

Aan de raad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Binnenstad_Haven-Zuid eo en beeldkwaliteitsplan Haven-Zuid Havenblok – uitwerking SOK Haven Zuid

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, sector/team/teamonderdeel: S.S.T. Weertman SE Advies en Ontwerp, D. Oegema & T. Nieuwenhuis SE Vastgoed en Exploitatie

Samenvatting raadsvoorstel

De binnenstad van Almelo staat voor ingrijpende veranderingen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen / inspraakreacties binnengekomen. Er is aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld. Er wordt voorzien in een verdere uitwerking van de Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid. Tenslotte wordt een voorstel gedaan om te kiezen voor aankoop van het nieuw te bouwen parkeerdek.

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. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De kaders met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst zijn in een eerder stadium (17-02-2015 en 05-01-2016) door de gemeenteraad vastgesteld inclusief de aankoop of huur van het nieuw te bouwen parkeerdek. U heeft opdracht gegeven aan ons college (Raad-1503371) om voor 1 juli 2016 een besluit voor te bereiden resulterend in de huur of koop van parkeerplaatsen. Dit omdat in het kader van de SOK Haven Zuid is afgesproken dat de gemeente hierover uiterlijk 1 juli 2016 een besluit neemt.

2. Relatie met de hoofdopgaven uit de perspectiefnota 2015:

Hoofdopgave: binnenstad met herwonnen identiteit

Binnen de hoofdopgave ligt de focus op een aantrekkelijke en onderscheidende binnenstad, complementair aan andere Twentse steden en dit te doen door publieke investeringen zoals het water aan te leggen tot in het centrum. Daarnaast ligt de focus op binnenstedelijke transformatie door herstructurering van bestaande gebieden.

Het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de samenwerkingsovereenkomsten hebben een zeer sterke relatie met de hoofdopgave "binnenstad met herwonnen identiteit". Het zorgt voor de planologisch/juridische vertaling van bovenstaande punten en voor het vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit van dit specifieke deel van de binnenstad.

3. Argumentatie:

Aanleiding

De binnenstad van Almelo staat voor ingrijpende veranderingen. Er ligt een opgave om de binnenstad te ontwikkelen tot een sterke ruimtelijke en functionele structuur, waarbij het verbeteren van het winkelaanbod belangrijk is. De binnenstad moet een ontmoetingsplek worden en de regiofunctie terug krijgen. Gedurende een lange reeks van jaren is ingezet om tot herontwikkeling van de binnenstad van Almelo te komen. Met vastgoedeigenaar Urban Interest en woningcorporatie Beter Wonen is overeenstemming bereikt om de 1e fase van het binnenstadsplan te realiseren, dit betreft zowel de woonopgave als de commerciële invulling. Daarnaast vinden er ingrepen in de openbare ruimte plaats zoals het doortrekken van het water en het realiseren van een havenkom.

Bestemmingsplan

De voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het geldende planologische regime. Om de strijdigheid op te heffen is een herziening van het vigerende bestemmingsplan opgesteld. Er zijn geen planologische, milieuhygiënische, verkeerskundige belemmeringen.

In het bestemmingsplan "Binnenstad_Haven-Zuid eo" worden de vanuit een goede ruimtelijke ordening gewenste kaders aangegeven en waar mogelijk flexibiliteit geboden.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad_Haven-Zuid eo en de bijbehorende stukken hebben van 2 maart 2016 tot en met 12 april 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Wijzigingen

Er wordt voorzien in de hieronder aangegeven wijzigingen:

Toelichting

- In de tekst zitten diverse kleine tekstuele foutjes. Deze zijn aangepast. Bovendien zijn ondergeschikte toevoegingen doorgevoerd.

