

Naam: Marieke van Essen
Datum: 30 november 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Adviespool

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Thorbeckelaan en besluit hogere grenswaarden geluid
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 12 december 2023
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Aan de Thorbeckelaan, nabij de rotonde met de Aalderinkssingel in Almelo, staat een leegstaande basisschool. Daarnaast waren ter plaatse portiekflats aanwezig die inmiddels zijn gesloopt. Meer achter in het gebied (achter de voormalige portiekflats) is een locatie van het ROC van Twente aanwezig. Deze vestiging van het ROC gaat verhuizen naar de nieuwbouw bij de locatie aan de Wierdensestraat. Het voornemen is om in het gebied woningbouw te realiseren. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' opgesteld. Door de ligging van een aantal woningen nabij de Thorbeckelaan en Aalderinkssingel is ook een hogere grenswaarde geluid nodig. Het college heeft besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' (NL.IMRO.0141.00103-BP21) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen (INT-89882).
2. Op grond van de Wet geluidhinder het voornemen uit te spreken een hogere toelaatbare geluidsbelasting toe te staan op de gevels van de nieuwe woningen:
 - maximaal 55 dB bij 7 grondgebonden woningen, ten gevolge van de Thorbeckelaan;
 - maximaal 54 dB bij 7 grondgebonden woningen, ten gevolge van de Thorbeckelaan;
 - maximaal 56 dB bij 40 appartementen, ten gevolge van de Thorbeckelaan;
 - maximaal 54 dB bij 40 appartementen, ten gevolge van de Aalderinkssingel;en de hierbij behorende ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden 'Bouw van 14 grondgebonden woningen en een gebouw met 40 appartementen langs de Thorbeckelaan in Almelo' (kenmerk: INK-116614) gelijk met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.
3. De raad hierover te informeren met een raadsbrief (RAAD-2308072).

Inleiding

Aan de Thorbeckelaan, nabij de rotonde met de Alderinkssingel in Almelo, staat een leegstaande basisschool. Daarnaast waren ter plaatse portiekflats (2 x 24 woningen) aanwezig die inmiddels zijn gesloopt. Meer achter in het gebied (achter de voormalige portiekflats) is een locatie van het ROC van Twente aanwezig. Deze vestiging van het ROC gaat verhuizen naar de nieuwbouw bij de locatie aan de Wierdensestraat. Het voornemen is om in het gebied woningbouw, bestaande uit diverse typen koopwoningen (40 grondgebonden woningen en 44 appartementen) te realiseren. De geldende bestemmingsplannen staan deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' opgesteld. Door de ligging aan de Thorbeckelaan en de Alderinkssingel is het ook nodig om voor 14 grondgebonden woningen en 40 appartementen te voorzien in hogere grenswaarden geluid.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de realisatie van 84 woningen aan de Thorbeckelaan.

Argumenten voor

1.1 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Kerkelanden.

Op deze inbreidingslocatie worden 84 woningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een ontwerp met 14 stadswoningen, 24 twee-onder-één-kapwoningen, 2 vrijstaande woningen en 44 appartementen. De aanwezigheid van bomen in het plangebied o.a. achter de voormalige portiekflats is mede bepalend geweest voor het stedenbouwkundig plan. Bij de planvorming is rekening gehouden met de bomen en groen door de inrichting daarop aan te passen. De 14 stadswoningen aan de Thorbeckelaan (ter plaatse van de voormalige portiekwoningen) bestaan uit drie lagen met een plat dak. Deze sluiten aan bij de naastgelegen portiekwoningen waarmee de bestaande kenmerkende stedenbouwkundige structuur behouden blijft. Ten zuiden van deze stadswoningen worden 24 twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de oostzijde is de verkaveling zodanig dat het groengebied tussen stadswoningen en halfvrijstaande woningen met de grote bomen behouden blijft. De nieuwe ontsluitingsweg krijgt een wat meanderende vorm waardoor er speelsheid ontstaat in de wijk. Het appartementengebouw wordt op een prominente plek bij de rotonde gerealiseerd (noordwestzijde plangebied), nabij de entree van de Thorbeckelaan. Het gebouw bestaat op de noordwesthoek uit 5 lagen en verder naar het oosten en zuiden, bouwt het aantal lagen af naar 3 bouwlagen.



Stedenbouwkundige schets toekomstige inrichting en verkaveling (bron: Ard Bijsterbosch)

1.2 Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het realiseren van de woningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplannen 'Kerkelanden e.o.' en 'Bornerbroeksestraat, Parallelweg en Thorbeckelaan' kunnen de woningen niet worden gerealiseerd.

Dit omdat ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk de bestemming Maatschappelijk geldt. Met de bestemmingsplanherziening wordt een passende woonbestemming aan de locatie gegeven.

1.3 De herontwikkeling en het realiseren van de 84 woningen is passend binnen de Woonvisie en Omgevingsvisie.

Door dit initiatief vindt herontwikkeling van de schoollocaties en voormalige portiekwoningen plaats en worden 84 nieuwe koopwoningen gerealiseerd. De 40 grondgebonden woningen en 44 appartementen in het middensegment zijn passend binnen de woningbouwprogrammering, de Woonvisie en de Omgevingsvisie.

1.4 Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling.

Om te bepalen of het initiatief voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, is het plan beoordeeld aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieruit volgen geen belemmeringen voor realisatie van het bestemmingsplan.

1.5 Er wordt invulling gegeven aan een eerder besluit.

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan uw besluit van 21 december 2021 (BW-8297) waarin is ingestemd met door de gemeente af te sluiten overeenkomsten die zijn opgesteld ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst Thorbecke (INT-95529) voor herontwikkeling van het gebied ROC/Thorbeckelaan aan de westzijde van het station. Deze herontwikkeling betreft onder andere de (verkleinde) nieuwbouw van het ROC naast haar Almelose hoofdlocatie aan de Dijkstraat (inclusief 14 huurappartementen vrije sector), en de sloop van de oude ROC dislocatie, basisschool De Rank en 48 portiekflats aan de Thorbeckelaan ten behoeve van de realisatie van 84 woningen in dit gebied aan de Thorbeckelaan.

1.6 Omwonenden zijn betrokken.

Op dinsdag 28 november 2023 is in het voormalige basisschoolgebouw aan de Thorbeckelaan een inloopbijeenkomst gehouden. De bijeenkomst is bezocht door diverse buurtbewoners. Op het voornemen is positief gereageerd. Aan de omgevingsdialoog is voldaan.

2.1 De maximale waarden voor geluid worden niet overschreden.

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de geluidszone van de Thorbeckelaan, Wierdensestraat, Aalderinkssingel en Apollolaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij 14 grondgebonden woningen en het gebouw met 40 appartementen geluidsbelastingen, vanwege het wegverkeersgeluid van de Thorbeckelaan en de Aalderinkssingel, gaan ondervinden die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende geluidsbelastingen op de gevels van de grondgebonden woningen en het gebouw met appartementen zijn respectievelijk ten hoogste 55 dB en 56 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Het treffen van maatregelen waardoor de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen gereduceerd kunnen worden, zijn niet voldoende doeltreffend ofwel er zijn bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard om deze maatregelen toe te passen. De wettelijke maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De beleidsmatige toelaatbare bovengrens uit het gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Almelo van 58 dB wordt ook niet overschreden.

3.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd bij ruimtelijke besluiten.

Met een raadsbrief wordt de raad over dit besluit geïnformeerd en wordt uitvoering gegeven aan de actieve informatieplicht van het college aan de raad. Het is uiteindelijk aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Geen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer eventuele planschade wordt afgedekt met een planschadeovereenkomst.

De kosten voor de realisatie van de woningbouw (waaronder het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarbij behorende onderzoeken evenals verschuldigde exploitatiebijdrage, planschade) zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid worden na het collegebesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. Na de zienswijzenperiode kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde worden bekendgemaakt in het Digitaal Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan', kenmerk: INTERN-89882
- Ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden 'Bouw van 14 grondgebonden woningen en een gebouw met 40 appartementen langs de Thorbeckelaan in Almelo (Z2023-ODT-014817)', kenmerk: INKOMEND-116614
- Raadsbrief, kenmerk: RAAD-2308072

Procesinformatie

Intern overleg

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

Afstemming met portefeuillehouder

Over het plan heeft afstemming met wethouder Van Rees plaatsgevonden.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Regulier