



Aan de raad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Centrum Zuid

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: S.S.T. Weertman ROM

Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor het gebruik van gronden en voor af te geven van omgevingsvergunningen. Voor Centrum Zuid is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft voor het gebied niet te worden vastgesteld.

1. Waarom naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. Argumentatie:

Aanleiding en uitgangspunt

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor Centrum Zuid is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan ontstaat er weer een actueel planologisch juridisch kader van waaruit kan worden meegewerkt aan gewenste ontwikkelingen en waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. Voorliggend plan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft en dat geen grootschalige ontwikkelingen in het plan worden meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt een aantal oude bestemmingsplannen.

Procedure en wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 27 februari 2013 tot en met 9 april 2013 ter inzage gelegen. Er zijn acht zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in behandeling genomen. Op 24 april 2013 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting kwamen nog twee nader uit te zoeken zaken naar voren. Ten eerste of de verleende omgevingsvergunning voor het wijzigen van het pand aan de Grotestraat 153 op de reguliere wijze bekend gemaakt is. Op 30 augustus 2010 is een omgevingsvergunning verleend voor het intern verbouwen van het pand tot café/restaurant. Dit besluit is in Almelo Actueel van 7 september 2010 gepubliceerd. Ten tweede of het bestemmingsvlak aan de Bornerbroeksestraat 81 strakker vorm kan worden gegeven. Hiervan is sprake met behoud van het oorspronkelijke uitgangspunt en de benodigde flexibiliteit. Het bouwvlak wordt op deze wijze verkleind van 4563 m² naar 4394 m². Uit de zienswijzen blijkt dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing behoeft. Het bestemmingsplan is op de volgende onderdelen aangepast. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de zienswijzenreactienota op het RIS.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen (de punten verwijzen naar zienswijzenreactienota):

- Het bouwvlak en maatvoeringsvlak voor het perceel Bornerbroeksestraat 28b zijn vergroot (punt 1b);

- Voor het perceel Bornerbroeksestraat 28b wordt de functieaanduiding specifieke vorm van horeca – coffeeshop gewijzigd in de functieaanduiding horeca van categorie 4 (punt 1g) en in overeenstemming gebracht met de werkelijkheid (punt 1c);
- Het bouwvlak voor het perceel Bornerbroeksestraat 28a is vergroot (punt 2a);
- Het perceel Bornerbroeksestraat 28a wordt voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotheek' (punt 2c) en in overeenstemming gebracht met de werkelijkheid (punt 2b);
- Het perceel De Waag 1 wordt voorzien van de functieaanduiding horeca van categorie 5 (punt 3);
- Het bouwvlak voor het perceel Bornerbroeksestraat 28 is vergroot (punt 4a);
- Het bouwvlak, maatvoerings- en aanduidingsvlakken zijn aan de achterzijde vergroot op het perceel Bornsestraat 46-48 (supermarkt) uitgebreid conform huidig gebruik (punt 6a);
- Het bouwvlak en maatvoeringsvlak zijn voor het perceel Bornerbroeksestraat 81 (supermarkt) aangepast van een oppervlakte van 4563 m² naar 4394 m² (punt 7a);
- In artikel 5 (Centrum – 2) wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' van het perceel Grotestraat 153 kan worden verwijderd (punt 8d).

Overige wijzigingen:

- Artikel 18.2.2 lid f toegevoegd: overkappingen ten behoeve van horecaterrassen niet zijn toegestaan.
Toelichting:
In het bestemmingsplan worden binnen de bestemming 'Verkeer – 2' horecaterrassen mogelijk gemaakt. Het huidige terrassenbeleid staat echter geen overkappingen toe. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan was dit echter wel mogelijk.
- Ter hoogte van Bornsestraat 109 is binnen de bestemming 'Verkeer' een deel voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.
Toelichting:
De referentietekening riool is gaandeweg het proces veranderd.

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.

Verzoek tot snelle terinzagelegging en inwerkingtreding

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de rijksinspecteur 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 het ministerie van Infrastructuur en Milieu 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 Inspectie Leefomgeving en Transport als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

3. Middeleninzet:

n.v.t.

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 Centrum Zuid (Kenmerk: 02-Intern-14669);
- Zienswijzenreactienota ontwerp bestemmingsplan Centrum Zuid (Kenmerk: 02-Intern-15124).

Nr. begrotingswijziging: n.v.t.



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Zuid" 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 Zuid";
4. het bestemmingsplan "Centrum Zuid" vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

Regels:

- In artikel 4.1 is een nieuw lid f toegevoegd: horeca: van categorie 5 ter plaatse van aanduiding 'horeca van categorie 5', als gevolg hiervan is artikel 4.1 lid f tot en met h vernummerd tot g tot en met i;
- Aan artikel 5 is een lid 6 'Wijzigingsbevoegdheid' toegevoegd en luidt als volgt:
 - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'horeca van categorie 3' wordt verwijderd;
 - b. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder a. enkel indien van de mogelijkheden welke zijn gegeven door de aanduiding op het betreffende perceel geen gebruik meer wordt gemaakt.
- Artikel 8.1 lid 1 onder f is als volgt: horeca: van categorie 4 ter plaatse van aanduiding 'horeca van categorie 4'
- Artikel 8.1 lid 1 onder h is als volgt: een seksbioscoop en een seksautomatenhal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotheek' (sco-ero);
- Artikel 8.6 lid a onder 4 is als volgt: de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotheek' wordt verwijderd;
- In artikel 18.2.2 is een nieuw lid f toegevoegd: overkappingen ten behoeve van horecaterrassen niet zijn toegestaan.

Verbeelding:

- Het perceel De Waag 1 is voorzien van de functieaanduiding 'horeca van categorie 5';
- Het bouwvlak en maatvoeringsvlak zijn voor de percelen Bornerbroeksestraat 28 tot en met 28b vergroot;
- Het perceel Bornerbroeksestraat 28b is voorzien van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4';
- Het perceel Bornerbroeksestraat 28b is aan de achterzijde voorzien van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';
- Het bouwvlak, maatvoerings- en aanduidingsvlakken zijn aan de achterzijde vergroot op het perceel Bornsestraat 46-48 (supermarkt);
- Het bouwvlak en maatvoeringsvlak zijn voor het perceel Bornerbroeksestraat 81 (supermarkt) aangepast van een oppervlakte van 4563 m² naar 4394 m²;
- Ter hoogte van Bornsestraat 109 is binnen de bestemming 'Verkeer' een deel voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00054.0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o_BP00054-01.dxf;

5. Gedeputeerde Staten van Overijssel en de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan ter openbare vergadering van 11 juni 2013.

de griffier,

de vicevoorzitter,



drs. C.M. Steenbergen



H.E. Rozema-Jungjohann

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Ontwerp
Bestemmingsplan
Centrum Zuid

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 27 februari 2013 tot en met 9 april 2013 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan Centrum Zuid betreft een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen binnen dat gebied. In het plan is vastgelegd wat de mogelijkheden zijn van de (afzonderlijke) percelen binnen het gebied. Het nieuwe bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk gehandhaafd wordt.

Gedurende bovengenoemde termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. JEEJAR v.o.f., de heer J. E. Eshuis, namens het bestuur van Stichting "Jemig de Pemig";
2. JEEJAR v.o.f., de heer J. E. Eshuis, namens mevrouw I.M. Taylor;
3. Voskamp Vastgoed B.V., de heer G. Voskamp;
4. Hekkelman Advocaten en Notarissen, mevrouw E. Harbers, namens Dunes Vastgoed B.V. en Stichting Beheer Staalveste III;
5. Mevrouw K.L.E. Oostermeyer, Grotestraat 150;
6. De heer E.P. van Haarst, Dinkelstraat 1a;
7. Van Limbeek Bornsestraat B.V., de heer H. van Limbeek, Bornsestraat 46-48;
8. De heer J. Lammerts, Grotestraat 138-140, mede namens de ondernemers en bewoners in het bewuste deel Grotestraat Zuid en bewoners Hofkampstraat, aangesloten ondernemers CAA.

Er heeft op 24 april 2013 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting is een nadere toelichting gegeven door de indieners van de zienswijzen (met uitzondering van de indieners genoemd onder punt 4 en 6). Aan deze nota is het verslag van de zitting toegevoegd.

In deze zienswijzenreactienota worden de ingebrachte zienswijzen behandeld. De zienswijzen worden samengevat met daarbij de gemeentelijke reactie. Daar waar een zienswijze aanleiding geeft het ontwerpplan te wijzigen wordt dit aangegeven.

Behandeling zienswijzen

1. JEEJAR v.o.f., de heer J. E. Eshuis, namens het bestuur van Stichting "Jemig de Pemig".

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 6 maart 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 7 maart 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. Het nummer van het perceel Bornerbroeksestraat 28c wordt niet genoemd op de planverbeelding.
- b. Het bouwvlak is volledig volgebouwd en is er sprake van bebouwing buiten het bouwvlak. Volgens de omschrijving van het begrip bouwvlak zou het gebouwde buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.
- c. Het getekende op de planverbeelding is niet in overeenstemming met de werkelijkheid.
- d. Onduidelijk is onder welke horecacategorie een coffeeshop valt. Er is blijkbaar zelfs geen sprake van een categorie 6 aanduiding.
- e. De regels van artikel 1.39 staan op gespannen voet met de Dienstenrichtlijn en de goede ruimtelijke ordening.
- f. Het begrip coffeeshop en de associatie die men daar aan geeft is niet juist.
- g. Het inkaderen van de inrichting is problematisch aangezien het om een situatie gaat die in de Opiumwet verboden is en het niet aan de raad is om daar op juridische grondslag ook maar iets van te vinden. Die verantwoordelijkheid ligt enkel en alleen bij de burgemeester.
- h. In het kader van de ruimtelijke ordening is het specifiek aanwijzen van de inrichting voor het beoogde doel in feite het nemen van een beschikking. Hier dient geconcludeerd te

worden dat de raad geen beschikkingen mag nemen en dat deze wijze van handelen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- i. Met het gestelde in artikel 8.6 sub b kan niet worden ingestemd. In dit artikel wordt het college een niet nader gemotiveerde vrijbrief gegeven om expliciet aangewezen bestemmingen te verwijderen.

Gemeentelijke reactie:

- a. De kadastrale ondergrond die gebruikt wordt in een bestemmingsplan is slechts een hulpmiddel is bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De ondergrond heeft geen juridische status. Bovendien komt het adres Bornerbroeksestraat 28c niet voor in de diverse bestanden.
- b. Uit nader onderzoek blijkt inderdaad dat erg veel bebouwing buiten het bouwvlak gelegen is. Het bouwvlak en maatvoeringsvlak voor het perceel Bornerbroeksestraat 28b is vergroot. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven, de linker afbeelding komt uit het ontwerpbestemmingsplan en de rechter uit het vastgestelde bestemmingsplan. Bijna het gehele perceel is nu voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak bestaat wel een verschil in hoogte. Aan de achterzijde is deze maximaal 6 meter. Tevens is hier wonen uitgesloten.



Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

- c. Naar aanleiding van hetzelfde nader onderzoek, genoemd onder punt 1b, is de functieaanduiding voor het pand is in overeenstemming gebracht met de werkelijkheid. Voor de juiste weergave wordt verwezen naar bovenstaande afbeelding. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- d. Een coffeeshop is een specifieke vorm van horeca die inderdaad niet terug te vinden is in artikel 1.39 van de regels. De constatering dat de coffeeshop ook niet onder de categorie 6 aanduiding valt is correct.
- e. Ingevolge artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca.

Uit de Nota van Toelichting bij het Bro volgt dat met deze bepaling is bedoeld buiten twijfel te stellen dat branchering ten aanzien van horeca in bestemmingsplannen is toegestaan. De bepaling leidt ertoe dat ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit in bestemmingsplan eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van horeca. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de eisen zullen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet louter kunnen zijn gegrond op argumenten van concurrentiebeperking.

Ingevolge overweging 9 van de Dienstenrichtlijn is deze richtlijn alleen van toepassing op eisen met betrekking tot de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Deze richtlijn is derhalve niet van toepassing op - onder meer - voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, en evenmin op administratieve sancties wegens het niet naleven van dergelijke voorschriften die de dienstenactiviteit niet specifiek regelen of daarop specifiek van invloed zijn, maar die de dienstverrichters bij de uitvoering van hun economische activiteit in acht dienen te nemen op dezelfde wijze als natuurlijke personen

die als particulier handelen. De branchering binnen horeca moet als ruimtelijke relevant worden aangemerkt. Derhalve kan deze regeling niet worden aangemerkt als een voorschrift waarop de Dienstenrichtlijn van toepassing is, zoals in overweging 9 van de Dienstenrichtlijn is bedoeld. De regels van artikel 1.39 staan dus niet op gespannen voet met de Dienstenrichtlijn en de goede ruimtelijke ordening.

- f. Afgevraagd wordt waar de stelling is op gebaseerd dat de associatie niet juist is. De associatie die wij hebben is dat de coffeeshop op grond van het Damoclesbeleid wordt gedoogd, waarbij de verkoop van softdrugs wordt gedoogd en de verkoop van eet- en/of drinkwaren (niet-zijnde alcohol) is toegestaan.
- g. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State kan de verkoop van softdrugs in planologisch opzicht inderdaad niet worden gereguleerd, omdat deze activiteit ingevolge de Opiumwet verboden is. Hier is ten onrechte aan voorbij gegaan. De burgemeester heeft op grond van het Damoclesbeleid, vastgesteld op 25 september 2009, de coffeeshop gedoogd. De coffeeshop dient als horecabedrijf te worden aangemerkt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast zodoende dat de functieaanduiding specifieke vorm van horeca – coffeeshop verwisseld wordt met de functieaanduiding horeca van categorie 4.
- h. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening komt onze raad een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening toekennen van bestemmingen en geven van regels. Het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan is een besluit van algemene strekking dat een verordenend karakter heeft. Met dit besluit legt de raad gebundeld in één bestemmingsplan de bestemmingen en voorschriften voor gronden vast. Er is geen sprake van een beschikking.
- i. In artikel 8.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming Gemengd - 2 maakt detailhandel, dienstverlening en wonen mogelijk. Middels aanduidingen zijn een aantal specifieke situaties meegenomen. Het betreft hier legale functies waarvan het niet wenselijk wordt gevonden om deze overal binnen de bestemming mogelijk te maken. In het artikel staat specifiek opgenomen dat het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft om deze aanduidingen uit de verbeelding te verwijderen. Hiertoe zal het college echter enkel overgaan indien uit onderzoek blijkt dat op de gronden het bedrijf niet meer is gevestigd. Dit betekent dat bij verkoop van het bedrijf aan een soort gelijk bedrijf deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is. Enkel wanneer het betreffende bedrijf niet meer is gevestigd, bestaat de mogelijkheid om de specifieke aanduiding te verwijderen. In dat geval zal het perceel wel nog bruikbaar zijn voor andere doeleinden. Voordat de wijziging van kracht is, zal eerst een wijzigingsprocedure doorlopen moeten worden met bijbehorende rechtsbescherming.

2. JEEJAR v.o.f., de heer J. E. Eshuis, namens mevrouw I.M. Taylor.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 6 maart 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 7 maart 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. Het bouwvlak van Bornerboeksestraat 28a is volledig volgebouwd en is er sprake van bebouwing buiten het bouwvlak. Volgens de omschrijving van het begrip bouwvlak zou het gebouwde buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.
- b. Het getekende op de planverbeelding is niet in overeenstemming met met de werkelijkheid.
- c. Met de toewijzing van alleen maar detailhandel kan niet worden ingestemd. Sinds 1988 is er sprake van een erothek. Er is sprake van een winkel, videothek, bioscoop en het vertonen van films in cabines. In het thans geldende bestemmingsplan is het perceel ondergebracht onder het begrip "prostitutie-inrichting".
- d. Het thans aanwijzen van slechts 1 pand als seksinrichting dient te worden gezien als zijnde een beschikking. Regel 8.1 eerste lid onder m geeft specifiek aan waar dat als seksinrichting (artikel 1.55) wordt aangewezen. Ten eerste dient geconcludeerd te worden dat de raad geen beschikkingen mag nemen en dat deze wijze van handelen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ten tweede worden hier wijzen van exploiteren door elkaar gehaald en benoemd die niets te maken hebben met de feitelijke

prostitutie als genoemd in artikel 1.54 van de regels. Het is nooit de bedoeling geweest om in de inrichting feitelijk sprake te laten zijn van prostitutie. Dit heeft ook nooit plaatsgevonden. Wel is overeind gebleven, de sekswinkel, de videotheek, de seksbioscoop en seksautomatenhal. De huidige rechten willen behouden blijven, welke nu worden onthouden.

- e. Zelfs seksbioscoop en seksautomatenhal worden genoemd. Dit is in strijd met artikel 7 van de Grondwet. De Hoge Raad heeft reeds jaren geleden uitgesproken dat indien aan de buitenzijde van de inrichting kenbaar is wat aldaar wordt vertoond het aan een ieder zelf is om daar mee geconfronteerd te worden door de inrichting te betreden.
- f. Met het gestelde in artikel 8.6 sub b kan niet worden ingestemd. In dit artikel wordt het college een niet nader gemotiveerde vrijbrief gegeven om expliciet aangewezen bestemmingen te verwijderen.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- b. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1c is gesteld. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- c. In het bestemmingsplan West De Riet Noord is er 1 prostitutie-inrichting voor de zone Bornerbroeksestraat 14 tot en met 28b toegestaan. De prostitutie-inrichting is gelegen aan de Bornerbroeksestraat 28. Er is dus geen sprake dat in de huidige situatie het perceel de aanduiding prostitutie-inrichting heeft.
De winkel en de videotheek zijn op grond van de bestemmingsomschrijving toegestaan (detailhandel/dienstverlening). De bioscoop en het vertonen van films in cabines zijn inderdaad niet vertaald naar bestemmingsplan. Een seksbioscoop en een seksautomatenhal zijn aan te merken als een seksinrichting zoals bedoeld in artikel 1.55 van de regels. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast zodoende dat het perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – erotiek' krijgt. Zie hiervoor ook de rechterafbeelding bij punt 1b.
- d. Voor de beantwoording van het handelen van de raad wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1h is gesteld.
Voor de beantwoording van het behouden van de huidige rechten wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2c is gesteld.
- e. Er zal sprake zijn van strijdigheid met artikel 7 van de Grondwet en tegen de uitspraak van de Hoge Raad zou worden ingegaan. Hiervan is echter geen sprake. Op grond van de APV is er een vergunningplicht voor inrichtingen waar erotisch-pornografische films door een bioscoop worden vertoond. Dergelijke inrichtingen worden gezien als seksinrichtingen en met het oog op de belangen die de APV beoogt te beschermen is voor dergelijke inrichtingen een vergunningplicht in het leven geroepen. Deze uitgangspunten zijn in dit ruimtelijk vertaald en om die reden kent dit perceel een specifieke functieaanduiding (zie hiervoor ook het gestelde onder punt 2c).
- f. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1i is gesteld. Bovendien is er op grond van het gestelde in de APV sprake van een uitsterfconstructie die door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de regels van dit bestemmingsplan gestalte kan worden gegeven.

- 3. Voskamp Vastgoed B.V., de heer G. Voskamp.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 6 maart 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 8 maart 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

Het pand De Waag 1 betreft een fors horecapand. In het pand zijn de laatste jaren met wisselend succes meerdere horecabedrijven gevestigd geweest. Dit waren zonder uitzonderingen grote horecabedrijven met een grote aantrekkingskracht en een grote capaciteit.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel onder meer horeca van categorie 1, 3 en 4 toegestaan. Tot deze categorieën worden onder andere gerekend fastfoodzaken, cafés,

restaurants en soortgelijke horeca-inrichtingen. Discotheken en soortgelijke horecazaken zijn niet toegestaan.

De ligging, de oppervlakte en de capaciteit van het pand alsmede het gebruik in het recente verleden rechtvaardigt een ruime horecabestemming. Dit geldt temeer nu er in het pand vergaande en kostbare akoestische maatregelen zijn getroffen om geluidoverlast voor de omgeving te voorkomen. Het huidige voorstel betekent een grote beperking voor het toekomstige gebruik van het pand. Verzocht wordt de bestemming van het pand te verruimen door toekenning van horeca van categorie 5.

Gemeentelijke reactie:

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van functies voor een perceel wordt onder ander dossieronderzoek gepleegd. Uit het dossieronderzoek (o.a. bouwdoosier en horecavergunningen) komt niet naar voren dat er in het verleden geen sprake is geweest van een verwijzing naar een discotheek.

Het onderscheid tussen een (dans)café en een discotheek is in de loop der jaren echter behoorlijk vervaagd. Bij een discotheek wordt gedacht aan een nachtzaak die veelal geopend is tussen 22.00 uur en circa 04.00 uur, die dansgelegenheid biedt en waar alcoholische drank verstrekt wordt. De horecapraktijk kent echter een aantal gemengde bedrijven, dat naast gewone caféfaciliteiten ook gelegenheid biedt tot het dansen. Om te bepalen of een inrichting een disco is of niet zijn er een aantal punten die als richtlijn kunnen dienen:

- Het minimaal benodigde muziekniveau in een disco bedraagt 90dB. Bij een lager geluidsniveau is het minder aantrekkelijk om te dansen.
- De inrichting biedt regelmatig gelegenheid tot dansen (minimaal 2 keer per week).
- De inrichting profileert zich als disco bijvoorbeeld door uitdelen van flyers, advertenties en aankleding.
- De grootte van de dansvloer (meer dan 10 m²).
- Leeftijdscntrole, portiers, entree kunnen een aanwijzing zijn dat het om een disco gaat.

