Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 15 februari 2022
Registratienummer: R 2207069

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "De Gors Almelo" (planid: NL.IMRO.0141.00061-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen in de regels;

   Artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lid b en c te verwijderen en het artikel te hernummeren.

   Artikel 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting, lid a, te wijzigen en lid c en d toe te voegen als volgt;
   a. De oprichting en instandhouding van de landschapsmaatregelen en beplanting, zoals aangegeven op de situatietekening en het beplantingsplan welke als bijlage 1 en 2 bij deze planregels zijn gevoegd;
   c. de oprichting en instandhouding van de geluidsmaatregelen ten behoeve van de winkelwagenstalling, zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek welke als bijlage 3 bij deze planregels is gevoegd;
   d. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder c en de locatie van de winkelwagenstalling wijzigen, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek welke als bijlage 3 bij deze planregels is gevoegd.

   Artikel 4 Groen, lid d toe te voegen;
   d. fiets- en/of voetpaden.

   Bijlagen bij de regels, zie ook artikel 3.4.2. voorwaardelijke verplichting;
   Bijlage 1 te vervangen en bijlage 2 en 3 toe te voegen.

2. Het bestemmingsplan "De Gors Almelo" in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00061-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2020-02-25);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 15 februari 2022,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. K.D. Handstede **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 15 februari 2022
Registratienummer: R 2207069

Naam: B. Kooistra
Datum: 15 februari 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan De Gors Almelo**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "De Gors Almelo" voorziet in de vestiging van een nieuwe supermarkt aan de zuidoostzijde van winkelcentrum De Gors. De supermarkt wordt gesitueerd ter plaatse van het huidige gezondheidscentrum. Dat gebouw wordt gesloopt en de nog aanwezige functies worden elders in het winkelcentrum ondergebracht. Onderdeel van de uitbreiding is herstructurering van het winkelcentrum en de buitenruimte. Daarnaast wordt de openbare ruimte aangepast. Deze aanpassing maakt geen onderdeel uit van deze herziening, maar is wel voorwaarde voor de uitbreiding en in een anterieure overeenkomst geregeld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingekomen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op de regels.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "De Gors Almelo" (planid: NL.IMRO.0141.00061-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen in de regels;

   Artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lid b en c te verwijderen en het artikel te hernummeren.

   Artikel 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting, lid a, te wijzigen en lid c en d toe te voegen als volgt;
   b. De oprichting en instandhouding van de landschapsmaatregelen en beplanting, zoals aangegeven op de situatietekening en het beplantingsplan welke als bijlage 1 en 2 bij deze planregels zijn gevoegd;
   c. de oprichting en instandhouding van de geluidsmaatregelen ten behoeve van de winkelwagenstalling, zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek welke als bijlage 3 bij deze planregels is gevoegd;
   d. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder c en de locatie van de winkelwagenstalling wijzigen, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek welke als bijlage 3 bij deze planregels is gevoegd.

   Artikel 4 Groen, lid d toe te voegen;
   d. fiets- en/of voetpaden.

   Bijlagen bij de regels, zie ook artikel 3.4.2. voorwaardelijke verplichting;
   Bijlage 1 te vervangen en bijlage 2 en 3 toe te voegen.

2. Het bestemmingsplan "De Gors Almelo" in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00061-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2020-02-25);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid Wro vast te stellen;

4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Het college van B&W heeft op 9 maart 2021 ingestemd met de belangrijkste ruimtelijke principes voor herstructurering van winkelcentrum De Gors, te weten:

- Realisatie van een nieuwe supermarkt aan de zuidoostzijde van het bestaande winkelcentrum;
- Herstructurering van het bestaande winkelcentrum en de buitenruimte;
- Uitbreiding van het parkeerterrein en aanpassing van de openbare ruimte voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Het vast te stellen bestemmingsplan is voorbereid met in achtneming van deze uitgangspunten.

Gewijzigde vaststelling

De regels van het bestemmingsplan zijn op een aantal punten aangepast en/of aangescherpt. Daarom wordt voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan voor gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. In de toelichting zijn alle relevante omgevingsaspecten uiteengezet, zoals ruimtelijk economisch, milieu (water, bodem, geluid, enz.) en verkeer en parkeren. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van het winkelcentrum De Gors (het kader in de afbeelding hieronder). Momenteel is het plangebied ingevuld met een gezondheidscentrum en achterliggend een park.

Afb. 1. Huidige ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

Winkelcentrum De Gors vraagt al enkele decennia om een revitalisering en uitbreiding. Het betreft een buurtwinkelcentrum met een Albert Heijn en diverse kleinere winkels zoals Kruidvat, Primera en enkele afhaalrestaurants.

