

## Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Heracles

**Programma:** Aantrekkelijke stad

**Portefeuillehouder:** C.F.M. Bruggink

**Auteur, sector/team/teamonderdeel:** E.R. Jasper SE Advies en Ontwerp

## Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad wordt verzocht om het bestemmingsplan 'Heracles' ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld om in een uitbreiding van het Polmanstadion te voorzien. Stichting Stadion Heracles Almelo is voornemens om het aantal zitplaatsen van het huidige Polmanstadion te vergroten tot 13.500 zitplaatsen. Hiervoor zal er een extra ring op het stadion worden gebouwd, waardoor de totale hoogte 25 meter zal bedragen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen; er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven alleen aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

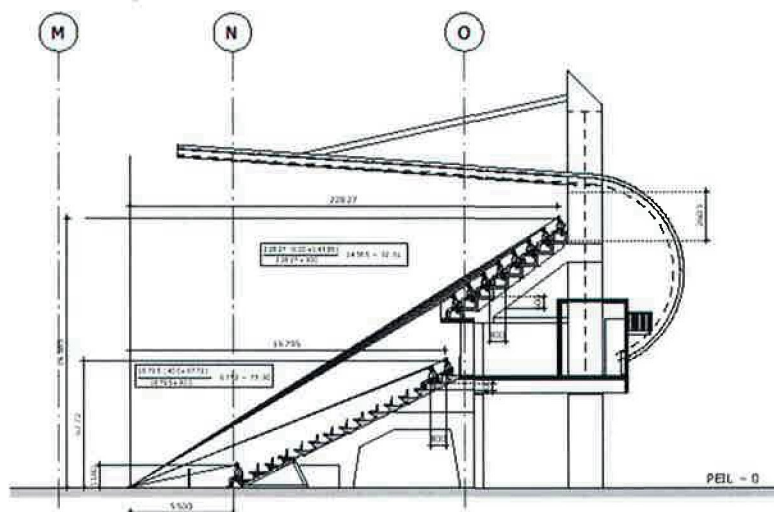
### 1. Waaronder naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

### 2. Argumentatie:

#### Inleiding

De Stichting Stadion Heracles Almelo (SSHA) heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het huidige Polmanstadion met een extra ring op de huidige tribunes. Zie ook de verbeelding hieronder.



Het huidige stadion blijft hierbij intact maar zal wel worden verbouwd. Het aantal zitplaatsen wordt uitgebreid van 8.500 naar 13.500 zitplaatsen. De uitbreiding wordt gefaseerd gerealiseerd. De eerste fase is inmiddels gestart, hiervoor was geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het betreft de wijziging van de inrichting van de bestaande ruimten (kleedruimten, kantoor, supermarkt, fanshop, ed..) en een uitbreiding aan de voorzijde van het stadion. De tweede fase betreft de realisatie van de extra ring, waarvoor onderhavig bestemmingsplan Heracles in procedure is gebracht.

#### Vigerend bestemmingsplan

Specifiek voor het huidige Polmanstadion heeft uw raad in 1999 het bestemmingsplan 'Zuid, bedrijvenlocatie Weezebeeksingel' vastgesteld. Het realiseren van een extra ring is in strijd met dit

bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte (13 meter) wordt overschreden en omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

### *Bestemmingsplan Heracles*

Om in de uitbreidingsbehoefte van het bezoekersaantal te kunnen voorzien is het ontwerpbestemmingsplan Heracles opgesteld. De totale hoogte van het stadion zal bij realisatie van de extra ring 25 meter bedragen. Met een extra ring op het stadion wordt het aantal zitplaatsen vergroot naar 13.500, waarmee de groeiambities van Heracles zullen worden gehaald. Het realiseren van een extra ring leidt tot een overkraging, door de eisen die aan zitplaatsen worden gesteld. Maatgevend hiervoor is de zichthoek om onbelemmerd zicht te hebben op het veld. Hierdoor kan de extra ring niet recht boven de huidige tribunes worden gebouwd. De overkraging leidt tot een overschrijding van de kadastrale perceelgrenzen. Het betreft de gronden van het Waterschap Vechtstromen naast de Weezebeek (bijna 4 meter op de volle lengte) en de gronden van de gemeente, die door voetbalvereniging CVV Oranje Nassau (ON) worden gebruikt (5 meter over de volle lengte). De gronden onder de overkraging zullen hoofdzakelijk onbebouwd blijven en voor verkeersdoeleinden worden gebruikt, behoudens de pilaren ter ondersteuning van de extra ring. Aangezien de overkraging op een hoogte van 5 meter boven de grond wordt gerealiseerd, vormt dit geen belemmering voor het onderhoud en beheer van de Weezebeek door het waterschap en het gebruik van de gronden van de gemeente door ON.

Met het bestemmingsplan Heracles wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan en betreft voornamelijk een hogere bouwhoogte en een verruiming van het bouwvlak. De gronden hebben de bestemming 'Gemengd' en maakt maximaal 250m<sup>2</sup> sportgerelateerde detailhandel, 1.500m<sup>2</sup> vvo detailhandel (supermarkt), 700m<sup>2</sup> kantoren, 1.500m<sup>2</sup> zakelijke dienstverlening, 150m<sup>2</sup> maatschappelijke dienstverlening en horeca mogelijk. Deze activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk en sluit aan bij de bestaande voorzieningen in het complex. Dit betreft onder meer een aantal kantoren, een supermarkt, de Heracles-fanshop en een fitnesscentrum. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor detailhandel en kantoren.

### *Zienswijzen*

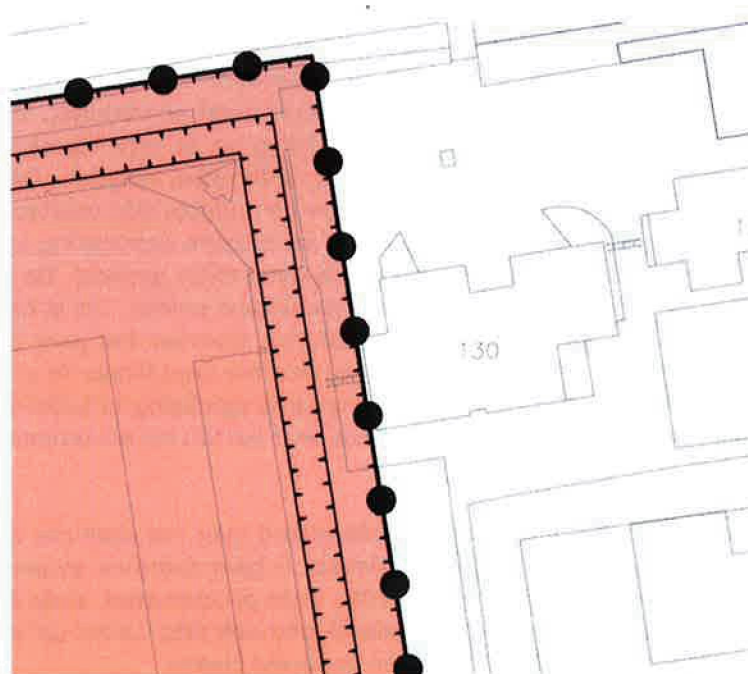
Het ontwerpbestemmingsplan Heracles heeft vanaf 28 mei tot 8 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Hieronder wordt een korte samenvatting weergegeven van de zienswijzen met de gemeentelijke reactie. Voor een volledige overweging op de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'zienswijzenreactienota bestemmingsplan Heracles'.

1. Waterschap Vechtstromen. Met betrekking tot het onderhoud aan de Weezebeek is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een onjuist profiel van de Weezebeek opgenomen met betrekking tot de steunpilaren en de breedte van de Weezebeek. In overleg en instemming met het Waterschap is de toelichting aangepast.
2. Mees Ruimte & Milieu, namens exploitant Uptown Advertising. Betreft de locatie van twee reclamemasten aan de Weezebeeksingel. Een ervan ligt net buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Er wordt verzocht om het plangebied op te rekken, zodat beide reclamemasten binnen het plangebied vallen.

*Samenvatting gemeentelijke reactie:* Aangezien het een bestaande reclamemast betreft, waarvoor een onherroepelijke bouwvergunning geldt, is er voor exploitant geen directe belemmering en is er geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Er is geen sprake van een concreet voorstel voor een nieuwe reclamemast;

3. CVV Oranje Nassau (hierna ON). Zij vrezen onder meer dat hun kleedruimten en tribunes in de verdrukking komen doordat 5 meter over de perceelgrens wordt gebouwd, voor schaduwwerking op het terras van het clubgebouw en de voetbalvelden, voor het wegnemen van daglicht, voor overlast door de hulpdiensten (route en opstelplaatsen) en de aan- en afvoer van toeschouwers, voor onvindbaarheid van het complex en voor aantasting van de kadastrale rechten. Er is geen rekening gehouden met de belangen van ON als sportvereniging en als huurder van de gronden en vrezen voor de noodzaak van sloop van hun tribune en kleedruimten.

*Samenvatting gemeentelijke reactie:* De opbouw van de tweede ring zal meer ruimte innemen dan het huidige stadion, waardoor het over de huidige afscheiding tussen Heracles en de accommodatie van ON komt te liggen. Het nieuwe bouwvlak is niet over de huidige tribune met kleedkamers geprojecteerd, waardoor de huidige tribune met kleedkamers niet gesloopt hoeven worden. Zie de uitsnede hieronder.



Figuur 1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Heracles ter hoogte van ON

Daarnaast zal de nieuwe overkapping van het Heracles stadion op ongeveer 5 meter hoogte worden gerealiseerd, waardoor niet direct naast de bestaande bebouwing van ON gebouwd hoeft te worden, behoudens de pilaren. De nabijheid van de nieuwe ring heeft geen nadelige gevolgen voor het gebruik van zowel de tribune, clubgebouw als de kleedkamers. De tribune en de kleedkamers zijn van het stadion van Heracles afgekeerd met dichte wanden aan de zij- en achterkant. Daarbij is de tribune ook overdekt. Hierdoor zal de nieuwe ring nauwelijks beleefbaar/zichtbaar zijn vanaf de tribune en de kleedkamers.

Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Het hoofdveld ON ligt aan de oostzijde van het stadion. Hierdoor is pas in de middag sprake van schaduwwerking op het hoofdveld. Het veld ligt gedurende het grootste deel van de dag wel in de zon en zal hierdoor geen hinder ondervinden van het stadion. In de loop van de middag is er sprake van schaduwwerking op het complex van ON, waaronder op het terras. De schaduweffecten zullen in het voorjaar, zomer en herfst na 15.00 uur optreden, in de winter eerder. Het terras is een belangrijke voorziening voor de vereniging en in de middag is er sprake van verlies aan zon. Het betreft echter een voorziening bij een sportvereniging en is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit 'voetballen'. Het verlies van zon op het terras weegt dan ook niet op tegen het algemeen belang dat de uitbreiding van het stadion met zich meebrengt.

De routes en opstelplaatsen voor hulpdiensten en toeschouwers gaan niet over de gronden van ON. Er wordt van de bestaande routes rondom het stadion gebruik gemaakt. De geplande overkraging wordt op dusdanige hoogte gerealiseerd dat de aan- en afvoer van goederen en hulpdiensten onbelemmerd doorgang zullen hebben en er geen nadelige gevolgen voor ON zullen optreden. In het geval van calamiteiten wordt er voor de hulpdiensten een noodontsluiting via het schouwpad aan de zuidzijde van de Weezebeek aangelegd. Deze route wordt met een hekwerk afgesloten en is hierdoor alleen toegankelijk voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten. Deze route zal eveneens niet door de hulddiensten worden gebruikt om de reguliere opstelplaatsen te bereiken. Het schouwpad is geheel in eigendom van het Waterschap Vechtstromen, waardoor ON hier geen directe hinder van zal ondervinden. Het bouwen over de perceelsgrens heen zal (gezien het feit dat de gemeente eigenaar is van de betreffende gronden) niet leiden tot evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

#### *Raadshoorzitting voor bestemmingsplannen*

Op 18 augustus 2014 zijn alle indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld om een mondelinge toelichting te geven tijdens de raadshoorzitting voor bestemmingsplannen. Alleen door ON is hier gebruik van gemaakt. Als bijlage is het verslag toegevoegd.

Door ON wordt de zorg uitgesproken over recente ontwikkelingen over de (her)inrichting van het Sportpark Ossenkoppelerhoek. ON geeft aan vanaf het begin concessies te hebben gedaan en dat geen van de plannen (verhuizen naar flexlocatie/sportpark) is doorgegaan. Hierdoor zijn de middelen voor

onderhoud en infrastructuur minimaal geweest en heeft inmiddels geleid tot een afkeuring door de KNVB. Hiermee ontstaat onzekerheid over het voortbestaan van ON. ON is een vereniging die mensen en omwonenden uit verschillende wijken in Almelo-Zuid bindt en verbindt. De onduidelijkheid en discussies over de ontwikkelingen heeft directe weerslag op de vrijwilligers en nieuwe leden. Er is volgens hen sprake van een uitzichtloze situatie. Dit is de reden waarom ON het plan 2020 heeft opgesteld met als pijlers het uitoefenen van sport en een uitgebreide maatschappelijke rol. Dit kan echter geen doorgang hebben zonder de benodigde structurele aanpassing van accommodatie en infrastructuur. Dit is met alle partijen (waaronder de gemeente) gedeeld. De gemeente zou in juli 2014 een plan van aanpak maken voor het sportpark Ossenkoppelerhoek. Dit is niet gebeurd, ondanks wat de raad wil bereiken op basis van haar raadsprogramma, wanneer het gaat om sportbeoefening en beleving door haar bewoners. ON geeft aan dit een enorme tegenvaller te vinden en vraagt de gemeente om dringend met een structurele en duurzame oplossing te komen voor de (her)inrichting van het Sportpark Ossenkoppelerhoek en in ieder geval wat betreft de accommodatie (hygiëne) en infrastructuur van ON.

De amateursportverenigingen zijn door ons geïnformeerd over het dilemma waar wij als gemeente voor staan ten aanzien van de sportcomplexen in Almelo. U bent daarover eveneens geïnformeerd bij raadsbrief van 15 juli 2014, kenmerk: Raad-2109. Deze problematiek staat buiten de voorliggende bestemmingsplanprocedure. Hier zal op deze plaats dan ook niet verder op worden ingegaan. De gesprekken met de amateurverenigingen vinden separaat plaats.

De zienswijzen geven aanleiding de toelichting te wijzigen/aan te vullen met betrekking tot de waterparagraaf, fysieke veiligheid en het toevoegen van een zonnestudie. Er is geen aanleiding om de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan aan te wijzigen. Aangezien de toelichting geen juridisch geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Er zijn voor de gemeente geen andere kosten, dan die middels de legesverordening op de aanvrager worden verhaald. Met de Stichting Heracles Almelo is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **3. Middeleninzet:**

Nvt

**Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.**

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,  
de secretaris,**

**de burgemeester,**

**mr. G.A. de Haan**

**J.H.M. Hermans-Vloedveld**

---

#### **Bijlagen:**

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan Heracles, kenmerk: IN 1427407;
- Vast te stellen bestemmingsplan Heracles, kenmerk: IN 1427363;
- Verslag hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Heracles d.d. 18 augustus 2014, kenmerk: IN 1427639

**Nr. begrotingswijziging:**

## De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Heracles' in behandeling te nemen door de zienswijzenreactienota vast te stellen;
2. naar aanleiding van de zienswijzen de toelichting van het bestemmingsplan Heracles aan te passen met betrekking tot de waterparagraaf, fysieke veiligheid en het toevoegen van een zonnestudie;
3. het bestemmingsplan 'Heracles' ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00013-BP31 met bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o NL.IMRO.0141.00013-1.dxf;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.
- ~~5. de problematiek rondom de amateursportverenigingen geen onderdeel te laten zijn van deze bestemmingsplanprocedure maar hiervoor de uitkomsten van de gesprekken met de amateurverenigingen af te wachten.~~
5. de problematiek rondom de amateursportverenigingen geen onderdeel te laten zijn van deze bestemmingsplanprocedure en het College van B&W opdracht te geven vóór 1 oktober 2014 te komen met een, door de belanghebbende amateursportverenigingen gedragen, Plan van Aanpak voor Sportpark Ossenkoppelerhoek.

Gedaan ter openbare vergadering van 3 september 2014,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld

