Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
		L.E. Brouwer	05 juli 2022

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan De Savornin Lohmanstraat

Geachte leden van de raad,

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. (vastgesteld 15 november 2012) heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' t.b.v. lichte bedrijvigheid. Binnen dit geldende planologische kader is de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw niet toegestaan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hiertoe hebben wij formeel op 21 juni 2022 een principemedewerking uitgesproken, al liepen de voorbereidingen voor deze locatie al langer.

De milieueffecten van het woningbouwproject zijn beschreven in een vormvrije m.e.r- beoordeling, waaruit blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Op grond van deze uitkomsten is besloten om geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

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)

Er zijn circa 50 uitnodigingen bij omwonenden in de bus gedaan voor een inloopbijeenkomst op woensdagavond 29 juni 2022 in buurtcentrum Eninver, alwaar uitleg over het plan gegeven is. Aan de omgevingsdialoog is voldaan.

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de geluidszone van de Aalderinkssingel en de César Franckstraat. Op de 8 woningen treedt een maximale geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op van hoogstens 58 dB t.g.v. de Aalderinksingel en maximaal 54 dB t.g.v. de Cesar Franckstraat, maar dit voldoet wel aan de grenswaarde van 63 dB. De geluidsbelasting van het spoor is hoogstens 60 dB. Op alle woningen is deze geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde, maar onder de grenswaarde van 68 dB.
Op de zij- en achtergrens van het plangebied wordt aan de noordwestzijde achter de woningen een 2 meter hoge tuinmuur gemaakt. De muur zorgt er voor dat de geluidbelastingen vanwege het wegverkeer in de tuinen aanzienlijk worden verlaagd. Het treffen van andere bron- en/of overdrachtsmaatregelen, waardoor deze geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen kan worden gereduceerd, zijn niet voldoende doeltreffend en er zijn stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële bezwaren.
De wettelijke maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai en 68 dB voor spoorlawaai wordt niet overschreden. De beleidsmatig toelaatbare bovengrens uit het gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Almelo wordt ook niet overschreden. Er kunnen wel

geluidwerende voorzieningen worden aangebracht om het maximale binnenniveau van 33 dB niet te overschrijden. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal dit verder uitgewerkt moeten zijn. Op grond van de Wet geluidhinder en bovenstaande overwegingen hebben wij het voornemen uitgesproken om een hogere toelaatbare geluidsbelasting toe te staan op de gevels van de 8 nieuwe woningen:

- maximaal 58 dB t.g.v. de Aalderinkssingel en maximaal 54 dB t.g.v. de César Franckstraat;
- maximaal 60 dB t.g.v. spoorweglawaai.

Hiervoor hebben wij de ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden De Savornin Lohmanstraat vastgesteld.

Intussen is het ontwerp bestemmingsplan 'De Savornin Lohmanstraat' opgesteld, welke nu ter inzage gelegd wordt. Het ontwerp bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig wordt de ontwerp beschikking hogere grenswaarden geluid ter inzage gelegd. Wij informeren u over ons besluit, omdat de gemeenteraad op basis van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is om het bestemmingsplan vast te stellen. Afhankelijk van eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan ontvangt u hopelijk in het vierde kwartaal van 2022 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen