aan de Tuinstraat zal 'om de hoek' worden doorgetrokken aan de Holtjesstraat en het aantal toegestane woningen zal mede daarom ook worden aangepast. Ook de toegestane bouw- en of goothoogte wordt meer in lijn gebracht met de omgeving.

- **De heer A. Schoemaker, namens Van Kooten B.V. (bewijs van afgifte op 18 december 2012, dus binnen de termijn binnengekomen)**

Samenvatting inspraakreactie

1. het perceel Grotestraat 188-190 is onderdeel van het bedrijf en wordt op dit moment gebruikt als opslag/werkplaats. Verzocht wordt om het perceel bij de aanduiding voor het bedrijf te betrekken;
2. Inspreker verzoekt om een zo ruim mogelijke bestemming voor de bedrijfspercelen. Het bedrijf wil namelijk verhuizen naar een andere locatie welke logistiek gezien beter is gelegen en waar meer expansiemogelijkheden aanwezig zijn. Verhuizing naar een andere locatie is slechts mogelijk wanneer er een koper is voor de huidige locatie. Hoe ruimer het bestemmingsplan, hoe groter de kans op een koper. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een beperkende regeling op de percelen van het bedrijf gelegd, door op het achterterrein slechts een installatiebedrijf toe te staan. In dat kader wordt ook verzocht om supermarkten toe te staan.

Reactie gemeente

1. Het genoemde perceel is in eigendom bij het bedrijf. Het gebruik van het pand en het perceel ten behoeve van de bedrijfsvoering in de zin van opslag en werkplaats (voor zover niet zichtbaar vanaf de openbare weg) past binnen de vigerende regeling van het plan "Bebouwingsvoorschriften Stads kern". Daarom bestaat geen bezwaar tegen het betrekken van het perceel bij het bedrijf door de aanduiding voor het bedrijf ook over dit perceel te leggen;
2. Op dit moment is op het achterterrein een installatiebedrijf aanwezig. Deze situatie is door de jaren heen ontstaan, mede als gevolg van de ruime mogelijkheden die het vigerende plan "Bebouwingsvoorschriften Stads kern" biedt. Stedenbouwkundig en logistiek gezien is de ontstane situatie niet erg wenselijk en daarom staat de gemeente op het standpunt dat in dit geval de feitelijke situatie wordt bestemd. Wel zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen, welke het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt om bedrijven van categorie 1 en 2 toe te staan.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan: Het perceel Grotestraat 188-190 krijgt de aanduiding 'bedrijf'. Tevens zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen, welke het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt om bedrijven van categorie 1 en 2 toe te staan.

- **De heer Gockel, namens Beter Wonen (ingekomen op 18 december 2012, dus binnen de termijn)**

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om ruimere gebruiksmogelijkheden voor de panden Grotestraat 185 b en 187 a/b. Deze maken deel uit van het complex Oxford. Beter Wonen probeert het gebied waarin het complex is gelegen impulsen te geven en probeert een goede balans te vinden tussen wonen, werken, winkelen en verblijven. In deze visie past prima een kleinschalig winkelbedrijf met daarbij lichte daghoreca-activiteiten zoals bijvoorbeeld een bakkerij met een koffiehok of een streekwinkel met kleinschalige lunchroom. De Grotestraat 185 b en/of Grotestraat 187 a/b zijn daar uitstekende locaties voor.

Reactie gemeente

De bewuste percelen hebben in het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid de bestemming "Wonen – Gestapeld wonen" met daarbij de aanduiding 'dienstverlening en detailhandel op de begane grond'. Lichte horeca-activiteiten gerelateerd aan de hoofdfunctie zoals een bakkerij met een koffiehok of een streekwinkel met een kleinschalige lunchroom zijn niet toegestaan. Echter; het pleintje waaraan de bewuste panden zijn gelegen, leent zich qua uitstraling wel voor vormen van ondergeschikte horeca. Daarom zullen de percelen Grotestraat 185 b, 187 a en 187 b de aanduiding 'horeca van categorie 6 toegestaan' krijgen voor de begane grond.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de gemeente een aantal instanties gevraagd om advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan. Hieronder volgt per instantie een samenvatting van de vooroverlegreactie en de gemeentelijke reactie daarop.

- **Provincie Overijssel**

Samenvatting inspraakreactie

Het plan biedt de provinciale diensten geen reden om GS te adviseren een zienswijze in te dienen wanneer voorliggend plan ongewijzigd als ontwerp ter visie wordt gelegd.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- **Veiligheidsregio Twente**

Samenvatting vooroverlegreactie

Het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. In de omgeving van het spoor (welke net buiten het plangebied is gelegen) staan wel meerdere objecten met verminderd of niet zelfredzame aanwezigen. De meeste daarvan bevinden zich buiten het plangebied en bovendien betreft het bestaande situaties. De gemeente heeft in het bestemmingsplan regels opgenomen om ervoor te zorgen dat er geen nieuwe kinderopvang gevestigd kan worden nabij het spoor. Geadviseerd wordt om dit niet tot kinderopvang te beperken, maar dit uit te breiden met alle functies voor niet zelfredzame personen.

Reactie gemeente

Gedoeld wordt op het niet toestaan van nieuwe grootschalige functies voor niet-zelfredzame personen binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor. Een dergelijke maatregel wordt genoemd in concept-beleid van de gemeente Almelo, maar dit nieuwe externe veiligheidsbeleid is nog niet vastgesteld. Ook gaat het hier om een actualiseringsbestemmingsplan, waarin ten opzichte van de huidige planologische situatie niets wijzigt. Ook zijn er binnen de betreffende zone geen panden gelegen waar specifiek niet-zelfredzame groepen verblijven. In het kader van dit bestemmingsplan wordt het dus niet nodig geacht om regels te stellen ter voorkoming van langdurig verblijf van niet-zelfredzame personen/groepen in een zone van 200 meter vanaf het spoor.