

Naam: M.M. Weerink en J. Rouweler
Datum: 11 juli 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies/ UF Advies- en Projectenbureau
Telefoonnummer: 1161

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp hogere grenswaarden geluid Oude Stadhuis
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 10 september 2019
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing en milieu
Portefeuillehouder	J.M. van Rees / E. van Mierlo
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In lijn met de eerdere besluitvorming in 2017, wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart voor de door een particuliere marktpartij te realiseren transformatie van het oude stadhuis. Ook hebben we besloten dat voor de transformatie geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden opgesteld. Daarnaast is het noodzakelijk om een procedure Hogere grenswaarde op te starten. Hiertoe hebben we ook besloten.

Voorgesteld besluit

1. De bestemmingsplanprocedure op te starten voor het door een particuliere marktpartij te transformeren oude stadhuis naar:
 - a. maximaal 99 woningen, met uitsluiting van sociale huur;
 - b. een gedeeltelijke invulling als horeca, filmhuis en/of (musical)theater en sportschool/fitnesscentrum;
2. Te besluiten dat, op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (intern (68323), geen milieueffectrapport (MER) opgesteld hoeft te worden voor de transformatie van het oude stadhuis;
3. Op grond van de Wet geluidhinder het voornemen uit te spreken een hogere geluidsbelasting toe te staan, van maximaal 54 dB op de gevels van de maximaal 99 woningen op de locatie Stadhuisplein 1 in Almelo, als gevolg van wegverkeersgeluid door de ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden locatie Stadhuisplein 1 in Almelo (UIT-88481\1) vast te stellen en deze gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stadhuis_JJP Oud"(NL.IMRO.0141.00074-BP21) gedurende zes weken ter inzage te leggen;
5. De raad te informeren middels bijgaande raadsbrief.

Inleiding

In september 2017 heeft uw college besloten om, onder de door de raad gestelde voorwaarden (Raad – 1603638/14 juni 2016) een ontwikkelovereenkomst aan te gaan met BPD tot transformatie van het Oude Stadhuis. Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stadhuis_JJP Oud", zoals nu voorligt, is daarvan een uitwerking. Het bestemmingsplan geeft de planologische kaders waarbinnen de ontwikkeling kan worden vormgegeven.

Woningen.

Met de transformatie van het oude stadhuis wordt voorzien in een woningbouwprogramma van maximaal 99 woningen. Het betreft verschillende typen appartementen. Zowel huur- als koopwoningen kunnen op grond van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Sociale huurwoningen zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Commerciële en culturele functies

Door de particuliere marktpartij wordt naast wonen ook een deel van het pand op eigen initiatief en risico ontwikkeld als sportschool/fitnesscentrum, horeca en (musical)theater en filmhuis. In het bestemmingsplan wordt hiertoe ruimte geboden aan een sportschool/fitnesscentrum met een maximale vloeroppervlakte van 1300 m². Daarnaast is er maximaal 1390 m² in het bestemmingsplan opgenomen voor een filmhuis en/of een (musical)theater en wordt er maximaal 635 m² aan horeca van categorie 1 toegestaan. Dit betreft de horecavormen tearoom, koffiehuis, lunchroom, brasserie of bistro, welke hoofdzakelijk ondersteunend zijn aan de overige functies in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied.

Parkeren.

Het plan voorziet in maximaal 99 woningen. Per woning wordt voorzien in 1 parkeerplaats. Vanwege de kenmerken van de locatie, in het centrum van Almelo en nabij het station is het autobezit en -gebruik op deze locatie naar verwachting lager dan gemiddeld.

Om in 1 parkeerplaats per woning te voorzien wordt parkeerruimte geregeld binnen 100 meter van het plangebied. In parkeergarage Stadsbaken, aan het Stadhuisplein, is voldoende capaciteit beschikbaar om de parkeervraag op te vangen.

Voor de overige (commerciële en culturele) functies in het oude stadhuis geldt dat het bezoeken van deze functies valt onder het normale binnenstadsbezoek. Men dient voor deze functies gebruik te maken van de bestaande openbare parkeergelegenheden, zoals parkeergarage Stadsbaken en het parkeerterrein aan de Boddenstraat en de overige parkeergelegenheden in de binnenstad van Almelo. Er is hier voldoende capaciteit om de parkeervraag van de overige functies op te vangen. Ook voor de overige functies geldt dat vanwege de kenmerken van de locatie in het centrum van Almelo, nabij het station het autogebruik naar verwachting lager is dan gemiddeld.

Beoogd effect

Het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor de door een particuliere marktpartij te realiseren transformatie van het oude stadhuis. Hiermee wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit om het voormalig stadhuis een nieuwe functie toe te kennen en daarmee in stand te houden.

Argumenten voor

1.1 Het college geeft hiermee uitvoering aan het besluit van de raad om het voormalige stadhuis in stand te houden.

In het bestemmingsplan heeft het oude stadhuis een functieaanduiding "karakteristiek" gekregen. In de regels is bepaald dat een karakteristiek pand uitsluitend gesloopt mag worden als: geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de historische waarden van het pand, vooraf advies is ingewonnen bij het Oversticht en sloop onoverkomelijk is vanuit (bouw)veiligheid. Dit is het maximaal haalbare op basis van het bestemmingsplan tot behoud van het pand.

1.2 Het bestemmingsplan past binnen het beleid om tot een attractieve en leefbare binnenstad te komen.

Een binnenstad met herwonnen identiteit is één van de hoofdpogaven van de gemeente Almelo. De herontwikkeling van het voormalige stadhuis levert een bijdrage aan de realisatie van deze hoofdpogave.

2.1 De transformatie van het oude stadhuis leidt niet tot nadelige milieugevolgen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In het kader van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldingsnotitie opgesteld. In de aanmeldingsnotitie is op objectieve wijze de informatie verzameld en gepresenteerd die voor deze afweging noodzakelijk is. Op basis van deze informatie in de aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn en er geen uitgebreidere m.e.r.-procedure nodig is.

3.1 De maximale waarden voor geluid worden niet overschreden

De locatie Stadhuisplein 1 is gelegen binnen de geluidszones van Het Bakken en de Boddenstraat. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woningen een geluidsbelasting op de gevel ontvangen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het verkeer op Het Bakken en de Boddenstraat. De geluidsbelasting op de woningen wordt maximaal 54 dB. Maatregelen om de geluidsbelasting op de woning te reduceren, zijn niet voldoende doeltreffend of ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De conclusie is dat het verlagen van de geluidsbelasting niet mogelijk is. De gevels krijgen voldoende geluidsisolatie om een binnenwaarde van maximaal 33 dB te waarborgen. De hogere grenswaarde van 54 dB is lager dan de hoogst toelaatbare gevelbelasting en past binnen de beleidsvrijheid die de Wet geluidhinder en het gebiedsgericht geluidbeleid bieden.

4.1 Dit is de eerste stap in de planologische procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan

Om de onder punt 1 genoemde functies toe te staan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De eerste stap is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij een ieder de mogelijkheid krijgt om een zienswijze in te dienen.

4.2 Initiatiefnemer heeft de omgeving actief betrokken bij de bestemmingsplanherziening

Initiatiefnemer heeft zijn plannen tijdens een inloopavond gepresenteerd aan de omgeving. De plannen zijn goed ontvangen.

5.1 De gemeenteraad wordt hiermee geïnformeerd

In ruimtelijke procedures is het van belang om de gemeenteraad vroegtijdig te informeren over een ruimtelijke ingreep. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor de raad om vroegtijdig te interveniëren.

Kanttekeningen

1.1 Een bestemmingsplan biedt geen kader voor de uiterlijke verschijningsvorm

In het bestemmingsplan is het behoud van het pand zoveel mogelijk geregeld. Echter, een bestemmingsplan voorziet niet in de uiterlijke aanpassingen van het pand. Hiervoor geldt de welstandsnota. Het karakteristieke gebouw zal bij de transformatie volledig behouden blijven, maar ondergaat wel diverse aanpassingen om het geschikt te maken voor de nieuwe invulling. Dit betreft vooral inpandige aanpassingen, maar ook aan de buitenzijde van het gebouw zal de nieuwe invulling merkbaar zijn. Zo zal onder andere de gevel van het pand worden aangepast en voorzien van balkons ten behoeve van de woningen. Alle aanpassingen aan het pand worden uitgevoerd met respect voor het oorspronkelijke ontwerp van J.J.P Oud.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien. Hiermee zal er (mogelijk) geen herinvulling van het oude stadhuis plaatsvinden, waarmee de gebouwen in verval kunnen raken. Dit zal de binnenstad niet ten goede komen. Het bestemmingsplan niet herzien wijkt daarnaast af van eerdere besluitvorming in de raad.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten (ambtelijke uren) voor de benodigde procedure worden gefinancierd uit de te heffen leges. De financiële risico's worden afgedekt door middel van een, al met de verkoopovereenkomst getekende, planschadeovereenkomst.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Nadien wordt het bestemmingsplan voor vaststelling klaar gemaakt.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan (intern: 68377)

Aanmeldingsnotitie MER (intern: 68323)

Raadsbrief (Raad: 5590)

Ontwerpbeschikking hogere grenswaarden (UIT-88481\1)

Procesinformatie

Intern overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de relevante vakdisciplines.

Afstemming met portefeuillehouder

Het verzoek is besproken in het TO van wethouder Van Rees d.d. 15 juli 2019 en het TO van wethouder van Mierlo 26 augustus 2019 en heeft van beide wethouders instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Raadsbrief ter informatie;
- Publicatie in de Staatcourant en op de website van de gemeente;
- Digitaal ontsluiten via www.ruimtelijkeplannen.nl.