Gelet op deze richtlijnen heeft de horecagelegenheid aan De Waag 1 de (ruimtelijke) kenmerken van een discotheek. Zo is het toegestane geluidsniveau meer dan 90dB, er wordt regelmatig gelegenheid tot dansen geboden, de inrichting profileert zich als zodanig en de dansvloer is veel groter dan 10 m². Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast zodoende dat het perceel de functieaanduiding horeca van categorie 5 krijgt.

4. Hekkelman Advocaten en Notarissen, mevrouw E. Harbers, namens Dunes Vastgoed B.V. en Stichting Beheer Staalveste III.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 5 april 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 5 april 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. Het bouwvlak voor het pand Bornerbroeksestraat 28 omvat niet het gehele pand zoals dat thans in gebruik is. Verzocht wordt het bestemmingsplan aldus aan te passen dat het huidige pand binnen het bouwvlak valt.
- b. In artikel 8.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De redactie is tegenstrijdig. Enerzijds is in artikel 8.6 onder a een bevoegdheid gegeven, terwijl in onderdeel b aangegeven is dat burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de daar genoemde gevallen.
- c. Er is te onbepaald wanneer geen gebruik meer wordt gemaakt van de mogelijkheden. Er is geen dwingend belang dat maakt dat deze bevoegdheid er af gehaald wordt. Ten onrechte is aldus een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- b. In artikel 8.6 lid a onder 8 is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen dat de aanduiding 'seksinrichting' wordt verwijderd. In lid b staat vervolgens onder welke voorwaarde gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid zoals genoemd in lid a. Er kan dus geen verzoek worden

gedaan alleen op grond van het gestelde in lid b. Er is geen sprake onderlinge tegenstrijdigheid.

- c. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1i is gesteld.

5. Mevrouw K.L.E. Oostermeyer, Grotestraat 150;

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 6 april 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 8 april 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

Het pand Grotestraat 153 krijgt ten onrechte de status van horeca van categorie 3. Het pand heeft echter, zeker in deze categorie (café), nooit een horecabestemming gehad, heeft momenteel geen horecafunctie, noch is er ooit een horecaverunning voor dit pand verleend. Een recente verbouwing, waarbij dit pand geschikt is gemaakt voor een eventuele horecabestemming, en dat pand die status te geven, is geen correcte handelwijze. Dit mag geen argument zijn om een uitzonderingsstatus te verlenen. Mede gezien de reeds veelvuldige horecaoverlast. Verzocht wordt de status van horeca van categorie 3 voor dit pand uit te sluiten.

Gemeentelijke reactie:

In het geldende bestemmingsplan "Bebouwingsvoorschriften Stads kern" uit 1943 mogen panden gelegen aan de Grotestraat gebruikt worden als woning, winkel, kantoor, school, kerk, gesticht, schouwburg, bioscoop, hotel, café, magazijn, en voor zover niet zichtbaar vanaf openbare wegen als werkplaats. Het perceel heeft dus al wel 60 jaar een horecabestemming. Deze bebouwingsvoorschriften laten dus een breed palet aan mogelijke functies toe, welke tegenwoordig niet allemaal meer nodig en/of wenselijk zijn. Voor deze gebieden komen dus niet alle functiemogelijkheden zoals die sinds 1943 bestonden terug. Zo ook voor de horecafunctie. Voor de horecafuncties (met name avond- en nachthoreca) is er sprake van een concentratie (met name op de diverse pleinen in de binnenstad zoals het Marktplaats, het Centrumplein, het Waagplein, de Koornmarkt en het Prinses Catharina-Amaliaplein). Dit betekent onder andere dat er geen nieuwe cafés worden toegestaan in de Grotestraat ten zuiden van de Hofkampstraat. Dit uitgangspunt is vertaald naar dit bestemmingsplan. Echter is het tot op heden dus (onder andere) aan de Grotestraat overal mogelijk om een café te beginnen, op basis van het nu nog geldende plan "Bebouwingsvoorschriften Stads kern". Zo ook voor het pand Grotestraat 153. Voor dit pand is een omgevingsvergunning verleend voor het intern verbouwen van het pand tot café/restaurant en in een later stadium ook nog voor het plaatsen van een nieuwe pui. Beide vergunningen zijn onherroepelijk en zijn dus een bestaand recht. Er is in onderhavig geval dus geen sprake van een uitzonderingsstatus, daar zou sprake van zijn als een perceel nog geen bestaande rechten (anders dan alleen het bestemmingplan) zou hebben.

Bovendien zal verwijdering van aanduiding met zich mee brengen dat de beoogde café-activiteiten onder het overgangsrecht zullen vallen en de voorgenomen activiteiten alsnog mogen plaatsvinden. Een hoofdregel bij het overgangsrecht is dat wanneer er geen concrete vooruitzichten zijn op het beëindigen van het gebruik in kwestie binnen de planperiode van tien jaar, dit gebruik positief moet worden bestemd. Een overgangsregeling brengt tot uitdrukking dat het plan gericht is op verandering. In onderhavig geval is dat voor onderhavig perceel geen sprake van.

We gaan ervan uit dat de vergunninghouder daadwerkelijk de intentie heeft om een café ter plaatse te exploiteren en daarom wordt op het betreffende perceel een café middels een aanduiding toegestaan.

Wij zijn echter wel van oordeel dat een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 8, voor onderhavig perceel van toegevoegde waarde is (zie ook punt 8d). Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast zodoende dat in artikel 5 een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen zodat de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' van het perceel Grotestraat 153 kan worden verwijderd.

6. De heer E.P. van Haarst, Dinkelstraat 1a.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 8 april 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 9 april 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. Het bouwvlak van de supermarkt aan de Bornsestraat 46-48 e.v. is anders verbeeld dan de huidige situatie. De puntige "hap", die rechtsboven uit het rozerode vlak gehaald is, behoort bij de bestaande supermarkt.
- b. De rechthoekige strook langs de Bornsestraat lijkt ten onrechte de functieomschrijving supermarkt te hebben gekregen. Dit is een zone met dagwinkels, niet zijnde supermarkt. Het lijkt passend om deze strook niet de functieaanduiding supermarkt te geven.

Gemeentelijke reactie:

- a. Uit nader bouwdoossieronderzoek komt inderdaad naar voren dat de bestaande supermarkt inderdaad groter is dan het bouwvlak zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. De puntige "hap" behoort inderdaad bij de huidige supermarkt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast zodoende dat deze hoek een bouwvlak met functieaanduiding 'supermarkt' (van een omvang van ongeveer 20 meter diepte en een breedte van bijna 17 meter) krijgt.
- b. De rechthoekige strook, Bornsestraat 62 tot en met 76, heeft in het ontwerp bestemmingsplan geen functieaanduiding supermarkt. Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel dus geen aanpassing.

7. Van Limbeek Bornsestraat B.V., de heer H. van Limbeek, Bornsestraat 46-48.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 8 april 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 9 april 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. Er wordt gesteld dat er sprake is van een actualisatie van bestemmingsplannen. Voor de locatie ingesloten door de Burgemeester van Raveslootsingel, Zuiderstraat en Bornerbroeksestraat 79 e.v. is hiervan geen sprake. Hier wordt een supermarkt-/ detailhandelsbestemming met een bouwvlakomvang van ruim 5.000 m² gefaciliteerd. Er is hier geenszins sprake van een actualisatie van een bestaande bestemming.
- b. Het faciliteren van méér supermarkt-/ detailhandelsruimte op de locatie is ongewenst. Het oprekken van de supermarkt-/ detailhandelsbestemming staat volledig haaks op de Toekomstvisie Detailhandel 2008-2015 en de detailhandelsstructuurvisie.
- c. Het is ook in strijd met het Masterplan; deze legt de focus op het versterken van de detailhandelsfunctie van het centrum en niet op solitaire plekken. Voor deze locatie wordt vooral gedacht aan wonen.
- d. Het Structuurplan geeft ook voor deze locatie wonen als meest wenselijke functie aan, naast een "ontwikkelingsas" met hoogbouw verder langs de Burgemeester van Raveslootsingel. Nergens wordt gepleit voor het creëren van een winkelconcentratie, laat staan voor een zeer grote supermarktmetrage.
- e. Het betreft hier de actualisatie van een bestemmingsplan uit 1932. Dat dit plan ruim 80 jaar terug niet de bedoeling heeft gehad om (grootschalige) supermarkten of winkelcentra mogelijk te maken, moge duidelijk zijn. Van een actualisatie van een bestemmingsplan is geenszins sprake, wanneer het begrip winkel opgerekt wordt naar supermarkt.
- f. Voor een deel van het plangebied gelden de "Bebouwingsvoorschriften Stads kern" uit 1943. Bepaalde functies zijn niet teruggekeerd in het bestemmingsplan. Gelet op het conflicterende karakter met het gemeentelijk (detailhandels-)beleid zou het zeer voor de hand liggen ook de functie "winkel" niet terug te laten keren.

- g. In het bestemmingsplan lijkt er van uit te worden gegaan dat er, naast de aanwezige ALDI supermarkt, al een supermarkt gevestigd is dan wel zal gaan worden gevestigd. Dit is onjuist. Tegen het verlenen van een omgevingsvergunning loopt nog een rechtelijke procedure.
- h. De supermarktmetrage uit genoemde omgevingsvergunning is geringer dan het bouwvlak uit het bestemmingsplan.
- i. De inspraakreactie van de grondeigenaar, dat positief tegenover het voorontwerpbestemmingsplan gestaan wordt, roept vragen.
- j. Het bestemmingsplan lijkt er van uit te gaan dat er sprake is van een tweede supermarkt op de locatie. Gelijktijdig gaat het bestemmingsplan er van dat er weinig ontwikkelingen gaande of te verwachten zijn. Hier wordt op een merkwaardige wijze met de tijd gespeeld. Dit blijkt onder andere uit de milieurichtafstanden, de luchtkwaliteit en geluidsaspecten.

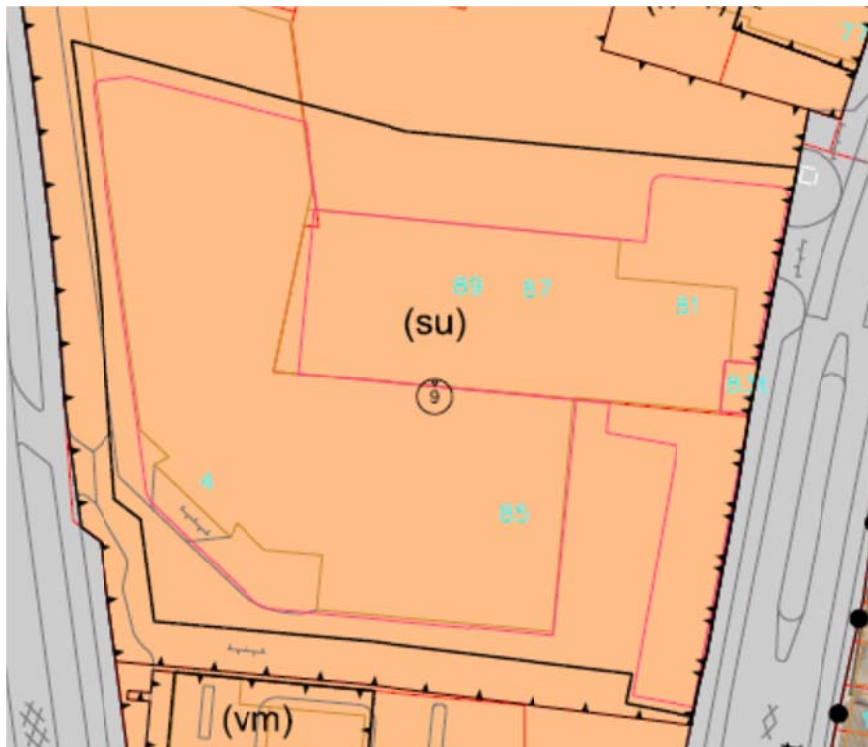
Gemeentelijke reactie:

- a. Op 30 maart 2012 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herstructureren van een bedrijfspand ten behoeve van twee supermarkten en een bedrijfspand. Deze omgevingsvergunning is op 2 juli 2012 verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt. Dit bezwaarschrift is ongegrond verklaard en de omgevingsvergunning, met aanpassing van de motivering, in stand gebleven. Tegen dit besluit is op 28 december 2012 beroep aangetekend bij de rechtbank. Op 5 april 2013 heeft er een zitting plaatsgevonden bij de rechtbank. Op 19 april 2013 heeft de rechtbank uitspraak op het beroep gedaan. De rechtbank acht het beroep voor twee partijen niet-ontvankelijk en voor de indiener van deze zienswijze ongegrond. Volgens de rechtbank is de omgevingsvergunning terecht verleend. Tegen deze uitspraak staat hoger beroep open (sluitingsdatum 31 mei 2013).

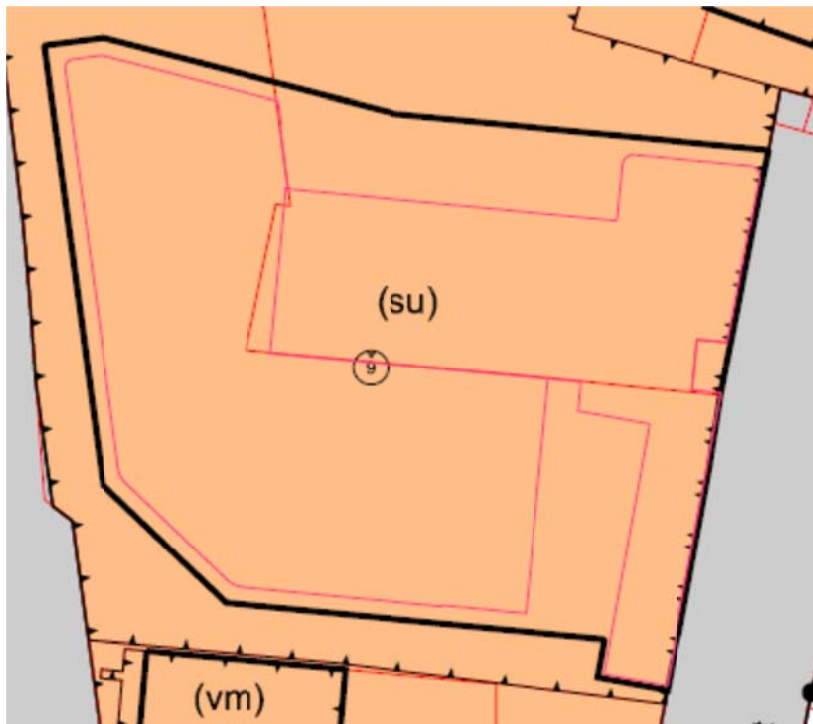
Hieraan voorafgaand is op 8 juli 2011, bekend gemaakt op 13 juli 2011, al een omgevingsvergunning verleend voor de wijziging van een garage in een supermarkt. Deze omgevingsvergunning betrof slechts het voormalige pand van het Jan Scholten team. De overige bestaande bebouwing bleef gehandhaafd en er was geen sprake van uitbreiding van de bebouwing. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk. De omgevingsvergunning van 30 maart 2012 ziet op hetzelfde perceel, echter de uitvoering van het bouwplan is een andere.

De verleende omgevingsvergunning van 30 maart 2012 is in het bestemmingsplan Centrum Zuid vertaald. De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen, Stad Almelo, sectie B, nummers 10633, 11497, 12796 en 13601. Deze percelen hebben de functieaanduiding supermarkt, en hebben een omvang van in totaal 8350 m². Het bouwvlak op deze locatie heeft een omvang van 4563 m². Het bouwvlak is om het gebouw heen gelegd, waarbij luifels in het bouwvlak zijn opgenomen. Het bouwvlak volgt de gevellijnen. Om die reden zijn inhammen, zoals bij het geprojecteerde magazijn aan de zijde van de Bornerbroeksestraat, niet op de verbeelding geprojecteerd. Ook om flexibiliteit te waarborgen om bijvoorbeeld inpandig laden en lossen in de toekomst mogelijk te maken.

In de afbeelding is het bovenstaande geprojecteerd.



De roze lijn in de afbeelding geeft de projectie weer van het bouwplan. Daarbij is geen rekening gehouden met de luifels die het pand kent. De lichtgele lijn geeft de projectie van de bestaande panden weer. Daarbij moet worden opgemerkt dat de sloop van de panden Zuiderstraat 8-12 onderdeel vormt van het bouwplan. Op deze percelen rust in de huidige situatie ook een detailhandelsbestemming. Wij zijn van oordeel dat er in het ontwerpbestemmingsplan een juiste weergave is gegeven van het bouwvlak met de benodigde flexibiliteit maar door het bouwvlak nog meer af te stemmen op het bouwplan wordt nog steeds recht aan het oorspronkelijke uitgangspunt gedaan. Het bouwvlak wordt op deze wijze verkleind van 4563 m² naar 4394 m².



Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

- b. Zoals uit het vorige punt blijkt, is er geen sprake een nieuwe ontwikkeling en wordt een bestaande vergunde situatie planologisch vertaald. Daardoor kom je niet toe aan toetsing van de Toekomstvisie Detailhandel 2008-2015 en de detailhandelsstructuurvisie.
 - c. In lijn van het vorige punt is er geen sprake een nieuwe ontwikkeling en kom je dus niet toe aan toetsing aan het Masterplan.
 - d. In lijn van de vorige punten is er geen sprake een nieuwe ontwikkeling en kom je dus niet toe aan toetsing aan het Structuurplan.
 - e. De locatie is gelegen in twee bestemmingsplannen. Enerzijds is de locatie gedeeltelijk gelegen in het 'Uitbreidingsplan West' uit 1932 en anderzijds gedeeltelijk gelegen in de 'bebouwingsvoorschriften stadskern' uit 1943. Op grond van beide plannen mogen de gronden gebruikt worden voor winkels.
Op basis van dit gegeven is de omgevingsvergunning (zie punt 7a) verleend. In dit bestemmingsplan is die omgevingsvergunning vervolgens vertaald. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een bestemming niet hoeft te worden uitgelegd volgens de veronderstelde opvatting van de planwetgever ten tijde van de totstandkoming van het uitbreidingsplan (201104398/1/H1, 200803966/1).
Veronderstelt wordt dat met een winkel in de betekenis in het normaal spraakgebruik iets anders wordt bedoeld dan een supermarkt. Deze veronderstelling kunnen wij niet volgen. Volgens de definitie van winkel uit het Van Dale woordenboek (online) is sprake van "een gebouw waar goederen aan consumenten worden verkocht". Hieronder valt dus ook een supermarkt. Op grond hiervan is de omgevingsvergunning(en), zoals beschreven onder punt 7a, verleend en vervolgens vertaald naar dit bestemmingsplan.
 - f. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 7a en 7b is gesteld.
 - g. Er is inderdaad sprake van een gerechtelijke procedure (zie punt 7a). De omgevingsvergunning van 30 maart 2012 is inderdaad (nog) niet onherroepelijk. De omgevingsvergunning heeft wel degelijk rechtskracht. De vergunninghouder kan immers uitvoering geven aan de omgevingsvergunning. In verband hiermee is de verleende omgevingsvergunning vertaald naar dit bestemmingsplan.
 - h. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 7a is gesteld.
 - i. Tijdens de inspraakperiode is de vergunninghouder bij de gemeente langs geweest om het voorontwerpbestemmingsplan in te zien. Hij is te woord gestaan door twee ambtenaren. Zij hebben tekst en uitleg gegeven op welke wijze de omgevingsvergunning van 30 maart 2012 is ingepast in het bestemmingsplan. De vergunninghouder heeft vervolgens schriftelijk meegedeeld positief tegenover het bestemmingsplan te staan.
 - j. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 7a en 7g is gesteld.
8. De heer J. Lammerts, Grotestraat 138-140, mede namens de ondernemers en bewoners in het bewuste deel Grotestraat Zuid en bewoners Hofkampstraat, aangesloten ondernemers CAA.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 8 april 2013 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 8 april 2013. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. Het is volkomen onduidelijk waarom de gemeente meerdere plannen (zoals detailhandelsvisie, Masterplan en Binnenstadsplan) maakt voor het centrum en vervolgens deze plannen buiten werking zet.
- b. Door het aanwijzen van een specifiek pand (Grotestraat 153) tot horeca van categorie 3 wordt een beschikking genomen. Dit is niet correct.

