

Bijlage II

Inspraakverslag/verslag vooroverleg

**Voorontwerpbestemmingsplan
Woonboulevard e.o.**

Inspraakverslag

Het voorontwerpbestemmingsplan Woonboulevard e.o. en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 8 juni 2011 tot en met 19 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties bij het College van B&W worden ingediend. Daarnaast is op 27 juni 2010 een inloopbijeenkomst gehouden.

In de periode dat het plan ter inzage lag en tijdens de inloopbijeenkomst zijn in totaal vijf reacties ingediend. Na de periode is nog een laatste inspraakreactie binnengekomen. Ondanks de overschrijding van de termijn wordt hierop wel ingegaan.

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.

- **Team HaBo Adventure**
De heer M. Bosma
De Plevier 116
7609 TW SOEST

Samenvatting inspraak

HaBo Adventure is een startende onderneming op het gebied van indoor leisure met mogelijkheden tot horeca. De ondernemer wenst een locatie voor zijn bedrijf en ziet kansen in het pand aan de Woonboulevard nr. 54. De bestemming 'Gemengd' in het voorontwerpplan biedt geen mogelijkheid om de onderneming te vestigen. Het zou beter aansluiten bij de sportgerelateerde bestemming uit het vigerende bestemmingsplan. De vraag van de ondernemer is of het perceel of de begane grond van het pand een recreatieve / horeca bestemming zou kunnen krijgen.

Reactie gemeente:

Het pand "Woonboulevard 54" wordt heden gebruikt voor horecadoeleinden. Op de bovenverdieping is een wok restaurant gevestigd. Volgens het voorontwerp is ook detailhandel mogelijk die op de rest van de woonboulevard is toegestaan. Het pand is echter fysiek geen onderdeel van de woonboulevard en dient beschouwd te worden als een solitaire voorziening. Het pand ligt in een gebied dat in breder opzicht een heel gevarieerd beeld kent. Zo zijn in de directe nabijheid het ROC, kinderdagverblijf De Sumpel, de IISPA en verderop het Heraclesstadion gevestigd. Een gemêleerd aanbod van voorzieningen voor een hoger schaalniveau, waarbij Indoor Leisure geen onlogische toevoeging is. Indoor Leisure sluit ook aan op de "Kadernota Toerisme en Recreatie" van onze gemeente. De activiteit is een goede uitbreiding op het huidige aanbod recreatieve functies in de stad en omgeving.

Milieutechnisch valt de gevraagde functie in categorie 2 van de lijst "Bedrijven en milieuzonering". Dit betekent dat binnen 30 meter hinder kan ontstaan. De dichtsbijzijnde woning is echter op 100 meter. Risico voor overlast is hierdoor niet aan de orde.

Verkeerstechnisch wordt opgemerkt dat voor de functie van indoor leisurecentre een andere parkeerbehoefte wordt verwacht. De behoefte zal naar verwachting voornamelijk zijn van woensdag tot en met vrijdag aan het eind van de middag en de avond. Op zaterdag en zondag zal het gedurende de hele dag kunnen voorkomen. Gezien de ervaringen met het wok restaurant, die in de huidige situatie al parkeerproblemen ondervindt bij piekmomenten zoals evenementen, wordt verwacht dat hier meer klachten over zullen komen. Dit is echter iets dat door de Woonboulevard erkend dient te worden en dat zij zelf de huurders dient in te lichten dat niet in extra parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Samengevat kan worden gesteld dat het gebied een regionale functie vervuld waar het initiatief binnen past. Het initiatief past binnen de "Kadernota recreatie en toerisme" en is een goede uitbreiding op het aanbod van recreatieve voorzieningen in de gemeente en de stad in het algemeen en van het huidige aanbod van de voorzieningen rondom de Woonboulevard in het bijzonder.

- **Resink Onroerend Goed B.V.**
Finkers Vastgoed B.V.
Polman Vastgoed B.V.
De heer H.J.E. Resink
Bachlaan 20
7604 EP ALMELO

Samenvatting inspraak

1. In de toelichting van het plan wordt de verkeerstructuur met betrekking tot de gronden in het plan besproken. Hieronder valt tevens hoe het parkeren geregeld wordt. De parkeergelegenheid op het terrein van de woonboulevard is in particuliere handen en kan als zodanig niet geregeld worden door de gemeente. Inspreker geeft aan dat de passage over “dubbelgebruik van het parkeerterrein” en “betaald parkeren” in de toelichting dan ook niet van toepassing is en moet worden verwijderd.
2. Winkels op de woonboulevard mogen een deel van hun verkoopvloeroppervlakte gebruiken voor het uitstellen en verkopen van nevenproducten gerelateerd aan het hoofdassortiment. Het percentage dat hiervoor gebruikt mag worden is bepaald op 15 van de verkoopvloeroppervlakte. Inspreker verzoekt om dit percentage op te hogen naar 40. Als voorbeeld wordt de Intratuin in Almelo genoemd waar een zeer breed randassortiment wordt aangeboden en zelfs branchevreemde artikelen verkocht mogen worden.
3. Een specifiek verzoek is gericht op het toestaan van speelgoedzaken met een minimum verkoopvloeroppervlak van 1000 m², indien hiervoor geen ruimte in de binnenstad meer is. Evenals het toestaan van kindermeubel-/babyzaken omdat deze al eens gevestigd zijn geweest op de boulevard en webwinkels voor het afhalen van bestelde grootschalige producten.

Reactie Gemeente:

1. *Ongeacht dat de gronden niet in eigendom zijn wordt het niet wenselijk gevonden als betaald parkeren voor het parkeerterrein zou worden ingevoerd. Dubbelgebruik van het terrein wordt als wenselijk beschouwd. De gronden zijn inderdaad niet in eigendom van de gemeente, maar de wens blijft bestaan.*

De tekst in de toelichting is hierop aangepast zodat er geen onduidelijkheid over kan bestaan. Aan deze uitspraak zijn verder geen juridische consequenties gebonden de eigenaar kan dus zelf uitmaken of het terrein dubbel gebruikt kan worden en of betaald parkeren wel of niet wordt ingevoerd.

2. *Gezien de ontwikkeling van woonboulevards waarbij nieuwe marketingconcepten worden bedacht is de vraag om verruiming van het totale vloeroppervlak voor gebruik van randassortiment logisch. De gemeente wil graag ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die helpen bij een goede lokale economie. Dit mag echter niet ten koste gaan van bestaande detailhandel (in de binnenstad). Desalniettemin is de huidige 15% verkoopvloeroppervlakte die mag worden gebruikt voor randassortiment verouderd en is dit percentage, in het licht van nieuwe ontwikkelingen op de woonboulevard, heroverwogen.*

Hieruit is naar voren gekomen dat niet alleen het percentage een rol speelt maar ook het soort nevenassortiment dat is toegestaan.

Om tegemoet te komen aan de wens van de ondernemers en om een gezond winkelklimaat voor zowel de woonboulevard als de binnenstad, te garanderen is daarom besloten om het percentage vloeroppervlak dat mag worden gebruikt voor verkoop van nevenartikelen te verruimen en daarbij ook een breder randassortiment toe te staan. Het percentage zal met 5% worden verruimd tot een maximum van 20% van het verkoopvloeroppervlak.

Wanneer de gevraagde 40% zou worden toegestaan, kan redelijkerwijs niet meer gesproken worden van ondergeschiktheid. Daarnaast staat het toestaan van detailhandel met een dergelijke omvang aan nevengoederen haaks op het beleid voor stimulering van detailhandel in de binnenstad.

Het voorbeeld van Intratuin dat wordt genoemd is niet van toepassing. Dit type winkel (tuincentrum) is een andere dan op de woonboulevard is toegestaan, waarbij het basis- en randassortiment uitputtend in de begrippenlijst is opgenomen (art. 1 bestemmingsplan Aalderinkshoek). De Intratuin wordt daarom ook op een geheel andere wijze geregeld juist

vanwege het karakter van deze winkel. Het randassortiment mag maximaal 1.500 m² beslaan wat neerkomt op ca. 13,5% van het bedrijfsvloeroppervlak. Minder dan wat nu op de woonboulevard is toegestaan.

