

Naam: M.M. Weerink  
Datum: 3 december 2019  
Team/teamonderdeel: ADV/advies  
Telefoonnummer: 1161

## Voorstel aan de raad

Onderwerp	<b>Vaststelling bestemmingsplan "oude stadhuis_JJP Oud".</b>
Hoofdpogave	<b>Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>
Portefeuillehouder	<b>J.M. van Rees</b>

## Samenvatting raadsvoorstel

In lijn met de eerdere raadsbesluitvorming in 2017, is een bestemmingsplanprocedure opgestart voor de door een particuliere marktpartij te realiseren transformatie van het oude stadhuis. Het ontwerpbestemmingsplan heeft hiertoe ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan "Oude Stadhuis\_JJP Oud" vast te stellen.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "Oude Stadhuis\_JJP Oud" vast te stellen 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. Het bestemmingsplan "Oude Stadhuis\_JJP Oud" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00074-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2018-06-11);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

## Inleiding

In september 2017 heeft wij besloten om, onder de door uw raad gestelde voorwaarden (Raad – 1603638/14 juni 2016) een ontwikkelovereenkomst aan te gaan met BPD tot transformatie van het Oude Stadhuis. Het bestemmingsplan "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 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er maximaal 1390 m<sup>2</sup> in het bestemmingsplan opgenomen voor een filmhuis en/of een (musical)theater en wordt er maximaal 635 m<sup>2</sup> 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 gerealiseerde woning moet voorzien worden 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. Hiertoe wordt een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. 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**

Een door uw raad vastgesteld bestemmingsplan voor de door een particuliere marktpartij te realiseren transformatie van het oude stadhuis. Dit is een stap om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan, welke de basis vormt voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Hiermee wordt invulling gegeven aan uw besluit om het voormalig stadhuis een nieuwe functie toe te kennen en daarmee in stand te houden.

### **Argumenten voor**

#### *1.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het besluit van uw 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 hoofdogaven van de gemeente Almelo. De herontwikkeling van het voormalige stadhuis levert een bijdrage aan de realisatie van deze hoofdogave.

#### *1.3 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.

#### *1.4 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingekomen*

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. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Nu kan het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

### *2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### *3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.*

Er zijn er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door de raad achterwege kan blijven.

## **Kantttekeningen**

### *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 het gebouw in verval kan 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.

## **Vervolg**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het nog zes weken ter inzage worden gelegd. Aangezien geen zienswijzen zijn ingekomen is de kans op een beroep nihil. Na de terinzagelegging en het niet indienen van beroep is het bestemmingsplan onherroepelijk.

## **Bijlagen**

Bestemmingsplan (intern: 69460)

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

---

---

## De Raad van de Gemeente Almelo:

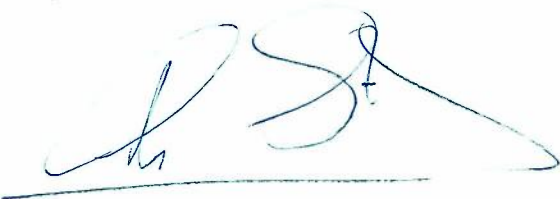
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### Besluit:

- 
1. Het bestemmingsplan "Oude Stadhuis\_JJP Oud" vast te stellen 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. Het bestemmingsplan "Oude Stadhuis\_JJP Oud" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00074-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2018-06-11);
  3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
- 

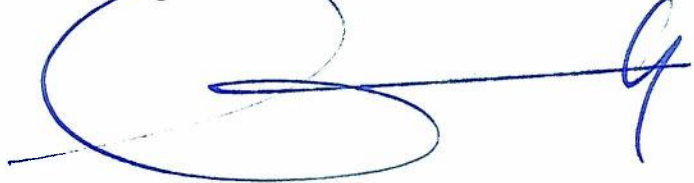
Gedaan in de openbare vergadering van 3 december 2019,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen