

Naam: S.S.T. Weertman / J. Rouweler
Datum: 23 mei 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies / UF Advies- en Projectenbureau
Telefoonnummer: 541185 / 541566

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan en procedure hogere grenswaarden geluid Peppellaan 38 Wilgenstraat 5-7 Westermaatweg 14
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Besprekstuk
Hoofddopgave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is verzocht om de hoek van de Wilgenstraat en de Peppellaan in Aadorp te transformeren naar een woongebied met vijf grondgebonden woningen en drie appartementen. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermatweg 14' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Om het plan te realiseren is het tevens noodzakelijk een procedure hogere grenswaarden geluid op te starten.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermatweg 14' (NL.IMRO.0141.00083-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 58 dB op de gevels van de drie nieuw te bouwen appartementen en maximaal 53 dB op de gevels van de vijf nieuw te bouwen woningen op de locatie Peppellaan 38 / Wilgenstraat 5 in Aadorp, als gevolg van wegverkeerslawaaï door de ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden locatie Peppellaan 38, Wilgenstraat 5-7 en Westermatweg 14 in Aadorp (UIT-87858\1) 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 16 oktober 2018 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief van Marquette Vastgoed B.V. om de hoek van de Wilgenstraat en de Peppellaan in Aadorp te transformeren naar een woongebied met vijf grondgebonden woningen en drie appartementen. Voorheen was hier een autobedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn geruime tijd gestaakt, waardoor het onderhoud aan de bedrijfsbebouwing ter plaatse is gestopt en de bebouwing begint te verouderen. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Noord - Aadorp' omdat het perceel de bestemming 'Bedrijf' heeft. Het perceel zou voor dit gebruik een woonbestemming moeten krijgen. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermatweg 14'

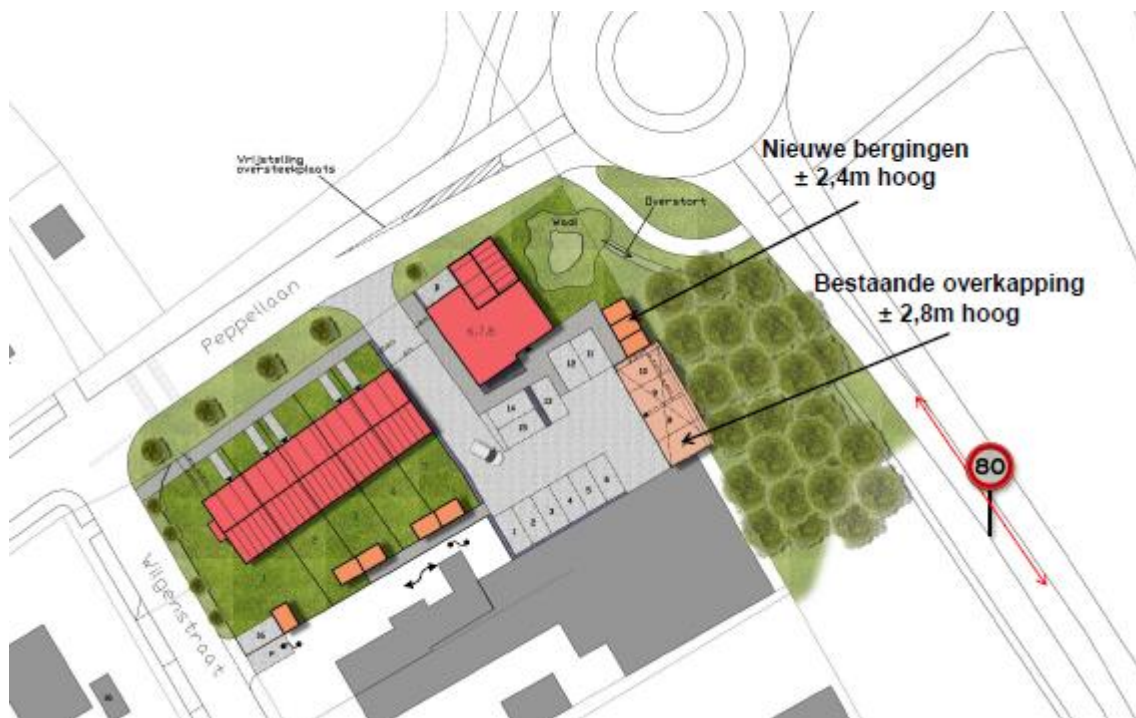
opgesteld. Door de ligging van omliggende wegen is het noodzakelijk om te voorzien in hogere grenswaarden voor geluid.

Beoogd effect

Een herontwikkeling van de hoek van de Wilgenstraat en de Peppellaan in Aadorp naar een woongebied.

Argumenten voor

1.1 Er is sprake van een goede (stedenbouwkundige) invulling.



De ruimtelijke invulling is als impressie hierboven weergegeven. De ruimtelijke invulling verschilt ten opzichte van het principeverzoek. Dit als gevolg van het betrekken van de directe omgeving bij de planvorming, hier hebben meerdere gesprekken over plaatsgevonden. De rijwoningen aan de Peppellaan zijn naar achteren geplaatst om het uitzicht van omwonenden en verkeersgebruikers te verbeteren. Daarnaast is de ontsluiting verplaatst van de Wilgenstraat naar de Peppellaan. Deze aanpassing zorgt ervoor dat omwonenden minder last hebben van verkeer van en naar het plangebied. De Peppellaan is vanaf de Aadorpweg gezien een belangrijke entree van Aadorp. Door het appartementengebouw van een bescheiden omvang met eenzijdige benadering wordt die entree benadrukt. Het parkeren wordt uit het gezichtsveld gehaald door dit aan de achterzijde van het perceel te creëren. Naast het appartementengebouw zijn rijwoningen geprojecteerd. Ook deze woningen geven door hun verschijningsvorm en oriëntatie (voorzijde) een gezicht aan het dorp. Een woonbestemming als vervolgbestemming is gelet op de omgeving het meest voor de hand liggend.

1.2 De bouw van 8 woningen past binnen de woningbouwafspraken en woonvisie.

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. In Aadorp komt nieuwbouw sporadisch voor. Het realiseren van 8 woningen in Aadorp past in de planning. Het bouwen van 3 woningen voor ouderen en 5 woningen voor starters draagt bij aan het aanbod van passende woningen voor ouderen en starters die in Aadorp willen kunnen blijven wonen en het blijven binden van jongere bewoners in Aadorp. Door levensloopbestendige duurzame (onder andere aardgasloos) woningen te bouwen wordt aangesloten bij de woonvisie.

1.3 De milieubelemmeringen zijn weggenomen.

Bij de behandeling van het principeverzoek is aangegeven dat een aantal milieuaspecten, te weten geluid, bodem en milieuzonering/geur, nadere aandacht behoeven.

Voor het aspect geluid wordt verwezen naar argument 2.1.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit werd gesteld dat ter plaatse in het verleden een tankstation aanwezig was dat veel bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Dit is in het verleden wel gesaneerd maar of een en ander ook geschikt is voor woningbouw zal door middel van (aanvullend) onderzoek moeten worden aangetoond. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Met betrekking tot het aspect milieuzonering/geur vraagt de locatie Westermaatweg 14 speciale aandacht. Dit perceel is planologisch gezien een agrarisch perceel. Met circa 55 meter is dit te dicht op de projectlocatie gelegen, rekening houdend met de in acht te nemen afstand van 100 meter. Op dit perceel vinden al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer plaats. Om die reden is de locatie in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een woonbestemming, waarmee de belemmering is weggenomen.

Tenslotte behoeven de bedrijfsactiviteiten aan de Wilgenstraat 7 nadere duiding. De bedrijfsactiviteiten behelzen de reparatie van scooters (tot 50cc) en de verkoop van onderdelen voor de scooters. Deze activiteiten worden voortgezet als beroep/bedrijf aan huis. De activiteiten zijn naar aard en omvang goed in te passen in de woonomgeving. In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat enkel de huidige activiteiten zijn toegestaan. Dit vanwege het feit dat een omvangrijkere functie zal leiden tot een ruimtelijk minder aanvaardbare situatie. Tevens wordt opgenomen dat deze activiteiten persoonsgebonden zijn; enkel de huidige eigenaar van het perceel mag deze activiteiten uitoefenen. Op termijn zullen de activiteiten dan ook komen te vervallen.