Kortom:

De specifieke gebruiksbepaling voor 'nevenassortiment' wordt aangepast, zodat hier meer goederen onder vallen dan in het verleden was toegestaan. Zo wordt een breder nevenassortiment mogelijk. Aangezien een breder assortiment ook meer ruimte inneemt en om een concurrerend en gezond artikelenaanbod mogelijk te maken zal de maximale vloeroppervlakte die hiervoor mag worden gebruikt, verhoogd worden met 5% naar maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlakte.

3. *Wat betreft de derde reactie kan vermeld worden dat deels aan deze inspraak tegemoet wordt gekomen. Speelgoedzaken handelen in kleine artikelen die ondergeschikt ook grootschalige artikelen verkopen. Dit is precies het tegenovergestelde van wat gewenst is op de woonboulevard; namelijk primair verkoop van grootschalige producten met daaraan ondergeschikt kleinschalige producten. Speelgoedzaken worden daarom uitgesloten op de woonboulevard. Ook het afhalen van grootschalige producten die besteld zijn via internet zijn niet toegestaan. Dergelijke afhaalpunten vallen onder de noemer depot danwel magazijn en hebben niets te maken met detailhandel. Dergelijke opslagplaatsen dienen te worden gevestigd op bedrijventerreinen. Wat betreft de speciaalzaken in kindermebelen wordt gesteld dat hiervoor wel mogelijkheden zijn. Meubels zijn volumineuze goederen. De aanpassing van de 'specifieke gebruiksregel' in het artikel 'Detailhandel' maakt daarbij verkoop van kleinere goederen in ondergeschikte vorm mogelijk mits hiervoor niet meer dan 20% van de verkoopvloeroppervlakte wordt aangewend.*

- **De heer H. Asbroek**

Samenvatting inspraak

1. Bij de entree van de woonboulevard is op een aantal plaatsen de bestemming 'Groen' opgenomen. In verband met de plannen voor een verbeterde entree zou met name de groenstrook naast de Coffee Express niet aansluiten op de plannen om een rotonde als nieuwe entree te realiseren. Inspreker verzoekt om die reden deze groenstrook de bestemming 'Verkeer' te geven.
2. Het maximumpercentage vloeroppervlak ten behoeve van verkoop van artikelen uit het randassortiment zou meer moeten bedragen dan de genoemde 15%, omdat dit in de praktijk vaak meer is.

Reactie gemeente:

1. *Het stuk groen waarover gesproken wordt in de inspraakreactie betreft een stukje snippergroen met als functie de situatie ter plaatse te verfraaien. De bestemming 'groen' wordt echter eigenlijk alleen gebruikt om structureel waardevol groen te bestemmen. Aangezien daarvan hier geen sprake is zal de bestemming 'groen' gewijzigd worden in 'verkeer'.*
2. *In dit kader wordt verwezen naar onze reactie naar aanleiding van de inspraakreactie van Resink Onroerend Goed B.V. onder punt 3.2.*

- **Prosyn II**
Mevrouw F.G. Nijhuis
Hanzepoort 25
7570 AH OLDENZAAL

Samenvatting inspraak

De percelen kadastraal bekend Ambt Almelo sectie N, nr's: 2335, 2336, 4394 (ged.), 4393 (ged.) en 4392 (ged.) krijgen in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen'. In het verleden is echter bekeken deze percelen te ontwikkelen ten behoeve van kantoordoeleinden. De bestemming

'Groen' doet hier geen eer aan. Inspreker wenst dan ook op korte termijn een gesprek over een betere bestemming. Van de plannen voor kantoorbouw ziet inspreker niet af.

Reclamant verzoekt daarnaast een gesprek met de gemeente over invulling van de percelen.

Reactie gemeente:

Aangezien over genoemde percelen nog onduidelijkheid bestaat, maar wel op de nominatie staan om ontwikkeld te worden is besloten deze gronden buiten dit bestemmingsplan te houden. De grens van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Middels een brief d.d. 11 augustus 2011 is verzocht een afspraak te maken om te praten over invulling van de percelen.

- **McDonald's Nederland B.V.**
Mevrouw A. van de Beek
Paasheuvelweg 14
1105 BH AMSTERDAM

Samenvatting inspraak

McDonalds B.V. is voornemens haar restaurant op de Woonboulevard te veranderen en uit te breiden. In verband met die uitbreiding wordt verzocht het bouwvlak te verruimen van 500 m² naar 670 m².

