

## Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Berkelstraat 2, NL.IMRO.0141.BP00106-0402

**Programma:** Aantrekkelijke stad

**Portefeuillehouder:** A.J. Timmer

**Auteur, sector/team/teamonderdeel:** M.M. Weerink SE Advies en Ontwerp

## Samenvatting raadsvoorstel

Woningstichting Beter Wonen ontwikkelt op het terrein van de voormalige Colafabriek en Outletcentre aan de Berkelstraat een huurappartementencomplex. De doelgroep bestaat uit ouderen met een zorgvraag. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

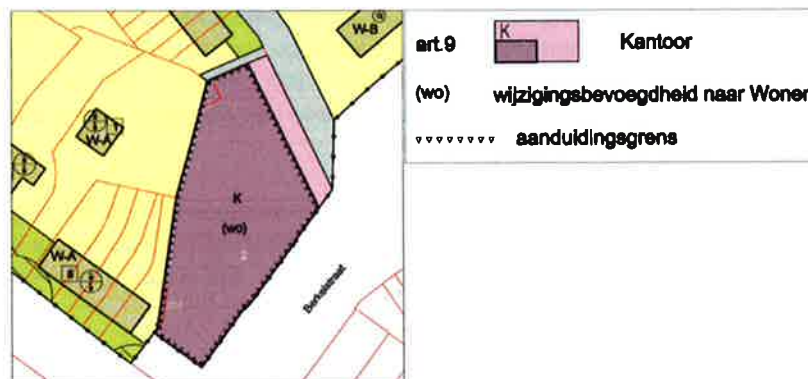
### 1. Waarom naar de raad:

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

### 2. Argumentatie:

Woningstichting Beter Wonen ontwikkelt op het terrein van de voormalige Colafabriek en Outletcentre aan de Berkelstraat een complex van 38 huurappartementen en een kantoorgedeelte (ter grootte van één appartement). Het is mogelijk om dit kantoor in de toekomst als appartement in gebruik te nemen. Vandaar dat voor de bestemmingsplanprocedure van 39 appartementen wordt uitgegaan. De doelgroep bestaat uit ouderen met een zorgvraag.

Nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Oost Hofkamp-Paradijs". Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Kantoor". Deze gronden zijn bedoeld voor kantoren. Een beperkt deel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Nieuwland". De bestemming "Kantoor" kent tevens een wijzigingsbevoegdheid waarbij deze bestemming, onder voorwaarden, kan worden omgezet naar "Wonen". Het planvoornemen past door de situering van het appartementencomplex niet geheel binnen het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Het verzoek is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Oost Hofkamp-Paradijs".



Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek dient het bestemmingsplan te worden herzien. Hiervoor is door de ontwikkelaar een bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 5 juni 2013 tot en met 16 juli 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen richten zich met name tegen de bouw van de vierde laag (inkijk, schaduwwerking en geluidsoverlast). Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn op het hele perceel al kantoren toegestaan met een bouwhoogte variërend tot maximaal 15 meter. De bouwhoogte van de voorgestane bebouwing is 1,5 meter lager en ook het bouwvlak is verkleind ten opzichte van de bestaande planologische situatie, zodat er minder bebouwing gerealiseerd zal worden. Planologisch is er dus sprake van een verbetering ten opzichte van het vigerende planologische regime. Bij de situering van de nieuwbouw is rekening gehouden met de oude situatie. Het pand richt zich voornamelijk op de voorzijde (Berkelstraat). De achterzijde (Bornsestraat) wordt voornamelijk gebruikt als verkeersruimte (galerij). De bestaande hoge erfafscheiding blijft gehandhaafd. Waar mogelijk zijn, in samenspraak met de omwonenden en de reclamanten, op de vierde woonlaag en in de kopgevels gevelopeningen verwijderd en is het pand zoveel mogelijk opgeschoven naar de Berkelstraat. De bovenste woonlaag is georiënteerd op de Berkelstraat-Rijnstraat. Voor de bovenste galerij worden aanvullende voorzieningen getroffen in de vorm van het aanbrengen van lamellen/wit glas om inkijk in de tuinen van de belendende percelen te verminderen. Via computertekeningen heeft de architect vervolgens inzichtelijk gemaakt dat door deze aanpassingen de zichtlijnen zeer worden beperkt, voornamelijk door het handhaven van de bestaande erfafscheiding en aanvullend door het toepassen van de lamellen/wit glas.

