Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 20 oktober 2020
Registratienummer: R 2006247

Raadsbesluit

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Rhijnbeek

Samenvatting raadsvoorstel

Op 21 januari 2020 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan Rhijnbeek ter inzage te leggen. Tegen dit bestemmingsplan zijn zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. Wij stellen u voor om in afwijking van het Masterplan en de Detailhandelsstructuurvisie medewerking te verlenen aan een Hornbachvestiging op de Rhijnbeeklocatie, de artikel 2.4.2 en artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vanwege strijd de Dienstenrichtlijn buiten toepassing te laten en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. In afwijking (op onderdelen) van het Masterplan Almelo en de Detailhandelsstructuurvisie 2013-2018 medewerking te verlenen aan een Hornbachvestiging op de Rhijnbeeklocatie;
2. Om de redenen als vermeld in het memo van Damsté advocaten - notarissen (intern: 73513) artikel 2.4.2 en artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vanwege strijd met artikel 14 onder 5 en artikel 15 lid 3 aanhef en onder c van de Dienstenrichtlijn buiten toepassing te laten;
3. Gedeeltelijk aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen;
4. Het bestemmingsplan 'Rhijnbeek' (planid: NL.IMRO.0141.00041-BP31), naast het corrigeren van typefouten, gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
   - in het begrip 1.5 "algemene ruimten" te verwijderen en de daaropvolgende begrippen te hernummeren;
   - in het begrip 1.6 "ontwerpbestemmingsplan" te wijzigen in "het ontwerp van dit bestemmingsplan";
   - in het begrip 1.17 na "uitstalling" het woord "daarvan" op te nemen;
   - in het begrip 1.11 "bouwmarkt" de term "algemene ruimten" te vervangen door "voorzieningen zoals sanitair, technische ruimtes, een kantine en onzelfstandige kantoorruimte";
   - in het begrip 1.16 achter "gebouwen" toe te voegen "of ruimten daarin";
   - het begrip 1.18 "buitenruimte" als volgt te herschrijven: het deel van het tuincentrum dat niet verwarmbaar en niet vrij van weersinvloeden is;
   - na het begrip 1.22 "horeca" een nieuw begrip 1.23 "instructiezuil" toe te voegen: zuil waarop instructies worden vermeld, als bijvoorbeeld bewegwijzering of parkeerinstructies. De daaropvolgende begrippen te hernummeren;
   - in het begrip 1.29 "Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2008 te wijzigen in "Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012";
   - in het begrip 1.31 de zinsnede "inclusief bijbehorende algemene ruimten" te verwijderen;
   - in artikel 2.4 de wijze van meten voor het "bruto vloeroppervlakte" te verwijderen. Het daarop volgende lid te hernummeren;
   - in artikel 3.1, onder 1 de oppervlaktemaat van 9600 te wijzigen in 10.850;
   - in artikel 3.1 onder 2 na "bvo" het woord "en" toe te voegen;
   - in artikel 3.1, onder 3 "/" te wijzigen in "en/of het";
   - in artikel 3.1, onder 4 na "m2" "bvo" toe te voegen;

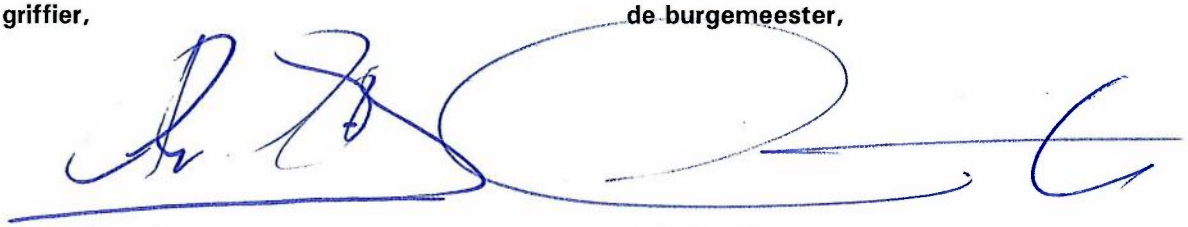
- artikel 3.1, onder 5 te hernummeren naar artikel 3.1, onder a en de daaropvolgende bestemmingsomschrijvingen te hernummeren;
- in artikel 3.1, onder i "onder a bedoelde functies" te wijzigen in "in dit artikel bedoelde bouwmarkt en/of het in dit artikel bedoelde tuincentrum";
- in artikel 3.2.1, lid c, onder 2 na "m2" "bvo" toe te voegen;
- artikel 3.2.1, lid d als volgt te herschrijven: gebouwen voor directe verkoop, zoals tuinhuisjes, en het stallen van winkelwagentjes worden niet meegerekend bij de brutovloeroppervlakte als bedoeld in artikel 3.1;
- in artikel 3.2.2, lid e "7" te wijzigen in "9";
- in artikel 3.3.2 "pp/" te wijzigen in "parkeerplaatsen per";
- artikel 3.3.2, lid a, onder 4 te verwijderen;
- in artikel 3.3.2, lid e, onder 1 voor "of" "en/" toe te voegen;
- in artikel 3.3.2, lid b "1.17" te wijzigen in "1.16";
- artikel 3.3.3 als volgt te herschrijven:
  Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder:
  a. de oprichting en instandhouding van het geluidscherm ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" op de verbeelding en overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd, waarbij de massa van het geluidscherm per eenheid van de oppervlakte tenminste 10 kg/m2 bedraagt en waarin zich geen kieren en/of openingen ('akoestische lekken') bevinden;
  b. de aanleg en instandhouding van de grondwal met het daarbij behorende hekwerk aan de oostzijde van het perceel, overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd en overeenkomstig de doorsnedes welke als bijlage 2 bij deze planregels zijn gevoegd;
  c. de aanleg en instandhouding van de toegangsweg ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg" op de verbeelding en overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd;
  d. de aanleg en instandhouding van de terreinverharding overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd;
  e. de aanleg en instandhouding van een waterberging van minimaal 30 mm/per m2 verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 2,4l/s/ha;
- de inrichtingstekening (bijlage 1 bij de regels) te vervangen door een nieuwe inrichtingstekening;
- de dwarsdoorsnedes van de groenwal als bijlage 2 bij de regels toe te voegen;
- artikel 3.3.4 als volgt te herschrijven: tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik en het in gebruik laten nemen van de in artikel 3.1 onder i genoemde reclamemast voor reclamevoering ten behoeve van andere ondernemingen dan de bouwmarkt en/of het tuincentrum als bedoeld in artikel 3.1.
- artikel 3.4 te verwijderen;
- in artikel 4.1 de volgende nieuwe bestemmingsomschrijving als c toe te voegen: terreinafscheidingen. De daaropvolgende bestemmingsomschrijvingen te hernummeren;
- artikel 4.1. onder g te wijzigen in: een ontsluiting voor voetgangers, fietsers en, enkel bij calamiteiten, gemotoriseerde voertuigen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- In artikel 4.2 "die voldoet" te wijzigen in "dat voldoet" en onder b "per gebouw" te verwijderen;
- in artikel 4.2.2 de onderdelen a en b als volgt te herschrijven:
  a. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 meter;
  b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- in artikel 4.3 toe te voegen: tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik of het laten gebruiken van de in artikel 4.1 onder g genoemde ontsluiting door gemotoriseerde voertuigen buiten gevallen van calamiteiten;
- artikel 4.4 te verwijderen;
- in artikel 5.1 onder c tussen lichtmasten en verkeersinstallaties het woord "en" te vervangen door een komma en wordt na verkeersinstallaties het woord "alsmede" verwijderd;

- artikel 5.5 te verwijderen;
- artikel 6.4 te verwijderen;
- artikel 7.3 voor "7.2.1" "artikel" toe te voegen;
- artikel 7.5 te verwijderen. De daaropvolgende artikelen te hernummeren;
- artikel 7.5.2 als volgt te herschrijven:
  Het in artikel 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
  a. het aanbrengen van terreinverharding en terreinafscheidingen overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd en overeenkomstig de doorsnedes welke als bijlage 2 bij deze planregels zijn gevoegd;
  b. het normale onderhoud en beheer;
  c. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.
- een nieuw artikel 7.5.3 toe te voegen: voorwaarden voor de omgevingsvergunning
  De in artikel 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de hoofdriolering;
- artikel 10.1 onder a te verwijderen;
- In artikel 11 alle "lid 13.1" te wijzigen in "artikel 11.1";
- de verbeelding op kleine onderdelen in de noordoosthoek en noordwesthoek aan te passen in verband met het in overeenstemming brengen van de verkooptekening;

5. Het bestemmingsplan 'Rhijnbeek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00041-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 (2019-12-17);
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
7. De zienswijzen te beantwoorden middels de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Rhijnbeek en omgevingsvergunning Hornbach", kenmerk INT: 73623;
8. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan;

Gedaan in de openbare vergadering van 20 oktober 2020,

de griffier, **de burgemeester,**



drs. C.M. Steenbergen **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 20 oktober 2020
Registratienummer: R 2006247

Naam: M.M. Weerink
Datum: 06 oktober 2020
Team/teamonderdeel: ADV/Advies
Telefoonnummer: 1161

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Rhijnbeek**
Hoofdopgave	Hoofdtaakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Op 21 januari 2020 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan Rhijnbeek ter inzage te leggen. Tegen dit bestemmingsplan zijn zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. Wij stellen u voor om in afwijking van het Masterplan en de Detailhandelsstructuurvisie medewerking te verlenen aan een Hornbachvestiging op de Rhijnbeeklocatie, de artikel 2.4.2 en artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vanwege strijd de Dienstenrichtlijn buiten toepassing te laten en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In afwijking (op onderdelen) van het Masterplan Almelo en de Detailhandelsstructuurvisie 2013-2018 medewerking te verlenen aan een Hornbachvestiging op de Rhijnbeeklocatie;
2. Om de redenen als vermeld in het memo van Damsté advocaten - notarissen (intern: 73513) artikel 2.4.2 en artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vanwege strijd met artikel 14 onder 5 en artikel 15 lid 3 aanhef en onder c van de Dienstenrichtlijn buiten toepassing te laten;
3. Gedeeltelijk aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen;
4. Het bestemmingsplan 'Rhijnbeek' (planid: NL.IMRO.0141.00041-BP31), naast het corrigeren van typefouten, gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
   - in het begrip 1.5 "algemene ruimten" te verwijderen en de daaropvolgende begrippen te hernummeren;
   - in het begrip 1.6 "ontwerpbestemmingsplan" te wijzigen in "het ontwerp van dit bestemmingsplan";
   - in het begrip 1.17 na "uitstalling" het woord "daarvan" op te nemen;
   - in het begrip 1.11 "bouwmarkt" de term "algemene ruimten" te vervangen door "voorzieningen zoals sanitair, technische ruimtes, een kantine en onzelfstandige kantoorruimte";
   - in het begrip 1.16 achter "gebouwen" toe te voegen "of ruimten daarin";
   - het begrip 1.18 "buitenruimte" als volgt te herschrijven: het deel van het tuincentrum dat niet verwarmbaar en niet vrij van weersinvloeden is;
   - na het begrip 1.22 "horeca" een nieuw begrip 1.23 "instructiezuil" toe te voegen: zuil waarop instructies worden vermeld, als bijvoorbeeld bewegwijzering of parkeerinstructies. De daaropvolgende begrippen te hernummeren;
   - in het begrip 1.29 "Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2008 te wijzigen in "Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012";
   - in het begrip 1.31 de zinsnede "inclusief bijbehorende algemene ruimten" te verwijderen;
   - in artikel 2.4 de wijze van meten voor het "bruto vloeroppervlakte" te verwijderen. Het daarop volgende lid te hernummeren;
   - in artikel 3.1, onder 1 de oppervlaktemaat van 9600 te wijzigen in 10.850;
   - in artikel 3.1 onder 2 na "bvo" het woord "en" toe te voegen;
   - in artikel 3.1, onder 3 "/" te wijzigen in "en/of het";

- in artikel 3.1, onder 4 na "m2" "bvo" toe te voegen;
- artikel 3.1, onder 5 te hernummeren naar artikel 3.1, onder a en de daaropvolgende bestemmingsomschrijvingen te hernummeren;
- in artikel 3.1, onder i "onder a bedoelde functies" te wijzigen in "in dit artikel bedoelde bouwmarkt en/of het in dit artikel bedoelde tuincentrum";
- in artikel 3.2.1, lid c, onder 2 na "m2" "bvo" toe te voegen;
- artikel 3.2.1, lid d als volgt te herschrijven: gebouwen voor directe verkoop, zoals tuinhuisjes, en het stallen van winkelwagentjes worden niet meegerekend bij de brutovloeroppervlakte als bedoeld in artikel 3.1;
- in artikel 3.2.2, lid e "7" te wijzigen in "9";
- in artikel 3.3.2 "pp/" te wijzigen in "parkeerplaatsen per";
- artikel 3.3.2, lid a, onder 4 te verwijderen;
- in artikel 3.3.2, lid e, onder 1 voor "of" "en/" toe te voegen;
- in artikel 3.3.2, lid b "1.17" te wijzigen in "1.16";
- artikel 3.3.3 als volgt te herschrijven:
  Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder:
  a. de oprichting en instandhouding van het geluidscherm ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" op de verbeelding en overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd, waarbij de massa van het geluidscherm per eenheid van de oppervlakte tenminste 10 kg/m2 bedraagt en waarin zich geen kieren en/of openingen ('akoestische lekken') bevinden;
  b. de aanleg en instandhouding van de grondwal met het daarbij behorende hekwerk aan de oostzijde van het perceel, overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd en overeenkomstig de doorsnedes welke als bijlage 2 bij deze planregels zijn gevoegd;
  c. de aanleg en instandhouding van de toegangsweg ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg" op de verbeelding en overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd;
  d. de aanleg en instandhouding van de terreinverharding overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd;
  e. de aanleg en instandhouding van een waterberging van minimaal 30 mm/per m2 verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 2,4l/s/ha;
- de inrichtingstekening (bijlage 1 bij de regels) te vervangen door een nieuwe inrichtingstekening;
- de dwarsdoorsnedes van de groenwal als bijlage 2 bij de regels toe te voegen;
- artikel 3.3.4 als volgt te herschrijven: tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik en het in gebruik laten nemen van de in artikel 3.1 onder i genoemde reclamemast voor reclamevoering ten behoeve van andere ondernemingen dan de bouwmarkt en/of het tuincentrum als bedoeld in artikel 3.1.
- artikel 3.4 te verwijderen;
- in artikel 4.1 de volgende nieuwe bestemmingsomschrijving als c toe te voegen: terreinafscheidingen. De daaropvolgende bestemmingsomschrijvingen te hernummeren;
- artikel 4.1. onder g te wijzigen in: een ontsluiting voor voetgangers, fietsers en, enkel bij calamiteiten, gemotoriseerde voertuigen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- In artikel 4.2 "die voldoet" te wijzigen in "dat voldoet" en onder b "per gebouw" te verwijderen;
- in artikel 4.2.2 de onderdelen a en b als volgt te herschrijven:
  c. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 meter;
  d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- in artikel 4.3 toe te voegen: tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik of het laten gebruiken van de in artikel 4.1 onder g genoemde ontsluiting door gemotoriseerde voertuigen buiten gevallen van calamiteiten;
- artikel 4.4 te verwijderen;

- in artikel 5.1 onder c tussen lichtmasten en verkeersinstallaties het woord "en" te vervangen door een komma en wordt na verkeersinstallaties het woord "alsmede" verwijderd;
- artikel 5.5 te verwijderen;
- artikel 6.4 te verwijderen;
- artikel 7.3 voor "7.2.1" "artikel" toe te voegen;
- artikel 7.5 te verwijderen. De daaropvolgende artikelen te hernummeren;
- artikel 7.5.2 als volgt te herschrijven:
  Het in artikel 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
  d. het aanbrengen van terreinverharding en terreinafscheidingen overeenkomstig de inrichtingstekening welke als bijlage 1 bij deze planregels is gevoegd en overeenkomstig de doorsnedes welke als bijlage 2 bij deze planregels zijn gevoegd;
  e. het normale onderhoud en beheer;
  f. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.
- een nieuw artikel 7.5.3 toe te voegen: voorwaarden voor de omgevingsvergunning
  De in artikel 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de hoofdriolering;
- artikel 10.1 onder a te verwijderen;
- In artikel 11 alle "lid 13.1" te wijzigen in "artikel 11.1";
- de verbeelding op kleine onderdelen in de noordoosthoek en noordwesthoek aan te passen in verband met het in overeenstemming brengen van de verkooptekening;

5. Het bestemmingsplan 'Rhijnbeek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00041-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 (2019-12-17);
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
7. De zienswijzen te beantwoorden middels de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Rhijnbeek en omgevingsvergunning Hornbach", kenmerk INT: 73623;
8. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan;

Inleiding

Op 17 december 2019 heeft uw raad besloten tot gecoördineerde besluitvorming voor de realisatie van een Hornbachvestiging op de Rhijnbeeklocatie. De Rhijnbeeklocatie wordt aan de noordzijde omsloten door de Frederik van Eedenstraat, aan de oostzijde door de Bornerbroeksestraat, aan de zuidzijde door de Nijreessingel en aan de westzijde door de Henriëtte Roland Holstlaan. In navolging van dit zogenaamde coördinatiebesluit hebben wij op 21 januari 2020 besloten om de verschillende ontwerpbesluiten (het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning, het ontwerpreconstructiebesluit en het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden) gedurende zes weken ter inzage te leggen. Uw raad is het bevoegde orgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een mogelijke realisatie van:
- een bouwmarkt met een oppervlakte van maximaal 10.850 m2 bvo en;
- een tuincentrum met een oppervlakte van maximaal 5.500 m2, waarvan maximaal 2.500 m2 bvo en maximaal 3.000 m2 buitenruimte en;
- een met de bouwmarkt/tuincentrum functioneel verbonden drive-in, met een oppervlakte van maximaal 2.000 m2 en;
- horeca categorie 6 met een oppervlakte van maximaal 100 m2 bvo;

Voor een goede verkeersafwikkeling wordt de Henriëtte Roland Holstlaan ter hoogte van het plangebied Rhijnbeek aangepast. De aanpassing bestaat uit een tweetal ovondes in het kader van Langzamer Rijden GAat Sneller (LARGAS). De aanpassing valt binnen de bestemming verkeersdoeleinden, zodat hiervoor geen planologische procedure nodig is.

Tijdens de periode dat de ontwerpbesluiten ter inzage hebben gelegen zijn zienswijzen ingediend. Omwonenden hebben, naast gelijkluidende zienswijzen door adviesbureau Middelkamp, zelfstandig zienswijzen ingediend. In die zienswijzen is aangegeven dat Milieu-adviesbureau Middelkamp hen verder mag vertegenwoordigen. Om die reden is de behandeling van die zienswijzen meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen, zoals ingediend door Milieu-adviesbureau Middelkamp. Door de volgende organisaties zijn zienswijzen ingediend:

1. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle;
2. Milieu-adviesbureau Middelkamp, Rondhuisstraat 12, 7602 HM Almelo, namens 33 (rechts)personen, waarvan 19 tijdig en 14 niet tijdig zijn ingediend en welke zienswijzen gelijkluidend zijn en dus gezamenlijk worden behandeld;
3. Poelmann van den Broek Advocaten, St. Canisiussingel 19f, 6511 TE Nijmegen, namens Beter Bed B.V., Intergamma B.V., Intergamma bouwmarkten B.V., Praxis Vastgoed B.D. en Praxis Doe-het-zelf Center B.V.;
4. Jeejar, namens nabij gelegen garagehouder, Postbus 815, 7600 AV Almelo
5. Van Doorne N.V., Jachthaven 121, 1081 KM Amsterdam, namens Hornbach;

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de ontwerpbesluiten. In verband met de vele wijzigingen is bezien in hoeverre je een bestemmingsplan gewijzigd mag vaststellen ten opzichte van het ontwerpplan.

Regel
Regel is dat een dergelijke wijziging 'in aard en omvang niet zodanig groot mag zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld'. Zo wordt een 'wijziging van de bestemming' vaak als een te grote afwijking aangemerkt. In onderhavig geval is hiervan geen sprake.

Nuancering.
Een nuancering in een gewijzigde vaststelling van de bestemming is in de ogen van de Raad van State echter toegestaan (ABRvS 27 oktober 2010, 201000015/1/R3).

Groot aantal kleinere wijzigingen
De Raad van State heeft ook geen moeite met een groot aantal kleinere (naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Denk hierbij vooral aan kleinere aanpassingen van het plan, zoals aanpassing van bouwgrenzen en specifieke gebruiksmogelijkheden. Ook redactionele verbeteringen zijn acceptabel (ABRvS 3 maart 2010, 200806769/1/R2). In onderhavige gewijzigde vaststelling is hiervan sprake.

Toelichting flink wijzigen mag
Een bestemmingsplan gaat 'slechts' vergezeld van een toelichting (aldus artikel 3.1.6 Bro). De toelichting is daarom geen juridisch onderdeel van een bestemmingsplan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan (alleen) de toelichting flink worden gewijzigd. De aard en omvang van het plan zullen immers hierdoor niet wijzigen (ABRvS 9 november 2011, JM 2011, 140). De toelichting is in onderhavig geval flink gewijzigd, maar de aard en omvang van het plan blijft gelijk.

Beoogd effect
Vaststelling van het bestemmingsplan Rhijnbeek.

Argumenten voor
1.1 De ontwikkeling voldoet niet geheel aan deze beleidsdocumenten
De vestiging van Hornbach op de locatie Rhijnbeek wordt in de Detailhandelsstructuurvisie 2013-2018 benoemd als toegestane ontwikkeling. Volgens de Detailhandelsstructuurvisie trekken de grootschalige volumineuze winkels Intratuin en Hornbach individueel hun publiek en zijn deze uitgangspunt voor de Detailhandelsstructuurvisie. De realisatie van een vestiging van Hornbach als zodanig op deze locatie is in overeenstemming met de Detailhandelsstructuurvisie. In de Detailhandelsstructuurvisie wordt gesproken van een ontwikkeling van 15.000 m2 brutovloeroppervlakte (bvo). Gelet op de definitie van "bvo" in de Detailhandelsstructuurvisie kan onduidelijkheid bestaan over het antwoord op de vraag welke delen van het plangebied tot het "bvo" in de zin van de Detailhandelsstructuurvisie behoren. Het antwoord op deze vraag kan in het midden blijven omdat er, met de vaststelling van dit bestemmingsplan, zo nodig wordt afgeweken van het maximum-bvo van 15.000 m2 in de Detailhandelsstructuurvisie. Ter motivering van deze

afwijking geldt het volgende. In de eerste plaats is van belang dat uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van BRO blijkt dat de kans op leegstand ten gevolge van de komst van Hornbach (in de omvang zoals bij dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt) klein is. Als er al leegstand zou ontstaan, is deze leegstand ruimtelijk aanvaardbaar. Er is daarom geen aanleiding vast te houden aan het maximum-bvo van 15.000 m2 in de Detailhandelsstructuurvisie, indien het plan daarmee in strijd zou zijn. Daar komt bij dat de huidige Detailhandelsstructuurvisie is vastgesteld op 11 maart 2014. In de afgelopen jaren hebben evenwel ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is de Woonboulevard getransformeerd tot een Lifestyle Boulevard, wat heeft geleid tot de recente invulling van diverse panden op deze boulevard. Daardoor is de leegstand op de woonboulevard afgenomen en zal eventuele nieuwe leegstand daar makkelijker opnieuw in te vullen zijn. De huidige situatie verschilt derhalve van de situatie ten tijde van de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie. Ook dit rechtvaardigt een afwijking van het beleid ten aanzien van het aantal vierkante meters aan bvo.

De locatie Rhijnbeek is in het Masterplan gelegen in het plandeel Zuid. Dit plandeel omvat ook de Weezebeekzone. De zuidelijke entree van de stad wordt belangrijk als verbinding tussen de snelweg en de binnenstad. De komst van het Regionale Bedrijventerrein Twente (RBT) en de ontwikkelingen in de verdichtingszone langs de zuidelijke invalsroute en rond de Weezebeek(singel) zijn antwoorden op de opgaven zoals verwoord in het Masterplan.

De Weezebeek als zone moet weer een herkenbaar deel van de stad worden. Dit gebied kan voor een goede geleding in de stad zorgen en houvast bieden voor de oriëntatie. Het biedt ruimte aan bijzondere functies, zoals bijvoorbeeld de nu al aanwezige Woonboulevard. Het is essentieel dat het gebied logisch aan de zuidelijke stadsentree wordt gekoppeld. Dat stelt eisen aan de kruising met de tangenten, gevormd door de Weezebeeksingel en de Nijreessingel. In de beleving moet het verkeer op de Henriëtte Roland Holstlaan voorgaan op het verkeer van de tangenten. Dit kan tot uitdrukking komen in het wegprofiel, maar ook in het type functies en in de karakteristieken van de bebouwing langs de Henriëtte Roland Holstlaan.

In deel D van het Masterplan worden concrete projecten (kernprojecten) genoemd die als dragers van het Masterplan worden beschouwd. De locatie Rhijnbeek is gelegen op een plaats waar het kernproject "intensiveringszone Henriëtte Roland Holstlaan - Burgemeester Raveslootsingel" en het kernproject "Weezebeekzone" elkaar kruisen. De Rhijnbeeklocatie is maar een klein onderdeel van beide kernprojecten, welke een veel groter gebied beslaan. Het kernproject "Weezebeekzone" gaat uit van een nieuwe loop van de Weezebeek. De Weezebeek is de ruimtelijke drager van de Weezebeekzone. Schaalverkleining is de basis voor de kwaliteit van het gebied in de toekomst. In deze zone zijn geen grootschalige detailhandelsbedrijven toegestaan. De ontwikkeling van de locatie "Rhijnbeek" voor de vestiging van Hornbach komt gelet hierop niet overeen met dit onderdeel van het Masterplan.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van Hornbach op de Rhijnbeeklocatie moet op onderdelen worden afgeweken van het Masterplan. Ter motivering hiervan dient het volgende. De locatie Rhijnbeek is, zoals eerder is vermeld, gelegen op een plaats waar het kernproject "intensivering Henriëtte Roland Holstlaan - Burgemeester Raveslootsingel" en het kernproject "Weezebeekzone" elkaar kruisen. De in het Masterplan genoemde aanpassing van de loop van de Weezebeek heeft sinds 2004 geen vorm gekregen en er zijn geen plannen om deze tot uitvoer te brengen. De visie voor dit gebied is hierdoor achterhaald en komt ook niet terug in de Omgevingsvisie. Met betrekking tot het kernproject "intensivering Henriette Roland Holstlaan-Burgemeester Raveslootsingel" draagt de beoogde ontwikkeling van de vestiging van Hornbach op de Rhijnbeeklocatie juist bij aan de uitvoering van het Masterplan door een versterking en intensivering van de Henriëtte Roland Holstlaan. Gezien de ligging van de locatie Rhijnbeek aan de Zuidentree van de stad wordt meer waarde gehecht aan een project dat bijdraagt aan het belang van de intensivering van de Henriëtte Roland Holstlaan dan aan het vasthouden aan de uitgangspunten van de Weezebeek, die nooit tot uitvoering zijn gekomen en zullen komen.

2.1 de artikelen 2.4.2 en 2.4.3 van de Omgevingsverordening zijn in strijd zijn met art. 14 onder 5 en art.15 lid 3 van richtlijn 2006/123/EG

Hornbach Real Estate Almelo B.V. (hierna: Hornbach) heeft in haar zienswijze van 9 maart 2020 het standpunt ingenomen dat artikel 2.4.2 en artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening in strijd

zijn met art. 14 onder 5 en art. 15 lid 3 van richtlijn 2006/123/EG (hierna: de Dienstenrichtlijn). Hornbach meent daarom dat die bepalingen van de Omgevingsverordening onverbindend zijn of in ieder geval buiten toepassing moeten blijven bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Wij hebben Damsté advocaten – notarissen (hierna: Damsté) gevraagd te beoordelen of artikel 2.4.2 en artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening in strijd zijn met art. 14 onder 5 en/of art. 15 van de Dienstenrichtlijn. Damsté concludeert in haar memo dat die bepalingen van de Omgevingsverordening inderdaad in strijd zijn met die bepalingen van de Dienstenrichtlijn. De raad wordt voorgesteld om deze conclusie en de daaraan door Damsté ten grondslag gelegde onderbouwing tot de zijne te maken. Voorgesteld wordt om artikel 2.4.2 en artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening daarom buiten toepassing te laten bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.1 De zienswijzen hebben op onderdelen geleidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan
In de zienswijzen zijn aspecten benoemd die door ons aangepast of aangevuld moesten worden. Zo is in het verkeerskundige onderzoek geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van algemene ruimten. Deze ruimten zijn bij de oppervlakte van de bouwmarkt gevoegd en er heeft opnieuw een verkeerskundige berekening plaatsgevonden. De vergroting van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot andere uitkomsten. Omdat de verkeersbewegingen input zijn voor de milieuonderzoeken, zijn ook deze onderzoeken aangepast. Ook hier geldt dat de aanpassing niet tot substantiële andere uitkomsten heeft geleid. Met het aanpassen van de onderzoeken is de toelichting van het bestemmingsplan op deze onderdelen aangepast. Ook hebben er wijzigingen in de regels en verbeelding plaatsgevonden.

4.1 Hiermee wordt het plan op de nieuwe onderzoeken aangepast en meer op maat gemaakt
Met de voorgestelde wijzigingen vindt een aanscherping van het planologische regime plaats. Door de aanpassingen zijn de regels in overeenstemming met de onderzoeken en op maat geschreven voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1 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.

6.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

7.1 Daarmee zijn alle onderdelen van de zienswijzen beoordeeld
In de reactienota zijn alle onderdelen van de zienswijzen beoordeeld. Met het verzenden van de reactienota aan adressanten kunnen zij kennis nemen van de beoordeling van de ingediende zienswijzen.

8.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie
Met een gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. De provincie wordt om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1.1 de ontwikkeling leidt wel tot een hogere geluidsbelasting op een aantal appartementen in de omgeving
De ontwikkeling leidt tot een verhoging van de verkeersintensiteiten op de Henriëtte Roland Holstlaan en daarmee tot een hogere geluidsbelasting op een aantal appartementen. Deze verhoging van de geluidsbelasting past binnen de beleidsmatige en wettelijke maximaal toelaatbare normen.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen. Gezien de ruimtelijke afweging en de voorgeschiedenis is dit moeilijk juridisch houdbaar.

Kosten, opbrengsten en dekking

Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de gemeentelijke kosten zijn geborgd.

Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gepubliceerd worden in de Staatcourant en op elektronische wijze. Ook zal het bestemmingsplan digitaal worden ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl.
Met het onherroepelijk worden van alle besluiten (eventueel na beroep) kan de grond worden geleverd en met de bouw worden begonnen

Bijlagen

Bestemmingsplan Rhijnbeek (intern: 73637)
Zienswijzen geanonimiseerd (intern:73514)
Lijst met adressanten (intern: 73515) **(Niet openbaar)**
Lijst met adressanten-niet tijdig ingediend (intern 73627) **(Niet openbaar)**
Reactienota zienswijze (intern:73623)
Memo Damsté (intern: 73513)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