De verandering behelst ook een wijziging in uiterlijke verschijning. Voor toepassing van het nieuwe exterieur is een bouwhoogte van 6 meter nodig. Het voorontwerp voorziet echter in een gebouw met een maximale hoogte van 5 meter. Het verzoek is de maximale bouwhoogte te verruimen met 1 meter.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak dat rond de McDonald's is gelegd heeft geen omvang van 670 m², maar van 966 m². Het bouwvlak hoeft dus niet verruimd te worden aangezien het al groter is dan de gevraagde 670 m².

Wat betreft de bouwhoogte wordt geconstateerd dat een verhoging van de maximale bouwhoogte met 1 meter geen afbreuk doet aan ruimtelijke uitstraling van de woonboulevard. Zeker niet als hierdoor in de toekomst het gebouw in casu verfraaid kan worden.

- **Polman Vastgoed B.V.**
De heer W.H. Polman
Twekkeler-Es 42
7500 BJ ENSCHEDE

Samenvatting inspraak

1. Hoe ziet het college de zorgplicht van de gemeente om te zorgen voor een detailhandelsconcept dat bestaansrecht heeft?
2. Kan de gemeente een andere oplossing bedenken voor het 'wildparkeren' bij de woonboulevard door bezoekers van de IISPA en het ziekenhuis?
3. Waarom heeft de parkeerplaats van de woonboulevard de bestemming 'verkeer' en heeft de parkeerplaats van de McDonalds dat niet? De parkeerplaats van de McDonalds heeft de bestemming 'horeca' zoals de hoofdfunctie. Kan de parkeerplaats van de woonboulevard om die reden de bestemming 'detailhandel' krijgen?
4. In het bestemmingsplan is geen parkeerplan opgenomen (bijv. aantal parkeerplaatsen per m² detailhandel). Zal er nog een dergelijk plan worden gemaakt?
5. Waarom is de bestemming 'detailhandel' niet even ruim als de bestemming die de IISPA heeft gekregen?

6. De grond bij de Sumpel is eigendom van de gemeente en wordt door Polman Vastgoed B.V. gepacht. Deze grond krijgt een 'groen' bestemming. Met toestemming zou deze grond ook gebruikt kunnen worden t.b.v. detailhandel. Hoe ziet de gemeente de nieuwe bestemming in relatie tot de overeenkomst?

Reactie gemeente:

1. *De zorgplicht strekt zich in ruimtelijk kader uit tot een aanwijzing van locaties waar detailhandelszaken zich kunnen vestigen en, waar mogelijk, uitbreiden. Er wordt gekeken naar het type detailhandelszaken in relatie tot hun omgeving om te beoordelen of de functie passend is.*
2. *Het is niet zo dat wildparkeren van bezoekers van de IISPA en het ziekenhuis alleen bij de woonboulevard voorkomt. Andersom werkt het ook. Wanneer de woonboulevard te weinig plaatsen heeft kan er worden uitgeweken naar de parkeerplaats de IISPA of het stadion. Dit zal alleen maar meer worden wanneer meer functies/winkels op de woonboulevard worden toegestaan.*
3. *Dit is inderdaad niet consequent in het plan verwerkt. De parkeerplaats van het ROC heeft ook de bestemming 'verkeer'. De parkeerplaats van de McDonalds zal daarom eveneens de bestemming 'verkeer' krijgen.*
4. *het betreft hier een bestaande situatie die wordt vastgelegd in een bestemmingsplan met een behoudend karakter. Om deze reden wordt geen parkeerplan bij het plan gevoegd. Overigens is het in deze de taak van ons college om toetsend te werken. Dit betekent dat een dergelijk plan zou moeten worden aangeleverd door de eigena(a)r(en) van de boulevard, dat vervolgens aan de door onze gemeente vastgestelde normen zou moeten voldoen.*
5. *Het bestemmingsplan voor de IISPA en het omliggende terrein is in 2006-2007 opgesteld. Ruim een jaar later werd eind 2008 de "Toekomstvisie Detailhandel" vastgesteld, dat ervoor moet zorgen dat detailhandel in de binnenstad blijft en waar mogelijk uitbreid. In het bestemmingsplan voor de IISPA is geen rekening houden met de visie omdat dit ontwikkelingskader er toen nog niet lag (ook niet in concept). In de detailhandelsvisie wordt de functie van de woonboulevard ook beschreven. De inzichten zijn in deze tussentijd veranderd. Dit verklaart de verhouding tussen wat in de IISPA is toegestaan en wat op de woonboulevard. Overigens is op meer punten verschil gemaakt. Zo is in het nieuwe bestemmingsplan voor de woonboulevard een nevenassortiment toegestaan, terwijl dit voor de IISPA niet geldt. Ook dit is te wijten aan voortschrijdend inzicht.*
6. *De gronden waarop de overeenkomst betrekking heeft is in het geldende bestemmingsplan bestemd ten behoeve van "sportdoeleinden". Deze grond mag worden gebruikt als sport- en speelveld. In het nieuwe plan is dit nog steeds mogelijk onder de bestemming "groen". Van het toestaan van detailhandel is nooit sprake geweest en dit zal ook niet veranderen.*