Met dit bestemmingsplan wordt de vestiging van een extra supermarkt mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt winkelcentrum De Gors opgewaardeerd van buurtwinkelcentrum naar een wijkwinkelcentrum. De nieuwe supermarkt wordt gesitueerd ter plaatse van het bestaande gezondheidscentrum. Dit gebouw wordt gesloopt. Het gezondheidscentrum krijgt een plek in het bestaande winkelcentrum. De nieuwe supermarkt wordt ingepast tussen de rijwoningen aan de noordzijde (De Gors 8-18) en de Leemslagenweg aan de zuidzijde. Een deel van het bestaande park zal eveneens worden bebouwd.

Parkeerterrein en openbare ruimte

Aan de zuidkant van de nieuwe supermarkt wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd met 41 parkeerplaatsen. Tussen de parkeerplaatsen komen opstelplaatsen voor winkelwagens. De aanrijroute van vrachtwagens ten behoeve van de supermarkt loopt via het bestaande parkeerterrein ten westen

van het plangebied. Om onveilige situaties te voorkomen, is besloten om dit parkeerterrein opnieuw in te richten en sommige parkeerplaatsen anders te oriënteren. Met deze nieuwe inrichting wordt dit parkeerterrein vergroot tot circa 60 parkeerplaatsen. Met de herinrichting ontstaat er meer ruimte en dit biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om dit parkeerterrein en omgeving ruimtelijk te verbeteren. Deze herinrichting is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk. Omdat onderhavige ontwikkeling niet los van dit gebied kan worden gezien, is dit openbare gebied meegenomen in de plantoelichting.

In onderstaande (verkleinde) afbeelding 2 is de definitieve inrichting van het gebied weergegeven. Deze situatietekening maakt als bijlage 1 bij de regels onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daarnaast is een tweede bijlage aan de regels toegevoegd, het beplantingsplan. Dit borgt een goede landschappelijke inpassing van het geheel.

Afb. 2

Door initiatiefnemer is op 16 september 2019 en op 26 mei 2021 een informatieavond voor omwonenden en belanghebbende georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen toegelicht. Op 26 mei 2021 moest dit in verband met Covid restricties in digitale vorm. Het ontwerpbestemmingsplan “De Gors Almelo” heeft van 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021, zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Een actueel planologisch kader te realiseren zodat de omgevingsvergunning voor de nieuwe supermarkt kan worden verleend en aansluitend gestart kan worden met de revitalisering van winkelcentrum De Gors.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader vastgesteld voor de beoogde ontwikkeling.
Door het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen wordt een gewenst planologisch kader gevormd voor de realisatie van de supermarkt.

1.2 De regels zijn op een aantal punten aangepast en/of aangescherpt.
Artikel 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
De planregels zijn gewijzigd (lid b en c zijn verwijderd), zodat er geen nieuwe vlaggenmasten en reclamemasten zijn toegestaan binnen het plangebied. Dit voorkomt dat er verrommeling ontstaat. Door de verwijdering van lid b en c moet het artikel worden hernummerd.

Artikel 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting;

In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is onder a, de landschappelijke inrichting (bijlage 1) geborgd. De situatietekening is tijdens de zienswijze periode van het ontwerpbestemmingsplan nader gedetailleerd. Daarom is bijlage 1 bij de regels vervangen voor de definitieve situatietekening. Tevens is aan dit lid een extra bijlage 2, beplantingsplan toegevoegd om de landschappelijke inpassing van het geheel goed te regelen.
Om geluidsbelasting op de omliggende woningen te borgen is artikel 3.4.2 nader aangevuld met lid c en d.

Artikel 4 Groen;
Aan artikel 4.1 bestemmingsomschrijving, zijn fiets- en/of voetpaden toegevoegd (4.1. onder d).

Bijlagen bij de regels;
Bijlage 1 is vervangen en bijlage 2 en 3 toegevoegd. Zie hiervoor de voorwaardelijke verplichting, art. 3.4.2.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.
Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden. Ook zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die binnen een bepaald tijdvak of fasering uitgevoerd moeten worden en hoeven er geen eisen te worden gesteld.

4.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.
Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1.1 Tegen elk planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd.
Een verzoek om planschade moet echter wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Eventuele planschade wordt door middel van de planschadeovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het bestemmingsplan brengt geen extra kosten met zich mee, anders dan de kosten voor de procedure. Deze kosten worden op grond van de legesverordening verhaald op initiatiefnemer. De financiële risico’s zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, als geen beroep is ingediend, onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van het bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan "De Gors Almelo", CompleetAnaloog_ NL.IMRO.0141.00061-BP31, kenmerk INT-80501

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen