

Datum: 15 juni 2011  
Betreft: Almelo Nouveau  
Ons kenmerk: Gem. Almelo / Prosyn / fg  
Contactpersoon: F.G. Nijhuis



PROSYN I

Prosyn I B.V.  
Hanzepoort 25  
Postbus 314  
7570 AH Oldenzaal  
Tel: (0541) 57 11 40  
Fax: (0541) 57 11 93  
E-mail: info@prosyn.nl  
Rabobank: 1308.68.760  
Kvk No. 08164119

**TEVENS PER TELEFAX: 0546-541341**

Gemeente Almelo  
t.a.v. College van Burgemeester & Wethouders  
Postbus 5100  
7600 G.C. Almelo

Geacht College,

Wij sturen u dit schrijven met betrekking tot de gang van zaken voor wat betreft onze ontwikkeling Almelo Nouveau. Wij zijn inmiddels 6 jaar bezig om samen met de gemeente Almelo te komen tot een ontwikkeling van het plangebied Weggeler, met name de frontontwikkeling plintgebouw 'Almelo Nouveau.' Gedurende de gehele periode hebben wij gehandeld naar de inzichten van de gemeente, welke waren gebaseerd op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen uw gemeente.

Dinsdag 22 maart 2011 heeft de raad van de gemeente Almelo het besluit genomen, naar aanleiding van het amendement van de PvdA, over de functies die expliciet zijn toegestaan in Almelo Nouveau. Wij willen u tevens verwijzen naar uw schrijven d.d. 1 april 2011 waarin de volgende functies worden beschreven.

1. Detailhandelsvestiging tot maximaal 3.900 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met 1 supermarkt van in totaal maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en aanvullend aanbod in winkels, dat nauw gekoppeld is aan de bestemming van de supermarkt of zorg met een maximum totale grootte van 1.400 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en maximaal zeven winkels in totaal;
2. Een hotelaccommodatie van maximaal 6.000 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak;
3. Vrijtijdsvoorzieningen in de vorm van horeca en wellness met nader te bepalen maximum vloeroppervlak;
4. Nader te bepalen oppervlakte voor leisure-activiteiten.

Bij de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum (lees: bij de vestiging van een supermarkt) stelt de gemeenteraad meerdere voorwaarden waaronder:

- Er kan zich alleen een reeds gevestigde solitaire supermarkt uit Almelo verplaatsten naar Almelo Nouveau.

Na goedkeuring van het besluit door de Raad is door ons begin april 2011 contact opgenomen met de projectleider, de heer E. Nijmeijer, om een bestemmingsplanwijziging in te zetten. Dit is een logische stap om de voortgang van een bestemmingsplanwijziging en daarop volgend een bouwvergunning te bewerkstelligen en niet langer te vertragen. Tot op heden zijn na veelvuldig aandringen van Prosyn de termijnen voor een bestemmingsplanwijziging nog steeds niet in kaart gebracht en is de wijziging niet ingezet.

Het raadsbesluit van 22 maart 2011 laat niets aan duidelijkheid te wensen over en geeft vrij baan voor alle bovenvermelde plannen. Er is besloten om met voortvarendheid te komen tot een verdere invulling en het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan.



*AN*

Inmiddels zijn we meer dan 2 maanden verder. Wij hebben meerdere keren aangedrongen bij uw gemeente om deze voortvarendheid in te zetten doch op de een of andere manier wordt daar geen gehoor aangegeven. Deze houding maakt ons ongerust en wantrouwend.

Hieronder een nadere uiteenzetting waarop deze ongerustheid is gebaseerd:

- Detailhandel

Ontwikkeling van een detailhandelsfunctie met daarbinnen een supermarkt werd door het vorige college van B&W geprevaleerd boven soortgelijke ontwikkelingen in Almelo. Ook het huidige college heeft dit voorstel overgenomen en inmiddels aan de Raad voorgelegd met als gevolg een besluit zoals genomen in de vergadering van de Raad van 22 maart 2011. Een winkelontwikkeling op de Berkel - Violierstraat werd reeds door het vorige college van de agenda gehaald omdat met de ontwikkeling Almelo Nouveau geen ruimte meer was voor nog meer m<sup>2</sup> detailhandel food.

Voor wat betreft de voorwaarde om een solitaire supermarkt te verplaatsen komen de supermarkten Ahold en Nettorama in aanmerking. Prosyn heeft veelvuldig contact gehad met Ahold omdat zij zich graag willen verplaatsen van de Nieuwstraat naar Almelo Nouveau. Dit blijkt uit gespreksverslagen en tekeningen van de architect welke zijn aangepast op basis van o.a. de eisen van Ahold voor haar parkeernormen. Omdat Almelo Nouveau is aangewezen als de locatie voor een wijkwinkelcentrum is Ahold sterk geïnteresseerd.

Nu komt ons via Ahold en de gemeente ten gehore dat de Berkel - Violierstraat wederom voor een vestiging van een supermarkt in aanmerking komt. Het college komt met het voornemen om de ontwikkeling Berkel - Violierstraat door te laten gaan en dat men hierover in gesprek is met Ahold.

Dit benodigd ook een bestemmingsplanwijziging. Naar onze mening is hier sprake van onrechtmatig handelen door de gemeente Almelo. U handelt in strijd met het besluit van 22 maart 2011 wanneer u een solitaire supermarkt wilt vestigen aan de Berkel - Violierstraat waardoor u Prosyn de mogelijkheid voor het vestigen van een supermarkt binnen Almelo Nouveau ontnemt. Het wordt nagenoeg onmogelijk om een verplaatsing van een solitaire winkelvestiging binnen Almelo te realiseren in Almelo Nouveau zoals door uw gemeenteraad is geamendeerd. Aan de ene kant eist de raad van ons een verplaatsing van een solitaire supermarkt terwijl ze door dit eigen voorstel de mogelijkheid creëert voor de ontwikkeling van een solitaire retailer. Immers de locatie Berkel - Violierstraat kan gezien de omvang onmogelijk worden gezien als een buurtwinkelcentrum, laat staan als een wijkwinkelcentrum.

- Hotel

Vanaf het begin van de ontwikkeling Almelo Nouveau is door de gemeente en ons binnen de ontwikkeling geopteerd voor een hotel. Volgens onderzoeken bleek er ruimte te zijn voor een tweede hotel, naast het bestaande Theaterhotel binnen de gemeente Almelo. Preston Palace is een destinatiehotel en is in de eerdere beschouwingen terecht niet meegenomen.

De gemeente zou dan ook geen verdere hotelontwikkeling meer toelaten binnen de gemeente Almelo aangezien er dan sprake zou zijn van teveel aanbod. Letterlijk werd ons medegedeeld "wie het eerst komt, wie het eerst maakt". Bij besluit van de raad d.d. 22 maart 2011 zijn wij nu de partij die het eerst is gekomen en derhalve kan steunen op de medewerking van de gemeente.



Een hotelaccommodatie van 6.000 m<sup>2</sup> is een functie welke expliciet is toegestaan in Almelo Nouveau. Prosyn heeft een exploitant gevonden voor het hotel in Almelo Nouveau. Het wordt een drie- tot viersterrenhotel met ongeveer tachtig kamers, zoals ook in de oorspronkelijke plannen stond (zie krantenartikel dinsdag 7 juni 2011, TC Tubantia).

Vrijdag 3 juni valt er echter in de Tubantia te lezen dat de gemeente een hotel accommodatie van behoorlijke omvang wil toestaan bij het nieuw te bouwen Heracles stadion. De gemeenteraad moet daar op 12 juli over beslissen. Dit is volledig tegen het beleid van de gemeente Almelo zoals dit aan ons is voorgelegd.

- Perifere Detailhandel

Eén van de locaties die u in de Toekomstvisie Detailhandel hebt aangewezen voor volumineuze detailhandel (pdv) is het plan Weggeler. Wij hebben de opdracht van de gemeente om ons voor de bestemming perifere detailhandel te beperken tot niet met de woonboulevard concurrerende functies. De beperking van het aantal m<sup>2</sup>, zoals door u als college is voorgesteld, is door de Raad bij genoemd amendement geschrapt.

Wij hebben 1 juni jl. een brief ontvangen van de gemeente waarin zij aangeeft dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor de Woonboulevard. Het betreft een actualisatie voor een verruiming van de bestemming. De invulling voor wat betreft Almelo Nouveau mag niet concurrerend zijn met de woonboulevard maar wat blijft er middels deze verruiming nog over aan gebruiksfuncties binnen Almelo Nouveau?

Over al deze voornemens is er met ons geen vooroverleg geweest terwijl wij inmiddels op het niveau van een raadsbesluit afspraken met uw gemeente hebben vastliggen. Alle voornemens, zoals hierboven vermeld hebben een directe negatieve invloed op de haalbaarheid van Almelo Nouveau.

Dit zullen wij niet accepteren en is voldoende reden voor ons om u erop te wijzen dat wij nu zwaar worden gedupeerd door naar onze inzichten het onrechtmatig handelen van de gemeente Almelo. Reden waarom wij u met klem verzoeken:

- Met spoed de bestemmingsplanwijziging Almelo Nouveau (Weggeler Zuid) in te zetten zodat er niet nog meer tijd verloren gaat;
- Met ons in overleg te treden over uw voornemen om tegen alle beleidsregels in, en na het raadsbesluit van 22 maart 2011, elders ontwikkelingen toe te staan welke conflicteren met hetgeen vastgelegd is in het raadsbesluit en uw schrijven van 1 april 2011.

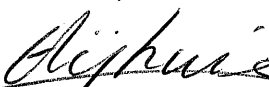
De gemeente dient een betrouwbare onderhandelingspartner te zijn. Wij mogen niet geschaad worden door een stadionontwikkeling die alleen maar financieel tot stand kan komen door er niet aan sport gelieerde gebruiksfuncties aan toe te kennen. Dit is geen planologie.

Voor wat betreft de concurrentie dient de markt haar werk te doen. Dit houdt in geen gesubsidieerde gebruiksfuncties welke concurrentievervalsend werken. Wat betreft de woonboulevard kan alleen maar gesteld worden "gelijke monniken, gelijke kappen". Wij gaan ervan uit dat, nu er voor de woonboulevard verruiming van gebruik bestemd wordt, wij ons daar ook aan kunnen optrekken.



Op basis van bovenstaande verzoek ik u op korte termijn een afspraak met ons te arrangeren.  
Hiervoor kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,  
Namens Prosyn I B.V.

  
Florian G. Nijhuis MSc.RE

Bijlage(n): -

