

Naam: D. Stevens

Datum: 16 april 2024

Eenheid/Programma: KCC/team Vergunningverlening en Naleving

## Collegevoorstel

|                                             |                                                                                                          |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp                                   | <b>Verlenen omgevingsvergunning 9 kantoren en 37 appartementen hoek Violierstraat/Bornsestraat</b>       |
| Advies<br>Is er een uiterste behandeldatum? | <b>Bespreekstuk</b>                                                                                      |
| Portefeuillehouder                          | <b>J.M. van Rees</b>                                                                                     |
| Openbaar                                    | <b>Openbaar met embargo tot 1 week na besluitvorming in verband met op de hoogte brengen betrokkenen</b> |
| Raadsvoorstel of raadsbrief                 | <b>n.v.t.</b>                                                                                            |

## Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op 1 december 2023 heeft de ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 9 kantoren (op de begane grond) en 37 appartementen erboven met de daarbij behorende voorzieningen op de hoek Violierstraat/Bornsestraat. De aanvraag is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen voor wat betreft de bouwhoogte, het gebruik van gronden voor parkeerplaatsen en bergingen en de minimale parkeernorm. De omgevingsvergunning kan in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend, omdat uit de ruimtelijke motivering blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naast de omgevingsvergunning moet er een hogere grenswaarde voor geluid voor de appartementen worden vastgesteld. Het college besluit daartoe en om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

## Voorgesteld besluit

1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 9 kantoren en 37 appartementen met bijbehorende bergingen, parkeervoorzieningen en inrit op de percelen hoek Violierstraat/Bornsestraat conform de op 1 december 2023 ingediende aanvraag (INT - 2491518 en INT - 2491520).
2. Het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid voor de appartementen conform de op 1 december 2023 ingediende aanvraag (INT - 2491578).

## Inleiding

Op 1 december 2023 is er een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 9 kantoren (op de begane grond) en 37 appartementen erboven op de hoek van de Violierstraat en Bornsestraat. De ontwikkelaar heeft op 10 november 2023 op de betreffende locatie een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden en geïnteresseerden te informeren over het bouwplan. Tijdens deze bijeenkomst waren de ontwikkelaar, architect en makelaar aanwezig om de bouwplannen toe te lichten en konden er vragen worden gesteld. Met enkele direct aangrenzende bewoners van het bouwplan zijn nadien nog gesprekken geweest en zijn er goede compromissen gesloten. Op basis van het ingediende plan is beoordeeld dat de vergunning verleend kan worden via een reguliere procedure. De gemeente is dan ook verplicht om de aanvraag onder de reguliere procedure te behandelen.

## Beoogd effect

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 9 kantoren en 37 appartementen met bijbehorende bergingen, parkeervoorzieningen en inrit en vaststelling hogere grenswaarde Violierstraat/hoek Bornsestraat te Almelo.

## Argumenten voor

### *1.1 Het verlenen van een omgevingsvergunning past binnen de wettelijke mogelijkheden*

Het ingediende plan is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen vanwege het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 15 meter en 4,9 meter op een deel van het perceel. Daarnaast zijn er strijdigheden met betrekking tot het gebruiken van de gronden voor parkeerplaatsen en de locaties voor de bergingen (ten dienste van de appartementen) en de minimale parkeernorm.

Op grond van artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht is het college bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 9 kantoren en 37 appartementen met bijbehorende bergingen, parkeervoorzieningen en inrit op de Violierstraat, mits dit besluit is voorzien van een goede ruimtelijke motivering. De vakdisciplines stedenbouw en ruimtelijke ontwikkeling hebben de bovenstaande strijdigheden beoordeeld en geconstateerd dat dit ruimtelijk goed inpasbaar is. De uitgebreide motivering is opgenomen in de bijlagen (INT - 2491520).

### *2.1 Het vaststellen van een hogere grenswaarde past binnen de wettelijke mogelijkheden*

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te verminderen niet reëel zijn in deze specifieke situatie dienen hogere grenswaarden voor de appartementen te worden vastgesteld. Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet een acceptabel binnen niveau gewaarborgd worden. Om een goed woon- en leefklimaat te bewerkstelligen en omdat het om een permanente wijziging gaat, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de appartementen. Daarbij is het streven om een binnen niveau van maximaal 33 dB (nieuwbouwniveau) te realiseren. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is de memo 'gevelwering onderzoek Violierstraat Almelo' gevoegd dat aantoont dat voldaan kan worden aan de genoemde binnenwaarde.

## Kanttekeningen

### *1.1 De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden bezwaar maken*

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, kunnen omwonenden/belanghebbenden binnen zes weken nadat het besluit is genomen, bezwaar maken en een verzoek tot voorlopige voorziening aanvragen.

### *1.2 De ontwikkelaar kan op een later moment het verzoek indienen tot wijzigen gebruik van de begane grond*

Het staat de aanvrager (ontwikkelaar) vrij om in de toekomst een verzoek in te dienen voor het wijzigen van de gebruiksfunctie van de begane grond (nu kantoren) tot appartementen. Het bevoegd gezag zal dit verzoek dan moeten beoordelen aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Dan zal beoordeeld worden of dergelijke ontwikkeling gewenst is en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## Kosten, opbrengsten en dekking

Niet van toepassing

## Uitvoering

Na de beslissing van het college wordt de omgevingsvergunning verleend en bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

## Bijlagen

1. Omgevingsvergunning met ruimtelijke motivering voor de bouw van 9 kantoren en 37 appartementen met bijbehorende bergingen, parkeervoorzieningen en inrit aan de Violierstraat (INT - 2491518 en INT - 2491520).
  2. Definitieve beschikking vaststelling hogere grenswaarden voor de bouw van 37 appartementen aan de Violierstraat in Almelo (INT - 2491578).
- 

## Procesinformatie

### *Intern overleg*

Met alle relevante vakdisciplines heeft overleg plaatsgevonden waaruit is gebleken dat er geen ruimtelijke belemmeringen aanwezig zijn.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Over het plan heeft afstemming met wethouder van Rees plaatsgevonden op 16 april 2024.

### *Directie-advies*

Niet van toepassing

B&W voorstel standaard

## Communicatie over het besluit

Regulier