- c. Als antwoord op de inspraakreactie is aangegeven dat er een omgevingsvergunning is afgegeven voor Grotestraat 153. Maar deze omgevingsvergunning is afgegeven voor een wijziging van de pui. Of er wel of geen horeca in komt doet niet ter zake.
- d. Na 16 maanden na afgifte van de omgevingsvergunning heeft nog enkele activiteit plaats gevonden. Daarvoor is ook een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 8.6b).
- e. Het bestemmingsplan uit 1943 is inderdaad geldig. Maar dat geldt ook voor de overige panden in de Grotestraat-Zuid. Afgevraagd wordt waarom deze niet worden aangemerkt als horeca van categorie 3.
- f. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in soorten horeca. Horeca is horeca, onderscheid kan niet worden gemaakt.
- g. Het is zeer onlogisch om het bestaande horecagebied te vergroten en volgens diverse beleidsdocumenten (onder andere het structuurplan en de toekomstvisie detailhandel) ook niet gewenst.
- h. Uit diverse correspondentie, mailwisseling met ambtenaren van de gemeente Almelo als ook met de politie, blijkt dat horeca aan de Grotestraat 153 niet gewenst is.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 5 is gesteld.
- b. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1h is gesteld.
- c. Dit antwoord op de inspraakreactie is helaas niet volledig geweest. Voor dit pand is eerder ook een omgevingsvergunning verleend (besluit 30 augustus 2010, publicatie in Almelo Actueel 7 september 2010) voor het intern verbouwen van het pand tot café/restaurant en in een later stadium dus ook nog voor het plaatsen van een nieuwe pui. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet getoetst worden aan het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In een bestemmingsplan zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen en aan beide moet worden getoetst. In dit geval doet het dus wel degelijk ter zake of er in het pand horeca in komt.
- d. In het bestemmingsplan is bij de bestemming Centrum – 2 (artikel 5), waar het perceel Grotestraat 153 onderdeel van uit maakt, geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen zoals wordt aangehaald. Wij zijn echter van oordeel dat een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 8, voor onderhavig perceel van toegevoegde waarde is, (mede) gelet op hetgeen onder punt 5 is gesteld. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast zodoende dat in artikel 5 een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen zodat de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' van het perceel Grotestraat 153 kan worden verwijderd.
- e. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 5 is gesteld.
- f. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1e is gesteld.
- g. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 5 is gesteld.
- h. Bij het uitvoeren van een beleidsvoornemen, in casu de concentratie van de horecafuncties (met name avond- en nachthoreca), zijn we gehouden aan bepaalde rechten zoals in onderhavig geval het vigerende bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunningen. Daar kan wel eens teleurstelling bij ontstaan dat het beleidsvoornemen niet tot volle wasdom kan komen. Dit kan geen reden zijn om bepaalde rechten te negeren.

Conclusie:

Gezien het voorgaande vormen alle ingediende zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan, op meerdere punten, aan te passen.

Verslag hoorzitting indiener zienswijzen

Aanleiding: ontwerp bestemmingsplan Centrum Zuid

Datum: 24-04-2013

Locatie: ontvangstzaal 2, stadhuis

Aanwezig: Dhr. J. Veenstra (gemeenteraadslid CU)
Mevr. N. Kirkagaç (gemeenteraadslid PvdA)
Dhr. J. Cornelissen (gemeenteraadslid SP)

Dhr. S.S.T. Weertman; notulist (ambtenaar gemeente Almelo)

In volgorde van behandeling:

Dhr. G. Voskamp, indiener zienswijze 3

Dhr. J.E. Eshuis, indiener zienswijze 1 en 2

Mevr. K.L.E. Oostermeyer, indiener zienswijze 5 bijgestaan door dhr. W. Bloemink

Dhr. J. Lammerts, indiener zienswijze 8

Dhr. H. van Limbeek, indiener zienswijze 7 bijgestaan door dhr. H. Bakhuis

De heer Veenstra heet telkens male een ieder welkom bij deze hoorzitting. Hij geeft aan dat deze georganiseerd wordt om de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van een delegatie van de gemeenteraad. De raadsleden stellen zich vervolgens voor aan de indieners van de zienswijzen.

Als eerste wordt het woord gegeven aan de heer Voskamp.

De heer Voskamp geeft aan dat het onderscheid tussen een café en een discotheek onduidelijk is. In het pand kunnen 1000 mensen, het heeft een grote aantrekkingskracht, er mag veel geluid worden gemaakt, het pand is goed geïsoleerd. Alle tekenen van een discotheek. Als er wonen in het voormalige V&D gebouw gaat komen, zie je de bui al hangen.

De heer Veenstra vat het samen als wat er nu al in kan niet door de bestemming belemmerd wordt en de bedrijfsvoering doorgang kan vinden. Afgevraagd wordt of het op deze wijze vergund is.

De heer Voskamp bevestigt dit en stelt dat het onderscheid dus onduidelijk is.

Mevrouw Kirkagaç vraagt of er inderdaad 1000 personen in het pand kunnen.

De heer Weertman geeft aan dat er in het verleden een brief is aangegeven dat er maximaal 750 personen op de begane grond en 250 op de eerste verdieping aanwezig mogen zijn. Dit is gebaseerd op het aantal personen per m² op basis van het Bouwbesluit.

Mevrouw Kirkagaç vraagt of het pand elke dag geopend is.

De heer Voskamp geeft aan dat dit vast het geval zal zijn maar niet altijd als discotheek.

De heer Veenstra merkt op dat het muziek draaien dus niet van invloed is op de omgeving.

De heer Voskamp geeft aan dat voornamelijk de aantrekkingskracht van invloed is.

De heer Voskamp wordt bedankt voor zijn toelichting op de zienswijze.

Vervolgens is het de beurt aan de heer Eshuis.

De heer Weertman geeft direct uitleg over het bouwvlak en de functieaanduiding. Hier wordt met elkaar over gesproken en consensus bereikt welke recht doen aan de werkelijkheid.

De heer Eshuis geeft vervolgens aan dat de raad niet dusdanig kan bestemmen dat er in feite sprake is van een beschikking. Voorts geeft hij aan dat de horeca-begrippen niet nader worden gedefinieerd in het bestemmingsplan. Het onderscheid in horeca daar is volgens hem het bestemmingsplan ook het juiste instrument niet voor.

De heer Veenstra geeft aan dat deze aspecten in de besluitvorming over het bestemmingsplan terug komen.

De heer Eshuis wordt vervolgens bedankt voor zijn toelichting op de zienswijzen.

Vervolgens is het woord aan mevrouw Oostermeyer. Zij laat dit over aan de heer Bloemink.

De heer Bloemink geeft aan dat het draait om de horecabestemming van Grotestraat 153. De kern van het verhaal is dat de filosofie in de toelichting strijdig is met het onderscheid tussen de bestemmingen Centrum 1 en Centrum 2. In Centrum 2 zijn geen cafés toegestaan, in lijn met de wens. Nu lijkt het dat voor Grotestraat 153 dit er later in is gefietst. In de reactie op de inspraakreactie van de heer Lammerts wordt deze wens onderschreven maar er is toch een omgevingsvergunning verleend en dat de Bebouwingsvoorschriften 1943 reden zijn af te wijken van deze indeling. Dit wordt als een zeer zwak argument ervaren. De vergunning is in 2010 aangevraagd en het pand staat al jaren leeg.

Mevrouw Oostermeyer vult hierbij aan dat er voor één perceel een uitzondering wordt gemaakt wat nergens op gebaseerd is, er heeft nooit horeca in gezeten.

De heer Weertman geeft vervolgens uitleg over de verschillen tussen Centrum 1 en Centrum 2, de bestaande rechten van de omgevingsvergunning en de Bebouwingsvoorschriften 1943. Voorts wordt aangegeven dat het voorstel is om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen om de functieaanduiding van het perceel te kunnen verwijderen.

Mevrouw Oostermeyer overhandigt nog een brief uit 2010 ter verduidelijking van de problematiek.

De heer Weertman geeft aan dit officieel niet mee kan worden genomen omdat de zienswijze buiten de termijn niet kan worden aangevuld maar het wel als achtergrondinformatie in ontvangst wordt genomen.

De heer Bloemink en mevrouw Oostermeyer worden bedankt voor hun toelichting op de zienswijze.

Vervolgens wordt het woord gegeven aan de heer Lammerts.

De heer Lammerts geeft aan dat nu een bestemmingsplan uit 1943 geldig is maar er nu een nieuw bestemmingsplan voorligt met nieuwe uitgangspunten. In de Structuurvisie, Masterplan, binnenstadsplan, detailhandelsvisie staat aangegeven dat het wenselijk is horeca te concentreren. In de Grotestraat Zuid is het niet wenselijk, daar detailhandel/dienstverlening/ wonen. De vraag die rijst is waarom de Grotestraat 153 wel als café is bestemd. In het pand zit geen café. Deze specifieke categorie zit in de bestemming Centrum 1 en niet in Centrum 2. Het lijkt op een beschikking. De vraag is of er een toezegging is. In de reactie op de inspraakreactie wordt verwezen naar een verleende omgevingsvergunning, maar dat was voor een luifel en wordt gesproken over de intentie dat er een café komt. Diverse ambtenaren hebben aangegeven geen café daar te willen. Dat is tegenstrijdig. Er is nu een nieuw plan en dan moet je ruimtelijk ordenen en niet specifiek één pand. De politie heeft ook aangegeven onderbezet te zijn en de veiligheid hier niet kan handhaven. De vraag is of de vergunninghouder daadwerkelijk de intentie heeft. Er is al 1,5 jaar geen enkele activiteit.

De heer Weertman geeft vervolgens uitleg vergelijkbaar zoals bij mevrouw Oostermeyer.

De heer Lammerts geeft aan dat als het plan uit 1943 wordt vastgehouden, je dan ook alles mee moet nemen.

De heer Veenstra stelt dat die uitspraak tegenstrijdig is met het gestelde van de heer Lammerts.

De heer Lammerts geeft aan dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan opnieuw moet worden afgewogen.

De heer Weertman geeft aan dat wel rekening moet worden gehouden met bestaande rechten. De intentie is er wel maar er blijft nog één pand over met een cafébestemming.

De heer Lammerts wordt vervolgens bedankt voor zijn toelichting op de zienswijze.

Vervolgens is het woord aan de heer Van Limbeek. Hij heeft een nadere toelichting op papier gezet. Dit is hierachter toegevoegd.

De heer Weertman geeft vervolgens uitleg over het bouwvlak in relatie tot de verleende omgevingsvergunning. Hij haalt de uitspraak van de rechtbank van 19 april ook even aan.

De heer Van Limbeek wordt vervolgens bedankt voor zijn toelichting op de zienswijze.

De heer Veenstra sluit vervolgens de hoorzitting.

Almelo, 26 april 2013

Betreft: Almelo, Ontwerpbestemmingsplan Centrum-Zuid
Toelichting zienswijze Van Limbeek Bornsestraat B.V.,

Geachte Raadsleden,

Dank voor de gelegenheid die u mij biedt om de ingediende zienswijze nader toe te lichten.

De zienswijze heeft betrekking op de locatie gelegen tussen de Burgemeester van Raveslootsingel, de Zuiderstraat en de Bornerbroeksestraat. Dat is de plek van de voormalige garage Scholten, Aldi en ruime omgeving. Op deze locatie wil het bestemmingsplan een detailhandels-/ supermarktbestemming van ruim 5.000 m² mogelijk maken. Een beperking in bebouwingspercentage heb ik niet in het plan aangetroffen.

Zoals in de zienswijze aangevoerd is dit voornemen op zeer vele punten in strijd met het door u vastgestelde beleid. Het conflicteert onder andere op zeer veel punten met het detailhandelsbeleid. Dat is overduidelijk. Klaarblijkelijk heeft u een detailhandelsstructuur voor ogen waar deze locatie geheel buiten gelaten wordt. Het is merkwaardig dat dit bestemmingsplan hier dan toch in wil voorzien, en dan ook nog in een zéér grote omvang (ruim 5.000 m²). We hebben het hier niet over een buurtwinkeltje maar over de schaal van een megasupermarkt of volwaardig winkelcentrum.

Van een conserverend bestemmingsplan, die de huidige situatie borgt, is dan ook volstrekt geen sprake. Merkwaardig is ook dat u de lokale ondernemers betreft bij het opstellen van detailhandelsbeleid, dit vaststelt maar vervolgens geheel wat anders lijkt te doen. Dat is geen consistent beleid en doet afbreuk aan de geloofwaardigheid van de gemeente Almelo.

Het huidige bestemmingsplan, waarvan gesuggereerd wordt, dat deze hier nu conserverend vastgesteld wordt, dateert uit 1934. Het is duidelijk dat destijds niet beoogd is om een megawinkel-ontwikkeling van ruim 5.000 m² mogelijk te maken.

Het is mij niet ontgaan dat er omgevingsvergunningen zijn aangevraagd en verleend voor een deel van de locatie. Hier heb ik ook beroep tegen aangetekend, zoals u wellicht bekend is. Na indiening van de aanvraag heb ik navraag bij uw gemeente gedaan en helder werd dat de gemeente géén voorstander is van een winkelontwikkeling op deze plek. Dat is begrijpelijk, gelet op het conflicterende karakter met uw beleid, waaronder het detailhandelsbeleid. Toch is uw gemeente meegebogen met de ontwikkelaar, terwijl er ruim voldoende argumenten waren en zijn om dit niet te doen.

In dit verband roept de zienswijze van de ontwikkelaar van 19 december jlop het voorontwerp-bestemmingsplan bij mijvragen op:

“ 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...”

Waar heeft dit betrekking op? Ik verwacht, gelet ook op uw controlerende taak, hier duidelijkheid over.

Ik realiseer me dat er inmiddels sprake is van één onherroepelijke omgevingsvergunning voor een tweede supermarkt op de locatie, hoewel dit niet past in uw detailhandelsbeleid. U heeft de mogelijkheid om deze vergissing te beperken door dit in het nieuwe bestemmingsplan strak in te kaderen. Het is onbegrijpelijk dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheden juist nog verder verruimt. De toelichting op het bestemmingsplan draagt hier geen enkele argumentatie voor aan. In tegendeel: het maakt duidelijk dat het uw beleid er op gericht is om hier helemaal geen winkel- of supermarkt mogelijk te maken.

Ook op milieu-aspecten, geluid en akoestiek geeft het ontwerpbestemmingsplan blijk van tegenstrijdigheden. Enerzijds wordt gesteld dat er niets verandert en dat er sprake is van een conserverend plan. Dit zou dan betekenen dat er niets op het gebied van milieu onderzocht moet worden, omdat alles blijft zoals het is. Anderzijds geeft het bestemmingsplan aan dat er ruim 5.000 m² detailhandel mogelijk is, een aanzienlijke verandering dus. Als u de locatie bezoekt dan zult u zien dat er geen winkelcentrum of megasupermarkt van ruim 5.000 m² staat. Klaarblijkelijk beoogt het bestemmingsplan een enorme verandering. Dat is dus een vreemde insteek. Het moet van tweeën-één zijn: óf het bestemmingplan conserveert de huidige situatie óf het onderbouwt de voorgestane verandering (die ruim 5.000 m²). Maar die onderbouwing is er niet, omdat uw beleid hier haaks op staat.

Al met al is voor de onderhavige locatie er sprake van een bestemmingsplan, dat geheel nieuwe detailhandelsontwikkelingen op grote schaal mogelijk wil maken. Dit conflicteert op zeer veel punten met uw beleid. Als u consistent en daarmee geloofwaardig beleid wilt voeren dan stelt u het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast. Ik verzoek u dan ook om het plan gewijzigd vast te stellen, conform uw beleid en zoals nader uiteengezet in onze zienswijze.

Dank voor uw aandacht.

H. van Limbeek
Bornsestraat 46-48
7607 KP ALMELO