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties verzocht advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan:

- VROM-Inspectie
- Provincie Overijssel
- Waterschap Regge en Dinkel
- Het Oversticht
- Hulpverleningsdienst Regio Twente
- Kamer van Koophandel Oost-Nederland
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- TenneT TSO B.V.

Een aantal van de benaderde instanties heeft een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop.

1. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie coördineert de reactie van verschillende rijksdiensten. Het voorontwerpbestemmingsplan Woonboulevard e.o. geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Overijssel

De Provincie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan Woonboulevard e.o. past in hun lijst van categorieën waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Daarom achten zij vooroverleg niet nodig.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Regge en Dinkel

De manier waarop in het plan wordt omgegaan met oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater, geschiedt in overeenstemming met het vigerende beleid van Het Waterschap Regge en Dinkel. Het Waterschap stemt daarom in met het voorontwerpbestemmingsplan Woonboulevard e.o.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

4. Het Oversticht

Het Oversticht deelt mee geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Woonboulevard e.o. te hebben.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.

5. Hulpverleningsdienst Regio Twente - Brandweer Twente

De veiligheidsregio adviseert op het gebied van de verantwoording van het groepsrisico en de rampenbestrijding op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) vanwege de aanwezigheid van een LPG-tankstation aan de Weezebeeksingel in de omgeving van het plangebied. Het bestemmingsplan Woonboulevard e.o. is conserverend van aard en omvat onder andere een kinderdagverblijf. In de Toelichting wordt vermeld dat de maatregelen uit de verantwoording van het groepsrisico van de vestiging van dit kinderdagverblijf zijn toegepast en gecontroleerd. Een aantal van deze maatregelen heeft invloed op de kans van optreden en de bestrijding van een incident bij het LPG-tankstation en komen daardoor ook ten goede aan de veiligheid van de rest van het plangebied. Mede gelet hierop heeft de veiligheidsregio geen aanvullende maatregelen om het groepsrisico te verminderen of beheersbaar te maken. Opgemerkt wordt wel dat de (gedeeltelijke) aanwezigheid van het kinderdagverblijf binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation een zorgpunt is in de rampenbestrijding vanwege de aanwezigheid van niet-zelfredzame personen.

De veiligheidsregio verzoekt om het invloedsgebied van het LPG-tankstation op de verbeelding op te nemen als veiligheidszone, als signalerende functie voor eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Reactie gemeente:

Op de verbeelding van actualisatieplannen worden geen zones opgenomen die alleen een signalerende functie hebben. Nieuwe ontwikkelingen worden uiteraard wel aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid getoetst en zullen hieraan moeten voldoen.

De gemeente Almelo bereidt nieuw beleid met betrekking tot externe veiligheid voor. Hieraan zal een signaleringskaart gekoppeld worden, waarin ook het invloedsgebied van het LPG-tankstation wordt opgenomen als veiligheidszone.

6. Kamer van Koophandel Oost-Nederland

Aangezien het een actualisatie is zonder grote veranderingen neemt de kamer van koophandel het plan voor kennisgeving aan.

Reactie gemeente: de reactie is voor kennisgeving aangenomen.