1.4 De ontwikkeling draagt bij aan de afname van bedrijfslocaties.

Met een bestemmingsplanherziening zal de bestemming "Bedrijf" worden gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee wordt de planologische ruimte voor bedrijven verminderd, waarmee wordt bijgedragen aan het uitgangspunt van de Bedrijventerreinvisie om plancapaciteit te verminderen.

1.5 De locatie betreft een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie.

Het betreffende perceel is binnenstedelijk gelegen met planologische bouw mogelijkheden. Er wordt dus geen "groene" ruimte opgeofferd.

1.6 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Noord – Aadorp' en is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van deze bestemming is de realisatie van woningen niet mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan "Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermatweg 14" 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 Aadorpsweg en de Peppellaan. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de woningen en appartementen een hogere geluidbelasting op de gevels ondervinden, vanwege het wegverkeerslawaai op de Peppellaan en / of Aadorpsweg, dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende geluidbelasting bedraagt op de gevels van de appartementen maximaal 58 dB. De berekende geluidbelasting bedraagt op de gevels van de woningen maximaal 53 dB. Het treffen van bron- en / of overdrachtsmaatregelen waardoor de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen en woningen kunnen 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. 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

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

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.

Kanttelingen

1.1 Inwoners van buiten Aadorp kunnen niet geweigerd worden.

Marquette Vastgoed B.V. richt zich dan wel op inwoners vanuit Aadorp, maar de verkoop van woningen aan personen buiten Aadorp kan niet geweigerd worden.

2.1 De noordoost gevels van de drie appartementen krijgen een 'dove gevel'.

De berekende geluidbelastingen op de noordoost gevels van de drie appartementen liggen met 60 dB boven de wettelijke bovengrens (vanwege de Aadorpsweg). Om die reden heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om deze bewuste gevels 'doof' uit te voeren. Een dove gevel hoeft niet getoetst te worden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Dove gevels hebben geen te openen delen en voldoende geluidisolatie om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Alternatieven

- Geen medewerking te verlenen aan het verzoek. De huidige situatie wordt dan voortgezet met het gevaar van verval van de gebouwen en terrein. De omgeving kenmerkt zich ook als een woongebied. Met onderhavig ontwikkeling wordt voorkomen dat in de toekomst wordt verzocht om een andere activiteit, niet passend in deze woonomgeving.
- Een ander woningbouwprogramma, bijvoorbeeld vrijstaande woningen en/of twee-onder-een-kap woningen. Gelet op de marktvraag en de financiële haalbaarheid van een dergelijk plan lijkt dat niet realiseerbaar.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Door de initiatiefnemer is het ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening en de benodigde onderzoeken zijn verzekerd via de legesverordening. Ten behoeve van het kostenverhaal wordt, voor vaststelling van het bestemmingsplan, een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

Uitvoering

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

In het kader van het vooroverleg met omwonenden, heeft op 20 november 2018 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden om de directe omgeving te informeren over en te betrekken bij de planvorming. Bij de inspraakavond waren circa 20 omwonenden en belangstellenden aanwezig. Er is geen verslaglegging van de avond bijgehouden. De relevante punten zijn vastgelegd. De informatiebijeenkomst gaf aanleiding tot aanpassing van het plan. De rijwoningen aan de Peppellaan zijn dusdanig verplaatst, om zodoende omwonenden tegemoet te komen ten aanzien van uitzicht richting het buitengebied. Op 18 december 2018 is een aangepast plan bij de omwonenden voorgelegd. Dit plan gaf aanleiding om de ontsluiting op de Wilgenstraat te verplaatsen naar de Peppellaan. Deze aanpassing zorgt ervoor dat omwonenden minder last hebben van verkeer van en naar het plangebied. Op 19 februari is het definitieve plan voorgelegd aan de omwonenden, hier waren geen opmerkingen op.

Mede omdat er reeds een inspraakavond is georganiseerd wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermaatweg 14' kenmerk: INT-67867;
- Brieven omwonenden, kenmerk: INT – 67549 en INK – 89798 en 90043;
- Akoestisch onderzoek (INK-90980);
- Formulier hogere grenswaarden met bijbehorende bijlagen, opgesteld door gemeente Almelo (INT-67849);

- Ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden Peppellaan 38, Wilgenstraat 5-7 en Westermaatweg 14 in Aadorp (UIT-87858\1);
- Raadsbrief, kenmerk: Raad – 1905842.

Procesinformatie

Intern overleg

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

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is in het TO's van wethouder 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.