

Naam: E.R. Jasper / J. Rouweler
Datum: 23 mei 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies / UF Advies- en Projectenbureau
Telefoonnummer: 541153 / 541566

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan en hogere grenswaarden geluid Hoitink locatie
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofddopgave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing / milieu
Portefeuillehouder	J.M. van Rees / E. van Mierlo
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Door de eigenaar van de voormalige Hoitinklocatie in Bornerbroek is in samenwerking met Wessels Rijssen een plan ontwikkeld voor bebouwing op deze locatie. De ontwikkeling voorziet in een herontwikkeling van een braakliggend terrein naar een woongebied met 10 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Het college heeft op 12 februari 2019 besloten in te stemmen met de ontwikkeling. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan 'Hoitink_locatie' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid Entersestraat 1-3 ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoitink-locatie' (NL.IMRO.0141.00062-BP21) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
2. Op grond van de Wet geluidhinder het voornemen uit te spreken een hogere toelaatbare geluidsbelasting toe te staan, te weten van
 - maximaal 57 dB op de gevels van 16 nieuw te bouwen appartementen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Lohuisstraat,
 - maximaal 56 dB op de gevels van vier nieuw te bouwen twee-onder-1-kap woningen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Entersestraat en
 - maximaal 52dB op de gevels van drie nieuw te bouwen appartementen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Entersestraatdoor de ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden locatie Entersestraat 1-3 in Bornerbroek (UIT-86169) vast te stellen en deze gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. De raad hierover te informeren met een raadsbrief.

Inleiding

Bij besluit van 12 februari 2019 heeft uw college besloten om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke herontwikkeling van een braakliggend terrein naar een woongebied met 10 grondgebonden woningen en 16 appartementen in de dorpskern van Bornerbroek. Het betreft de voormalige Hoitink-locatie. Hier heeft voorheen het restaurant met zalencentrum Hoitink gestaan. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie grenzend aan de dorpskern en de voorzieningen van Bornerbroek.

handboek ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers- en Vervoersvoorzieningen). Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken als hiervoor aanleiding is. In het plangebied worden in totaal 53 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor alle woningtypes in dit plan (koop-2-onder-1-kappers, koop-tussen/hoek en appartement/etage-middenklasse) geldt dat het verschil tussen de minimale en de maximale norm 0,8 parkeerplaats per woning is. Dat betekent feitelijk dat het verlies van 1 parkeerplek op een berekende behoefte van 54 (53,6) plekken er op neerkomt dat er voor slechts één willekeurige woning niet de maximale norm, maar de minimale norm, toegepast wordt. Dit is voor het totale plan aanvaardbaar en zal niet leiden tot parkeerproblematiek in de omgeving van het plangebied.

1.3 De ontwikkeling past binnen de dorpsvisie Bornerbroek 2016-2025.

Hierin is aangegeven dat om de kwaliteit te behouden voor het dorp, er de komende jaren vooral ingezet moet worden op betaalbare huisvesting voor jongeren en ouderen. Het plan is besproken binnen de Dorpsraad en in openbare bijeenkomsten en is positief ontvangen.

1.4 De ontwikkeling past binnen de huidige woningbouwplanning en -programmering 2017 t/m 2026.

In de raadsvergadering van 9 oktober 2018 is de woningbouwplanning 2017 t/m 2026 vastgesteld. Voor Aadorp/Bornerbroek zijn 93 woningen opgenomen. De laatste paar jaar is een aantal woningbouwplannen in Bornerbroek gerealiseerd. Er is echter nog ruimte over in de planning. Het realiseren van 26 woningen in Bornerbroek past in de planning en levert geen strijdigheid op met andere concrete plannen.

1.5 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuid-Bornerbroek' en is voorzien van de bestemming Gemengd met de aanduiding 'horeca' en voor een klein deel Agrarisch. Op basis van deze bestemming is de realisatie van woningen niet mogelijk. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan 'Hoitink locatie' zijn alle relevante omgevingsaspecten uiteengezet, zoals milieu (bodem, geluid, enz.) en verkeer en parkeren. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 De maximale waarden voor geluid worden niet overschreden

De nieuw te bouwen woningen en appartementen liggen binnen de geluidszone van de Lohuisstraat, Entersestraat, Bornsestraat, Pastoor Ossestraat en de Worker Landen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de woningen en appartementen een hogere geluidbelasting op de gevels ondervinden, vanwege het wegverkeerslawaai op de Lohuisstraat en / of de Entersestraat, dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende geluidbelasting bedraagt op de gevels van de appartementen maximaal 57 dB. De berekende geluidbelasting bedraagt op de gevels van de woningen maximaal 56 dB. Het treffen van bron- en / of overdrachtsmaatregelen waardoor de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen en woningen kan worden gereduceerd, zijn niet voldoende doeltreffend ofwel er zijn stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren. Geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk om het maximale binnenniveau van 33 dB niet te overschrijden, zoals een inpandige balkonafscherming op de begane grond. De wettelijke maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De beleidsmatige toelaatbare bovengrens uit het gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Almelo wordt ook niet overschreden.¹

3.1 Het college informeert de raad actief over ruimtelijke besluiten

Met een raadsbrief wordt de raad over dit bestemmingsplan geïnformeerd en wordt uitvoering gegeven aan de actieve informatieplicht van het college aan de raad.

Kanttekeningen

1.1 De initiatiefnemer blijft eigenaar van de gronden die wel openbaar zijn.

Er kon geen overeenstemming worden bereikt over het systeem van waterberging. In de overeenkomst is opgenomen dat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk blijven en de ontwikkelaar verantwoordelijk is en blijft voor de waterhuishouding en onderhoud van de openbare parkeerplaatsen op zijn grondgebied. De parkeerplekken aan de Lange Voort (17 pp) worden voor een deel aangelegd op gemeentegrond en worden aan de gemeente overgedragen.

¹ De locatie ligt in gebiedstype 'wonen' en heeft een bovengrens van 'zeer onrustig' (zijnde 58 dB) langs hoofdverkeersroutes.

1.2 Inwoners van buiten Bornerbroek kunnen niet geweigerd worden

De ontwikkeling richt zich op inwoners van Bornerbroek, maar de verkoop van woningen aan personen buiten Bornerbroek kan niet geweigerd worden.

2.1 De onderste appartementen aan de Lohuisstraat worden voorzien van een geluidwerende voorziening

Door de situering aan de Lohuisstraat dienen geluidwerende gevelvoorzieningen te worden opgenomen om het binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen conform het Bouwbesluit. Dit kan worden behaald door op de begane grond een inpandige balkonafscherming te realiseren. Het plaatsen van een extern geluidscherm is stedenbouwkundig niet gewenst.

Alternatieven

- Geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Er blijft dan sprake van een braakliggend terrein nabij de dorpskern van Bornerbroek. De huidige situatie wordt dan voortgezet met het risico van verval van het terrein. Het onderhavige plan is een passende invulling. Hiermee wordt tevens voorkomen dat in de toekomst wordt verzocht om een andere activiteit, niet passend in deze omgeving, op basis van de huidige bestemming.
- Een ander woningbouwprogramma, zoals vrijstaande woningen. Hiermee wordt echter niet aangesloten op de vraag voor starters en ouderen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Er is sprake van een voor de gemeente kostenneutrale ontwikkeling omdat de gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling door de initiatiefnemer worden vergoed via een anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid worden na het collegebesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Hoitink_Locatie' kenmerk: INT-67883;
- Akoestisch onderzoek (INT-66637);
- Ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden Entersestraat 1-3 in Bornerbroek (UIT-1986169);
- Raadsbrief, kenmerk: Raad – 195489.

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante disciplines heeft overleg plaatsgevonden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is in de TO's van wethouders Van Rees en Van Mierlo van 27 mei 2019 besproken en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Regulier;
- Publicatie in het gemeenteblad en Staatscourant;
- Verzending ontwerpbeschikking hogere grenswaarden aan belanghebbenden;
- Raadsbrief.