Regels

- In artikel 3.2.1 lid b wordt het aantal woningen van 79 woningen gewijzigd naar 82 woningen.
Toelichting:
Bij de uitwerking van het bouwplan is gebleken dat met 39 woningen in het blok Haven Zuid niet de gewenste bouwmassa gecreëerd wordt. Met het toevoegen van 3 woningen kan daar wel in worden voorzien. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier ook op aangepast.
- In artikel 4.1, 5.1, 6.1, 6.2.2, 8.1 en 8.2.2 wordt "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" vervangen door "overige bouwwerken".
Toelichting:
Overige bouwwerken is nu de standaardbenaming. In een paar artikelen staat nog de oude benaming.
- In artikel 5.1 wordt aan lid I toegevoegd: en waterberging en waterlopen.
In artikel 5.1 wordt in de laatste zinsnede toegevoegd: , waaronder bruggen, dammen, duikers en/of andere waterbouwkundige werken.
In artikel 5.2.2 lid a wordt als volgt: de bouwhoogte van kunstobjecten, bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging van het verkeer, bruggen, viaducten, objecten voor waterwegaanduiding en geleiding bedraagt maximaal 10 meter.
Toelichting:
De vorm van de havenkom ligt nog niet geheel vast. De mogelijkheid bestaat dat er uiteindelijk een andere vorm gekozen zal worden. De havenkom heeft de bestemming "Water" om het water met bijbehorende voorzieningen ook in de naastgelegen bestemming mogelijk te maken zijn de regels van de bestemming "Verkeer – 2" uitgebreid. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier ook op aangepast.
- In artikel 11.1 wordt de maat van 1,5 meter gewijzigd naar 3 meter.
Toelichting:
In de samenwerkingsovereenkomst en het beeldkwaliteitsplan zijn balkons buiten het bouwvlak tot 3 meter mogelijk. Het bestemmingsplan wordt hier mee in overeenstemming gebracht.

Verbeelding

- De dubbelbestemming "Leiding – Water" aan de Wierdensestraat / Centrumplein is met enkele meters opgeschoven zodat deze bestemming niet meer gelegen is binnen de bestemming "Centrum" en dus niet meer onder het (toekomstige) gebouw gelegen is.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

De gemeente Almelo is samenwerkingsovereenkomsten aangegaan met de betreffende eigenaren, waarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en het kostenverhaal is verzekerd. In deze overeenkomsten zijn tevens afspraken opgenomen over het programma en de fasering. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Verzoek tot snelle terinzagelegging en inwerkingtreding

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de rijksinspecteur bij gewijzigde besluiten voor een periode van zes weken na vaststelling door de raad in de gelegenheid moeten worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Om de procedure te bespoedigen biedt het ministerie van Infrastructuur en Milieu de mogelijkheid deze periode tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten (op basis van haar brief d.d. 26 mei 2009). Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken en zo spoedig mogelijk over te gaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Vereiste is dat zowel de Inspectie Leefomgeving en Transport als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is eerst gekenschetst in welk kader het plan geplaatst moet worden. Denk hierbij aan de stedenbouwkundige visie "Almelo vaart er wel bij", Kadernota beeldkwaliteit binnenstadsplan Almelo en het Visiedocument Samenwerkingsovereenkomst. Deze documenten geven al bepaalde uitgangspunten voor de ontwikkelingen aan.

Het kader is vervolgens als volgt opgebouwd:

- Beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerpconcept
- Beoogde sfeer en identiteit
 - Havenpanden aan Stadsplein/ lange lijn
 - Stadse panden aan Waagstraat- Kop Waagplein
 - Kloosterhofwoningen
 - Haven-blok
- Architectonische kwaliteit
- Aandachtspunten voor o.a. veilige en aangename leefomgeving en levendigheid
Deze aandachtspunten richten zich op duurzaamheid, kunst en de samenhang met de openbare ruimte.

Procedure

Om aanvragen om omgevingsvergunningen te kunnen toetsen aan een beeldkwaliteitsplan moet het onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Op grond van artikel 12a van de Woningwet en de Inspraakverordening moet een beeldkwaliteitsplan voor inspraak ter inzage worden gelegd. In de Inspraakverordening is vastgelegd dat de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de termijn voor het indienen van een inspraakreactie 6 weken bedraagt. In de verordening is ook vastgelegd dat er een andere inspraakprocedure kan worden vastgelegd. Wij hebben besloten om deze termijn te verkorten naar vier weken. Het ontwerpbestemmingsplan Haven-Zuid Havenblok heeft van 11 mei 2016 tot en met 7 juni 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Wijzigingen

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan was niet volledig naar wens van Beter Wonen. Na een ambtelijk overleg met haar wordt voorgesteld de volgende wijzigingen door te voeren:

- In paragraaf 5.3.2 wordt onder het kopje "Kloosterhofwoningen" toegevoegd:
"De openingen van de parkeerlaag dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp van de tuinmuur, waardoor ze niet als een parkeerlaag te herkennen zijn. Gedeeltelijke begroeiing van de muur en van de ventilatie-openingen zal als onderdeel van het ontwerp van de stadstuin worden mee-ontworpen.
De woonlaag ligt terug ten opzichte van de parkeerlaag, met dien verstande dat vanaf de balkons niet op de auto's kan worden gekeken. De parkeerlaag zal dus afgedekt moeten zijn".
- In paragraaf 5.3.3. wordt onder het kopje "Stadse panden aan de Waagstraat en Wierdensestraat – gevels" de tekst van de 6^e bullet vervangen door: "De balkons dienen overal de zelfde afmetingen te krijgen, namelijk 2x3 meter".
- In paragraaf 5.3.3 wordt onder het kopje "Bijzonderheden, die gelden voor het gehele complex Haven-Zuid" in de tekst van de 2^e bullet aan het einde toegevoegd: "en de bewoners".
- In paragraaf 5.3.3 wordt onder het kopje "Havenblok - kleur en materiaalgebruik" in de tekst van de 5^e bullet na "openbare ruimte" toegevoegd "en de woningen".

Als gevolg van het gewijzigde programma (zie bij bestemmingsplan) van het aantal woningen wordt voorgesteld de volgende wijziging door te voeren:

- In hoofdstuk 1 (bladzijde 4), hoofdstuk 3 (bladzijde 7) en hoofdstuk 4 (bladzijde 8) wordt het aantal woningen gewijzigd van 39 naar 42.

Uitwerking SOK Haven Zuid

Bij raadsbesluit van 5 januari 2016 heeft uw raad zonder wensen en bedenkingen kennis genomen van de o.a. de Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid (SOK). Tevens heeft de raad ingestemd met het Visiedocument. Het Visiedocument is de basis voor het opgestelde beeldkwaliteitsplan, voor deelgebied Haven Zuid.

Bij de uitwerking van de SOK is een aantal zaken naar voren gekomen die ter informatie aan de raad worden voorgelegd en tevens wordt een voorstel gedaan ten aanzien van het nieuw te bouwen parkeerdek.

Huur of koop van het parkeerdek

Uw raad heeft ons college opdracht gegeven om voor 1 juli 2016 een besluit voor te bereiden resulterend in de huur of koop van parkeerplaatsen. De beslissing om tot huur of koop over te gaan was uitgesteld, in afwachting van afronding van een marktconsultatie. Deze marktconsultatie vond plaats om inzicht te krijgen in de belangstelling van marktpartijen om het eigendom en de exploitatie van parkeergarages over te nemen. Dat bleek op dat moment en in die combinatie geen realistisch scenario.

Zowel in geval van koop als in geval van huur is vanuit de parkeerexploitatie jaarlijks € 200.000,- benodigd aan huur (prijspeil 2015). Dit ter dekking van kapitaallasten en de onderhoudskosten. Daarnaast is jaarlijks € 100.000,- benodigd voor het operationeel beheer van het parkeerdek (huidig + nieuw) (opgave Stadstoezicht).