Verder zijn er vanuit de stedenbouwkundige kaderstelling twee belangrijke uitgangspunten te weten: de statige lintbebouwing aan de Bornsestraat en de stevige bebouwde markering van de stadsring aan de Berkelstraat. De Bornsestraat is een oud lint dat door villa's en stadse burgerwoningen getypeerd wordt. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat en hebben meestal zorgvuldig ingerichte tuinen. De Berkelstraat is een voortzetting van de Violierstraat. De Violierstraat is een typische stadssingel met burgerwoningen en tuinen. De Berkelstraat vormt de overgang tussen de smallere Violierstraat en het ruime kruispunt met de Van Rechteren Limpurgsingel. In het verdere verloop is de straat duidelijk breder en aan de noordkant staat portiek-etagewoningen achter openbaar groen.

Doel is om de omgeving van het kruispunt, waar verschillende stedenbouwkundige structuren bij elkaar komen, op een zorgvuldige wijze vorm te geven. Hiertoe is het stedenbouwkundige uitgangspunt geformuleerd dat het gebouw over een groot deel vier bouwlagen moet bevatten (c.a. Berkelstraat en Rijnstraat).

Beter Wonen heeft een plan ontwikkeld welke voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en dat ruimtelijk en milieuhygiënisch passend is. De toets heeft op al die onderdelen plaatsgevonden en is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Beter Wonen bouwt voor haar primaire doelgroep: sociale huur. Dit betekent de bouw van betaalbare woningen bouwen met een maximale huur van € 681,-- (prijsspeil 2013) per maand. Huurders kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om het financieel haalbaar te kunnen realiseren dienen er voldoende woningen gebouwd te worden. Voor de locatie Berkelstraat is gekeken naar wat passend is binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en passend bij de bestaande bebouwing. Een voorwaarde uit de stedenbouwkundige uitgangspunten is deze vierde bouwlaag. Het voorstel van adressanten om het gebouw te onderkelderen, ten behoeve van de vierde bouwlaag, is geen optie. Het is een te dure investering, waardoor het complex niet haalbaar wordt voor de sociale huursector.

De weerlegging van de zienswijzen is verwoord in de zienswijzenreactienota. Op 19 augustus 2013 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend gehoord door de hoorcommissie uit de raad. Het verslag hiervan is bijgevoegd bij de Zienswijzenreactienota. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De functiewijziging van "Kantoor" naar "Wonen" is, mede gezien de wijzigingsbevoegdheid, geen grote inbreuk op het vigerende planologische regime. De voorgestane ontwikkeling zal leiden tot een verbetering van de leefomgeving van de Berkelstraat en omgeving. In het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.



Situatie voor sloop



Nieuwe situatie

Wij stellen u voor niet aan de zienswijzen tegemoet te komen. Voorts stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen. Met de ontwikkelaar is namelijk een anterieure-exploitatievereenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied toelaat is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent ondermeer een versnelde behandeling bij beroep en het niet meer mogelijk zijn van het indienen van een pro-forma beroepschrift. Bij het besluit en de bekendmaking of mededeling van het besluit moet worden vermeld dat afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Tevens is een voordeel van de Crisis- en Herstelwet dat een besluit in een beroepsprocedure in stand kan blijven, ook al is er een foutje in het besluit geslopen. Voorwaarde is wel dat dit de belanghebbenden niet benadeelt.

### 3. Middeleninzet:

n.v.t.

**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:

- bestemmingsplan Berkelstraat 2, NL.IMRO.0141.BP00106-0402 (intern:
- zienswijzen (inkomend: 29218 en 29240)
- zienswijzenreactienota (intern: 17934)
- lijst met adressanten (intern: 17935)

Nr. begrotingswijziging:

## De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Berkelstraat 2 ontvankelijk te verklaren;
2. Niet aan de zienswijzen tegemoet te komen;
3. De indieners van de zienswijzen te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzenreactienota bestemmingsplan Berkelstraat 2, NL.IMRO.0141.BP00106-0401;
4. Het bestemmingsplan Berkelstraat 2 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.BP00106-0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o\_BP00106-01.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Gedaan ter openbare vergadering van 1 oktober 2013.

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld