

De Raad van de Gemeente Almelo:

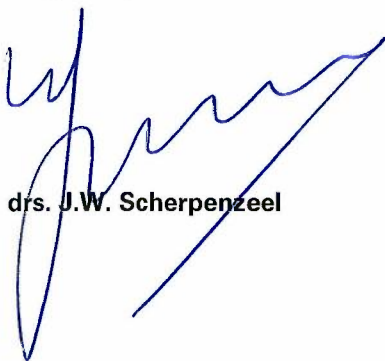
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de Reactienota 'zienswijzen bestemmingsplan De Savornin Lohmanstraat', kenmerk INT-2284774;
2. Het bestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' (NL.IMRO.0141.00141-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
Regels
 - Toevoeging artikel 9 Algemene bouwregels,
9.1 Trilling:
Gebouwen ten behoeve van gevoelige functies mogen slechts worden gebouwd voor zover daarbij wordt voorzien in het nemen van maatregelen tegen trillingshinder, die ervoor zorgen dat Vmax niet hoger uitkomt dan de voelbaarheidsgrens van 0,1.
3. Het bestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00141-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 2022-03-07;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

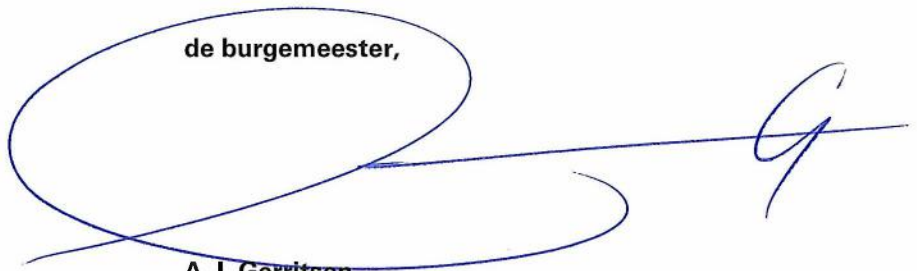
Gedaan in de openbare vergadering van 20 december 2022,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: L.E. Brouwer
Datum: 20 december 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Vaststelling bestemmingsplan De Savornin
Lohmanstraat**

Portefeuillehouder

J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Er is verzocht om 8 grondgebonden woningen te realiseren aan de De Savornin Lohmanstraat in Almelo, ter plaatse van een braakliggend terrein waar voorheen een garagebedrijf was gevestigd. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' opgesteld en deze heeft tegelijkertijd met de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde geluid ter inzage gelegen. De beschikking hogere grenswaarden is definitief vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen en heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door een regel op te nemen om maatregelen tegen trillingshinder verplicht te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de Reactienota 'zienswijzen bestemmingsplan De Savornin Lohmanstraat', kenmerk INT-2284774;
2. Het bestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' (NL.IMRO.0141.00141-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
Regels
 - Toevoeging artikel 9 Algemene bouwregels,
9.1 Trilling:
Gebouwen ten behoeve van gevoelige functies mogen slechts worden gebouwd voor zover daarbij wordt voorzien in het nemen van maatregelen tegen trillingshinder, die ervoor zorgen dat Vmax niet hoger uitkomt dan de voelbaarheidsgrens van 0,1.
3. Het bestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00141-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 2022-03-07;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Na de sloop van een automobielbedrijf/garage omstreeks 2003 is het plangebied aan de De Savornin Lohmanstraat braak blijven liggen. Gezien de actuele woningbehoefte en de wens voor doorstroming op de woningmarkt in de wijk Kerkelanden, is herinvulling van deze locatie nu wel aan de orde. Het voornemen is om op deze inbreidingslocatie 8 grondgebonden woningen te laten realiseren.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Kerkelanden e.o.' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen dit geldende planologische kader is de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw niet toegestaan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hiertoe heeft u op 21 juni 2022 uw principemedewerking uitgesproken. Vervolgens heeft u op 5 juli 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' ter inzage te leggen en een ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden geluid voor deze 8 woningen vast te stellen.

Over deze besluiten hebben wij de raad met raadsbrieven geïnformeerd. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking is één zienswijze op het bestemmingsplan ontvangen. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden op de gevels van de nieuw te realiseren woningen vanwege het wegverkeerslawaai van ten hoogste 58 dB t.g.v. de Aalderinkssingel en ten hoogste 54 dB t.g.v. de César Franckstraat en vanwege het spoorweglawaai van ten hoogste 60 dB is op 21 november 2022 definitief beschikt.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de bedrijfsbestemming tot 8 grondgebonden koopwoningen, op een terrein dat jarenlang braak heeft gelegen.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' heeft van woensdag 13 juli t/m 23 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één brief met zienswijzen ingediend door ProRail. Zij geeft aan dat in het akoestisch onderzoek de beoordeling van de emplacementsactiviteiten ontbreekt. Zij verzoekt dit alsnog te onderzoeken, zodat de bestaande milieuruimte op het spoorwegemplacement niet wordt aangetast. Volgens ProRail ontbreekt de GR-verantwoording (GroepsRisiko) in de toelichting. Ook het aspect trillingen ontbreekt. Verzocht wordt om een separate paragraaf Trillingen in de toelichting op te nemen en dit (indien nodig) te laten doorwerken in de planregels.

De beoordeling van de emplacementsactiviteiten in relatie tot de planontwikkeling is met een advies van de Omgevingsdienst Twente (ODT) uitgevoerd: ProRail heeft een milieuvergunning gekregen voor het rangeerterrein, waarmee de bijbehorende geluidruimte en geluidniveaus vastliggen. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de geluidbelastingen vanwege het rangeren bij de nieuwe woningen lager liggen dan 50, 45 en 40 dB(A) tijdens de dag-, avond en nachtperiode. Het advies van de ODT is verwerkt in paragraaf 4.3 Geluid van de toelichting. De verantwoording van het groepsrisico was al opgenomen in de toelichting, maar is op basis van de uitgangspunten in het gemeentelijke Externe veiligheidsbeleid nader verantwoord. Sowieso is de toevoeging van 8 woningen een beperkte wijziging, die niet significant bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. Tot slot is een separate paragraaf Trilling railverkeer opgenomen en wordt een algemene bouwregel opgenomen dat er slechts mag worden gebouwd nadat is vastgesteld dat er maatregelen genomen zijn tegen trillingshinder, die ervoor zorgen dat Vmax niet hoger uitkomt dan de voelbaarheidsgrens van 0,1. Het opnemen van deze planregel leidt derhalve tot een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de Reactienota 'zienswijzen bestemmingsplan De Savornin Lohmanstraat'. Deze is als bijlage toegevoegd.

2.1 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen

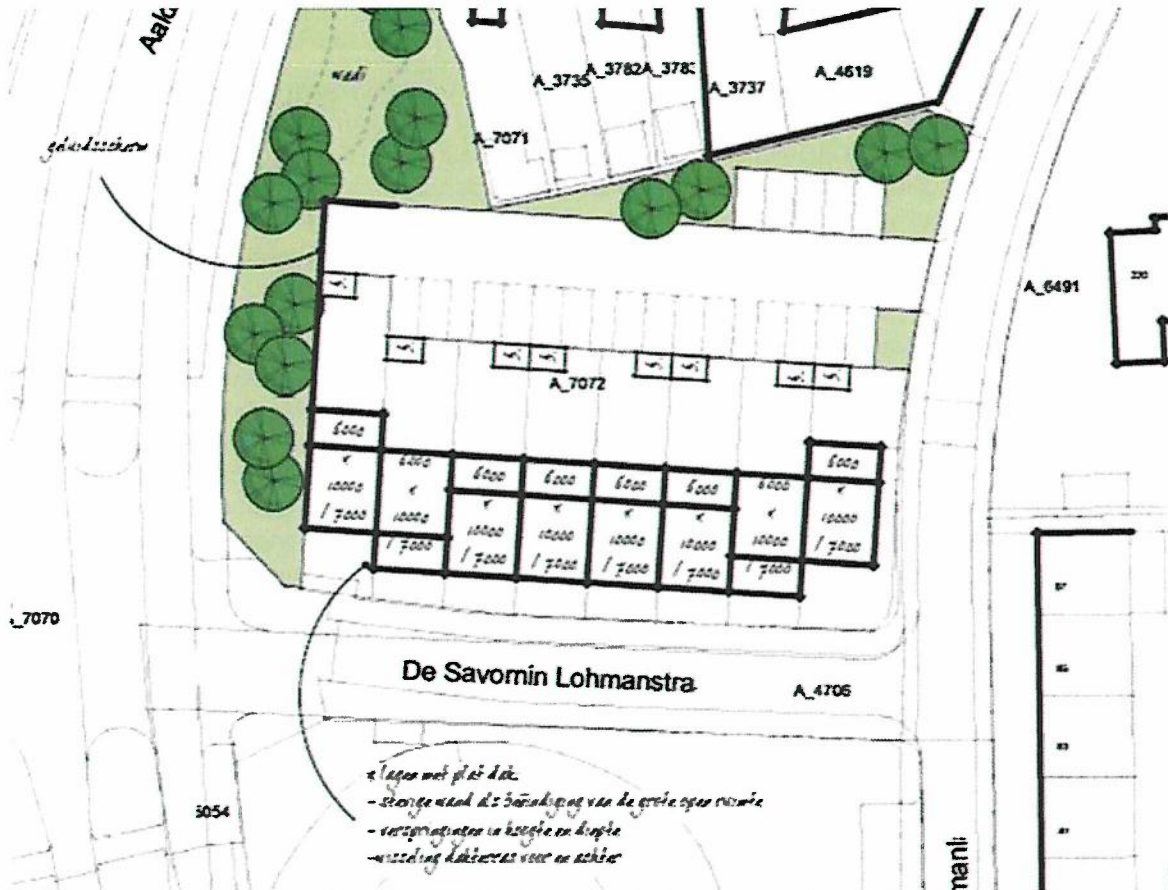
De planlocatie is gelegen binnen het vigerende BP 'Kerkelanden e.o.' (vastgesteld 18 september 2012 en onherroepelijk 15 november 2012) en heeft de bestemming 'Bedrijf'. De voormalige bebouwing van een garagebedrijf paste prima binnen de bestemmingsomschrijving, waarbij de gronden met name zijn bestemd voor lichte bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling naar woningbouw is binnen deze bestemming echter niet toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze strijdigheid weggenomen en wordt een kleine bijdrage geleverd om het tekort aan koopwoningen op te heffen.

2.2 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Kerkelanden

Op deze inbreidingslocatie worden 8 koopwoningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp wordt een stevige wand gecreëerd als beëindiging van de grote open ruimte van het groen met de vijvers ten zuiden van het plangebied. Deze wand wordt vormgegeven door acht eengezinswoningen bestaande uit 3 woonlagen met een plat dak. De wand krijgt een zekere speelsheid door de beide hoekwoningen naar achteren te plaatsen en met het aanzicht van de bovenste verdieping te variëren door de dakterrassen deels aan de voor- en deels aan de achterzijde van de rijwoningen te realiseren.

Aan de noordwestzijde van het plangebied komt een groene invulling en een geluidswerende muur van 2,0 meter hoog in een L-vorm langs de tuin van de meest westelijke woning, die het geluid van de Aalderinkssingel moet beperken. Het groen wordt gecombineerd met een wadi om voldoende water te kunnen bergen in het plangebied.

De beoogde ontwikkeling van 8 eengezinswoningen in de koopsector sluit aan op de beleidslijnen uit de woonvisie. De grondgebonden woningen vormen een aanvulling op het bestaande woningaanbod in de wijk, waardoor gezinnen kunnen doorstromen van een huur- of koopwoning naar een wat grotere eengezinskoopwoning. Om aan de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen te voldoen worden 19 parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen gerealiseerd.



Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp De Savornin Lohmanstraat (bron: Beltman Architecten)

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit de grondexploitatie, welke met een separaat voorstel aan de raad zal worden voorgelegd. Omdat het kostenverhaal verzekerd is door middel van het kunnen verkopen van bouwrijpe grond, is het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) niet nodig.

5.1 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/of Rijks-) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te mogen publiceren.

Kanttekeningen

2.1 *Bij het niet opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan blijft het terrein braak liggen.*

Het niet ontwikkelen van het plan heeft tot gevolg dat de gronden aan de De Savornin Lohmanstraat braak blijven liggen. Een nieuwe woonlocatie wordt dan niet gerealiseerd, terwijl dat één van de prioritaire gebiedsontwikkelingen betreft om het tekort aan woningen op te heffen.

2.2 *Wegvallen bouwvrijstelling leidt niet tot depositie op Natura 2000-gebieden*

Sinds 1 juli 2021 hoefde de tijdelijke uitstoot van stikstof gedurende de bouw- of aanlegfase van een project niet getoetst te worden aan de Wet Natuurbescherming. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan en aangegeven dat initiatieven ook voor wat betreft deze realisatiefase wel moeten worden getoetst. Dat betekent dat de stikstofdepositie die tijdens de bouw van de 8 woningen wordt veroorzaakt nu wel in een stikstofberekening met Aeries-calculator dient te worden meegewogen. In het voorliggende bestemmingsplan is ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan alleen de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase van de woningen berekend, waaruit gebleken is dat er geen significante depositie op omliggende Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een nieuwe stikstofberekening in Aeries waarin de werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het bouwen van de woningen worden meegenomen, kan echter door het niet actueel zijn van het rekenprogramma Aeries op dit moment niet worden uitgevoerd. Omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Wierdense Veld) op ruim 7,6 kilometer afstand ligt en de beperkte impact van de ruimtelijke ontwikkeling worden negatieve effecten c.q. depositie op Natura 2000-gebieden niet verwacht.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit de grondexploitatie, welke met een separaat voorstel aan de raad is voorgelegd.

Vervolg

Nadat het gewijzigde bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de provincie verzocht in te stemmen met versnelde publicatie. Na de reactie van de provincie, wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

Bijlagen

- Geanonimiseerde zienswijze van ProRail, INT – 2284777;
- Reactienota 'zienswijzen bestemmingsplan De Savornin Lohmanstraat', INT – 2284774;
- Het vast te stellen bestemmingsplan: Compleet Analooq BP De Savornin Lohmanstraat NL.IMRO.0141.00141-BP31: INT – 2284781;
- De definitieve beschikking vaststelling hogere grenswaarden geluid d.d.21 november 2022: INT – 2284854.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