Met Stadstoezicht zijn afspraken gemaakt over de beheerskosten voor het parkeren in de binnenstad. Met uitzondering van de parkeergarage Havenpassage, vallen alle overige parkeergarages binnen de parkeerexploitatie. Deze wordt betaald uit het grondbedrijf. Voor het huidige parkeerdek Havenpassage wordt jaarlijks een bedrag van € 100.000,- in rekening gebracht. Dit bedrag is gerelateerd aan de beheerskosten voor de parkeergarages. De kosten zijn marktconform. Stadstoezicht heeft aangegeven dat voor de nieuwe (extra) parkeerplaatsen geen extra beheerskosten worden gerekend. De beheerskosten blijven dus gelijk, terwijl het aantal parkeerplaatsen toeneemt.

Deze kosten worden tot 2018, het moment dat de parkeerplaatsen onderdeel gaan uitmaken van de parkeerexploitatie, betaald uit het grondbedrijf.

Op het moment dat het nieuwe parkeerdek gereed is, zullen de onderhandelingen met Stadstoezicht worden opgestart om te komen tot een totaalafpraak over parkeerkelder (op dat moment bewoners parkeren en dus minder beheerskosten) en het totale parkeerdek (huidig + nieuw). Het totaal aan beheerskosten zal dan wellicht lager uitkomen.

Om de bouw van de parkeerplaatsen mogelijk te maken komt jaarlijks circa € 300.000,- ten laste van de parkeerexploitatie. Dat heeft geen financieel effect, omdat de parkeeropbrengsten van het te handhaven deel van het dek (die nu ten gunste van het grondbedrijf komen) overgaan naar de parkeerexploitatie. Daarnaast komen kapitaallasten van de parkeerkelder (i.v.m. verkoop aan Beter Wonen) te vervallen en zal het beheer van de kelder goedkoper uitvallen. Dit omdat deze garage wordt omgevormd tot stallingsgarage en Beter Wonen in de beheerskosten zal delen. Per saldo heeft de koop of huur van parkeerplaatsen een neutraal effect op de parkeerexploitatie. Uitgangspunt is daarbij wel dat de parkeerinkomsten op hetzelfde niveau blijven. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met tariefbijstellingen in het kader van het parkeerbeleid. De onlangs aangepaste tarievenstructuur bevat voor het merendeel van de parkeerders een verhoging van de tarieven. Zij die op zondag en (op andere dagen) langer dan 2 uur parkeren krijgen echter gratis parkeren dan wel korting. Het netto effect van deze wijzigingen is begroot op een toename van de inkomsten. Voorzichtigheidshalve wordt hier nog geen voorschot op genomen. Tevens is nog geen rekening gehouden met extra inkomsten als gevolg van de geplande uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

In onderstaande tabel wordt het effect op de parkeerexploitatie schematisch weergegeven.

Wijzigingen in de parkeerexploitatie				
Positief effect				
Parkeeropbrengst dek	jaarlijks:	240.000		opbrengsten komen nu in grondbedrijf
Vrijval kapitaallast kelder	jaarlijks:	50.000		in verband met verkoop aan Beter Wonen
Minder beheerkosten kelder	jaarlijks:	10.000		voorzichtige schatting
Recente tariefbijstelling	jaarlijks:	PM		kans i.v.m. bijstelling tarieven
Extra parkeerinkomsten	jaarlijks:	PM		kans i.v.m. uitbreiding aantal parkeerplaatsen
		300.000		
Negatief effect				
Huur	jaarlijks:	200.000		ter dekking van afschrijving, onderhoud en rente
Parkeerbeheer	jaarlijks:	100.000		Huidig + nieuw – cfm bestaande afspraken Stadstoezicht
		300.000		
Per saldo		neutraal		

Bij het raadsbesluit van februari 2015 heeft u besloten tot huur of koop van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Hoewel eerder onderzoek (door Mobycon) heeft uitgewezen dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen in de binnenstad is de bouw van deze parkeerplaatsen toch onderdeel van de totale deal geworden. Geconstateerd is namelijk dat de bestaande parkeergelegenheden zich aan de verkeerde kant van de stad bevinden. De realisatie van deze nieuwe parkeerplaatsen in Haven Zuid is dan ook een onderhandelingsresultaat dat voor de huurders van Urban Interest essentieel is. De koop dan wel huur van deze parkeerplaatsen is onderdeel van de SOK Haven Zuid.

In het raadsvoorstel van januari 2016 hebben wij al gesteld dat wij ons realiseren dat de bouw van deze nieuwe parkeerplaatsen de discussie over het parkeren complexer maakt, maar het is een feit gelet op de besluitvorming van februari 2015. Ook nu zijn van mening dat het parkeerdebat, de besluitvorming over het voorliggende voorstel niet in de weg mag staan. In het door u te voeren parkeerdebat over het eventueel afstoten van bestaande parkeergarages zal dan ook rekening gehouden moeten worden met deze nieuwe parkeerplaatsen.

De keuze tussen huur of koop kan niet langer worden uitgesteld. In artikel 28.7 van de SOK is namelijk vastgelegd dat de gemeente hierover voor 1 juli 2016 een beslissing neemt en Urban Interest wil ook weten waar men aan toe is. Omdat alle in de gemeente aanwezige openbare parkeervoorzieningen (waaronder het parkeerdek op de aangrenzende Havenpassage) op dit moment in eigendom van de gemeente zijn, ligt het in de rede om ook het nieuw te bouwen parkeerdek in eigendom te nemen. Dan is immers geen sprake van versnipperd bezit. Het nieuw te bouwen dek wordt namelijk aangesloten op het bestaande parkeerdek en wordt daarmee één geheel. Dit gehele dek maakt gebruik van de bestaande toegang / slagbomen. Indien de gemeente op termijn de totale parkeergarage wil verkopen, dan heeft het voordeel wanneer een totaalproduct kan worden aangeboden.

Alternatief voor koop is om te kiezen voor huur van de parkeergarage. Dan kan de gemeente na vijftien jaar van de garage af zien. De parkeergarage is daarmee echter niet 'weg'. Er zal zich dan een andere huurder aandienen, die zal concurreren met andere (gemeentelijke) parkeergarages. Dat brengt een groot risico mee voor de parkeerexploitatie. De gemeente is in geval van huur bovendien afhankelijk van de verhuurder, als het gaat om onderhoud van het gebouw. Een private eigenaar heeft er belang bij om (groot) onderhoud zo lang mogelijk uit te stellen. Tot slot is de gemeente in geval van huur uiteindelijk duurder uit. De overeengekomen huursom is namelijk op prijspeil 2015 en zal worden gecorrigeerd voor inflatie (Cpi index). Indien jaarlijks sprake is van 2% inflatie dan loopt de huursom op tot € 260.000 in huurjaar 15. In geval van aankoop is een jaarlijkse verhoging van de huur (door de op dit moment zeer lage rente) niet nodig.

Na koop van de parkeergarage (in 2018) wordt de koopsom en eventuele additionele investeringen geactiveerd op de balans. Afschrijving vindt vervolgens plaats over een periode van veertig jaar (uitgaande van 3% rente en op basis van annuïteit) , waarbij rekening is gehouden met onderhoudskosten en groot onderhoud van de garage na twintig jaar.

Ontwerp van het parkeerdek

Bij de uitwerking van het ontwerp constateerde Urban Interest dat het aantal van 180 parkeerplaatsen, zoals op 5 januari 2016 is besloten, niet haalbaar is. De ruimte op het dek is onvoldoende om dit aantal te realiseren. Dat heeft geen negatief effect voor de gemeente, omdat een aankoopprijs per parkeerplaats is overeengekomen en geen inkomsten aan de extra parkeerplaatsen zijn toegerekend.

Uit onderzoek van de architect blijkt dat binnen de geldende normen (NEN 2443) in totaal 160 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. De 20 parkeerplaatsen (20 x € 11.000,- = € 220.000,-) die minder kunnen worden gerealiseerd, zijn voor rekening van Urban Interest. Dit houdt in dat de aankoopprijs wordt gewijzigd van € 1.980.000,- naar € 1.760.000,- (160 parkeerplaatsen x € 11.000,-) Daarbij is nog geen rekening gehouden met inflatiecorrectie en eventueel meerwerk, zoals loze leidingen voor parkeerapparatuur.

Urban Interest biedt de gemeente de mogelijkheid om, bij de verdere invulling van het ontwerp, een hoger kwaliteitsniveau te realiseren. In dat geval blijft de aankoopprijs van € 1.760.000,- in stand, maar worden – op verzoek van de gemeente – minder parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat blijkt verkeerskundig wenselijk: andere parkeergarages in Almelo kennen namelijk, vanuit het oogpunt van gebruiksgemak en toegankelijkheid, een ruimere opzet. Uitgaande van de realisatie van (minimaal) circa 140 parkeerplaatsen, stijgt de gemiddelde aankoopprijs naar circa € 12.500 per parkeerplaats. Dat is nog steeds een zeer acceptabele en marktconforme (gemiddelde) prijs. Op totaalniveau is geen sprake van een overschrijding van het budget. De totaal te realiseren investering valt juist lager uit, omdat minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De vermindering van de te realiseren parkeerplaatsen sluit aan op het gemeentelijk beleid. Eerder onderzoek (door Mobycon) heeft immers uitgewezen dat sprake is van voldoende parkeerplaatsen in de binnenstad. Daarbij werd echter geconstateerd dat de bestaande parkeergelegenheden zich aan de verkeerde kant van de stad bevinden waardoor de realisatie van parkeergelegenheid in Haven Zuid wenselijk is. Voorzichtigheidshalve werden en worden geen additionele opbrengsten begroot voor de 'extra' parkeerplaatsen en levert een vermindering van het aantal parkeerplaatsen geen financiële tegenvaller op.

Uitwerking van de Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid

Bij de verdere uitwerking van de SOK en het ontwerp is een aantal zaken naar voren gekomen, waarover wij u willen informeren. Onderstaand treft u de afspraken aan zoals opgenomen in de SOK (en beschreven in het raadsvoorstel Raad-1503371), met daarnaast een voorstel tot wijziging. De aanvullend gemaakte afspraken brengen geen negatieve financiële consequenties met zich mee en leiden tot een hoger kwaliteitsniveau.

Raadsbesluit 5 januari 2016	Raadsvoorstel 12 juli 2016
In het nieuw te bouwen deel van Haven Zuid bouwt Urban Interest 39 woningen voor Beter Wonen	Er worden 3 extra woningen gebouwd in Haven Zuid. Het totaal aan nieuw te bouwen woningen, in het nieuwbouwdeel, komt daarmee op 42.
Er is sprake van een parkeerdek met 180 parkeerplaatsen.	Gebleken is dat dit aantal niet haalbaar is. Dat sprake is van minimaal 140 en maximaal 160 parkeerplaatsen.
Er is nog geen keuze gemaakt ten aanzien van huur of koop van de nieuwe parkeerplaatsen.	De gemeente gaat over tot aankoop van 140 tot 160 parkeerplaatsen. De totale aankoopprijs bedraagt € 1.760.000,- (exclusief inflatiecorrectie en eventueel meerwerk).

Aantal netto toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt 66.	Aantal netto toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt 26 tot 46.
De gemeente vergoedt een derde personenlift in de te renoveren Zuidvleugel van de Kloosterhofflat tot een bedrag van € 90.000,-- incl. BTW (art. 35.1, sub f van de SOK).	De gemeente betaalt de in artikel 35.1, sub f van de SOK bedoelde € 90.000,-- uit aan Beter Wonen als eenmalige tegemoetkoming ten behoeve van een trappenhuis met treden, bordessen en een gemetselde liftschacht om later door Beter Wonen een lift te kunnen plaatsen.
Het aantal parkeerplaatsen in de parkeerkelder Havenpassage dat wordt verkocht aan Beter Wonen voor de bewoners van de appartementen, is 80 parkeerplaatsen	In verband met de extra te bouwen woningen worden drie extra parkeerplaatsen verkocht. In totaal dus 83 parkeerplaatsen conform de prijs zoals afgesproken in de SOK.

4. Middeleninzet:

De raad heeft op 5 januari 2016 het college opdracht te geven om voor 1 juli 2016 een besluit voor te bereiden resulterend in de huur of koop van de parkeerplaatsen op het nieuw te bouwen parkeerdek. Zowel in geval van huur als in geval van koop is jaarlijks € 200.000,- benodigd.

Wij stellen u voor om te kiezen voor aankoop van het parkeerdek en hiervoor in het kader van de begroting 2018 een krediet ter beschikking te stellen. Voorstel is om een kostprijsdekkende huur te rekenen, ter dekking van de jaarlijkse lasten. Dit kan neutraal in de begroting worden verwerkt, omdat de parkeerinkomsten van het huidige dek, die thans ten gunste van de grondexploitatie komen, met ingang van 2018 ten gunste van het product parkeren worden gebracht.

4.1 Preventief toezicht

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan die voorliggen zijn een uitvoering van (onder andere) het raadsbesluit van 5 januari 2016 (Samenwerkingsovereenkomst deelgebied Haven Zuid). Puur uit dat voorstel zelf vloeien geen financiële gevolgen voort. Dat voorstel behoeft geen goedkeuring van GS.

De gewijzigde Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voorziet onder meer in het realiseren van een parkeerdek met maximaal 160 parkeerplaatsen. Dit parkeerdek zal worden geëxploiteerd door de gemeente. In de SOK is bepaald dat de gemeente voor 1 juli 2016 besluit of het dit parkeerdek gaat huren of kopen van de projectontwikkelaar (Urban Interest). De raad wordt nu voorgesteld tot aankoop over te gaan voor een bedrag van € 1.760.000. De aankoop is voorzien voor 2018. Voor de exploitatielasten van het aan te kopen parkeerdek wordt een kostprijsdekkende huur berekend. Deze exploitatielasten worden gedekt uit de te ontvangen parkeeropbrengsten. Daarmee kan deze aankoop binnen de door de raad in februari 2015 vastgestelde financiële kaders worden verwerkt en wordt het herstelplan voor het eigen vermogen (zoals verwerkt in de begroting 2016) niet aangetast.

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

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

de burgemeester,

J. Pol

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Binnenstad_Haven-Zuid eo (kenmerk: Intern – 54171);
- Beeldkwaliteitsplan Haven-Zuid Havenblok (kenmerk: Intern – 54151).

Nr. begrotingswijziging: n.v.t.

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

Ten aanzien van:

Bestemmingsplan

1. het bestemmingsplan "Binnenstad_Haven-Zuid" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

Regels:

- In artikel 3.2.1 lid b is het aantal woningen van 79 woningen gewijzigd naar 82 woningen;
- In artikel 4.1, 5.1, 6.1, 6.2.2, 8.1 en 8.2.2 is "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" vervangen door "overige bouwwerken";
- In artikel 5.1 is aan lid I toegevoegd: en waterberging en waterlopen;
- In artikel 5.1 is in de laatste zinsnede toegevoegd: , waaronder bruggen, dammen, duikers en/of andere waterbouwkundige werken;
- In artikel 5.2.2 lid a is als volgt: de bouwhoogte van kunstobjecten, bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging van het verkeer, bruggen, viaducten, objecten voor waterwegaanduiding en geleiding bedraagt maximaal 10 meter;
- In artikel 11.1 is de maat van 1,5 meter gewijzigd naar 3 meter.

Verbeelding:

- De dubbelbestemming "Leiding – Water" aan de Wierdensestraat / Centrumplein is met enkele meters opgeschoven zodat deze bestemming niet meer gelegen is binnen de bestemming "Centrum".

Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00031-BP31 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF bestand o_NL.IMRO.0141.00031-1.dxf;

2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Overijssel en de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;

Beeldkwaliteitsplan

4. het beeldkwaliteitsplan "Haven-Zuid Havenblok" gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de volgende wijzigingen:
 - In hoofdstuk 1 (bladzijde 4), hoofdstuk 3 (bladzijde 7) en hoofdstuk 4 (bladzijde 8) is het aantal woningen gewijzigd van 39 naar 42
 - In paragraaf 5.3.2 is onder het kopje "Kloosterhofwoningen" toegevoegd:
"De openingen van de parkeerlaag dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp van de tuinmuur, waardoor ze niet als een parkeerlaag te herkennen zijn. Gedeeltelijke begroeiing van de muur en van de ventilatie-openingen zal als onderdeel van het ontwerp van de stadstuin worden mee-ontworpen.
De woonlaag ligt terug ten opzichte van de parkeerlaag, met dien verstande dat vanaf de balkons niet op de auto's kan worden gekeken. De parkeerlaag zal dus afgedekt moeten zijn";
 - In paragraaf 5.3.3. is onder het kopje "Stadse panden aan de Waagstraat en Wierdensestraat – gevels" de tekst van de 6^e bullet vervangen door: "De balkons dienen overal de zelfde afmetingen te krijgen, namelijk 2x3 meter";
 - In paragraaf 5.3.3 is onder het kopje "Bijzonderheden, die gelden voor het gehele complex Haven-Zuid" in de tekst van de 2^e bullet aan het einde toegevoegd: "en de bewoners";

- In paragraaf 5.3.3 is onder het kopje "Havenblok - kleur en materiaalgebruik" in de tekst van de 5^e bullet na "openbare ruimte" toegevoegd "en de woningen";

Dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota en daarmee als toetsingskader voor de stadsbouwmeester te gebruiken.

Parkeerdek

5. te kiezen voor aankoop van het nieuw te bouwen parkeerdek Haven Zuid met maximaal 160 parkeerplaatsen voor het bedrag van € 1.760.000,--, waarvoor 140 tot 160 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
6. in de begroting 2018 krediet beschikbaar te stellen ter financiering van deze aankoop (en eventuele inflatie en meerwerk) en dit krediet te dekken door een kostprijs dekkende huur door te berekenen aan het product parkeren;
7. de exploitatie van het huidige dek van de Havenpassage, welke thans ten gunste van de grondexploitatie komt, met ingang van 2018 over te hevelen naar het product parkeren, zodat de overname neutraal kan worden verwerkt in de begroting.

Overeenkomsten

8. kennis te nemen van de verdere uitwerking ten opzichte van het raadsbesluit van 5 januari 2016, nr. 1503371:
 - a. Er worden 3 extra woningen gebouwd in Haven Zuid. Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in het nieuwbouwdeel komt daarmee op 42;
 - b. Er zal sprake zijn van maximaal 160 nieuwe parkeerplaatsen;
 - c. Aantal netto toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt maximaal 46;
 - d. De gemeente betaalt de in artikel 35.1, sub f van de SOK bedoelde € 90.000,- uit aan Beter Wonen als eenmalige tegemoetkoming ten behoeve van een trappenhuis met treden, bordessen en een gemetselde liftschacht om later door Beter Wonen een lift te kunnen plaatsen;
 - e. In verband met de extra te bouwen woningen worden 3 extra parkeerplaatsen verkocht. In totaal dus 83 parkeerplaatsen conform de prijs zoals afgesproken in de SOK;
 - f. Dat de uitwerking geen negatieve financiële consequenties heeft en resulteert in een hogere kwaliteit.

Gedaan ter openbare vergadering van 12 juli 2016,

de griffier,

de vicevoorzitter,

drs. C.M. Steenberg

drs. A. Maathuis