

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2014169	Landman, Sam	FYS-REO	
ONDERWERP			
Verzoek toepassing coördinatieregeling op bouwplan Badhuis			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

- dat ten behoeve van het project voor het transformeren en optoppen van het voormalige Badhuis tot een appartementencomplex met maximaal 30 appartementen (gedeeltelijk) op het perceel kadastraal bekend sectie O nummer 5575 te Hengelo, op grond artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten wordt gecoördineerd:
 - a. het bestemmingsplan;
 - b. overige voor het project benodigde besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de koopappartementen, waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Domain Twente b.v. door middel van bijgaande brief te informeren over het besluit.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Domain Twente b.v. is eigenaar van het voormalige Badhuis, gevestigd aan de Oldenzaalsestraat 18. Domain heeft plannen om dit pand te transformeren tot een appartementencomplex met maximaal 30 appartementen. Het perceel laat deze functie in het huidige bestemmingsplan Centrum 2013 niet toe. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met Domain zodat de herziening van het bestemmingsplan voorbereid kan worden. Om de ontwikkeling op korte termijn mogelijk te maken heeft Domain de gemeente verzocht om de coördinatieregeling toe te passen. Het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten gestroomlijnd en vereenvoudigd wordt. De rechtbescherming en procedures worden vereenvoudigd en versneld. Tegen de gecoördineerde besluiten kan een belanghebbende rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling moet binnen zes maanden uitspraak doen. Er ontstaat daarmee spoedig duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten. De gemeenteraad wordt gevraagd om deze regeling toe te gaan passen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2014169	Sam Landman	MID-PS	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Verzoek toepassing coördinatieregelen op bouwplan Badhuis			

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In de afgelopen jaren zijn vele initiatieven aan de gemeente en aan voormalig eigenaar Welbions voorgelegd voor herontwikkeling van het Badhuis en de Ariënschool aan de Oldenzaalsestraat. In veel plannen bleef slechts 1 van de 2 panden bewaard. Uiteindelijk is het tot op heden niet gelukt om een financieel en inhoudelijk haalbaar plan te ontwikkelen.

Eind 2015 heeft Domain Twente b.v. het gehele gebied inclusief het voormalige Badhuis en Ariënschool van Welbions gekocht, en heeft een plan om dit transformeren tot een woongebied met behoud van beide gemeentelijke monumenten. Hiermee is na vele jaren eindelijk concreet zicht op de herontwikkeling van deze voor Hengelo kenmerkende panden. Het voormalige Metropool en een deel van de Ariënschool worden hiervoor gesloopt. In de Ariënschool en het Badhuis worden appartementen gerealiseerd. Daarnaast heeft Domain t.z.t. interesse in de aankoop van het sportveld naast de voormalige Ichthusschool om ook daar een aantal woningen te realiseren. Op dit moment is nog niet zeker of de voormalige Ichthusschool een onderwijsfunctie houdt. Maar het is wel duidelijk dat het sportveld vrij komt nadat de nieuwbouw van het VMBO gereed is en ook voor een eventuele andere onderwijsvoorziening niet nodig is. Over de prijs en de voorwaarden waaronder dit sportveld kan worden overgenomen is op hoofdlijnen overeenstemming tussen de gemeente en Domain. Het sportveld kan betrokken worden bij de ontwikkeling en biedt kansen om samen met de herinrichting van de beekzone de omgeving van het Badhuis en de Ariënschool een kwalitatief hoogwaardige invulling te geven.

Momenteel is Domain bezig met de voorbereidingen voor het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag en de benodigde onderzoeken die daarvoor nodig zijn. Ook is overleg geweest en zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en Domain over de te volgen procedures en de samenwerking.

De realisatie van de 10 huurappartementen in de Ariënschool kan mogelijk worden gemaakt door hiervoor vergunning te verlenen en hierbij artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (4Bor) toe te passen. Er wordt dan ook vergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze procedure staat los van de procedure voor het Badhuis en dat heeft tot gevolg dat een bezwaar bij de ene ontwikkeling de andere ontwikkeling niet hoeft te frustreren.

Voor de realisatie van de maximaal 30 koopappartementen die Domain in een toren boven het badhuis wil realiseren is, naast een omgevingsvergunning, herziening van het bestemmingsplan nodig. De gebouwen raken echter steeds verder in verval en ook voor de (financiële) haalbaarheid is het van belang dat zo snel mogelijk met de ontwikkeling kan worden gestart. Om dit op korte termijn mogelijk te maken, heeft Domain de gemeente verzocht de coördinatieregeling toe te passen. Het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten gestroomlijnd en vereenvoudigd wordt. Voor de burger heeft coördinatie tot gevolg dat de rechtsbescherming en procedures worden vereenvoudigd en versneld. Tegen de gecoördineerde besluiten kan een belanghebbende rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling moet binnen zes maanden uitspraak doen. Er ontstaat daarmee spoedig duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De ontwikkeling

Domain Twente b.v. is voornemens om het badhuis, aan de Oldenzaalsestraat 18, te transformeren en op te toppen tot een appartementencomplex bestaande uit 30 koopappartementen. Het Badhuis staat al een langere tijd leeg, met deze ontwikkeling krijgt het pand een nieuwe invulling.

De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Centrum 2013. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

Het college heeft kennisgenomen van de plannen van Domain en is van mening dat met dit plan een passende invulling wordt gegeven aan deze voor de stad zo belangrijke plek. Het college is daarom bereid om de hiervoor benodigde planologische procedures op te starten en een overeenkomst aan te gaan met Domain.

Communicatie

Domain heeft de plannen verschillende keren gepresenteerd. Er is vooroverleg geweest met verschillende instanties en met verschillende disciplines binnen het ambtelijk apparaat. De monumentencommissie en de stadsbouwmeester hebben inmiddels kennis genomen van de plannen. Vooralsnog zijn er geen belemmeringen om de planvormingsprocedures op te starten.

Ook is het plan gepresenteerd in de buurt tijdens een informatieavond en is er door Domain bekendheid gegeven aan het plan in de krant en op internet. De omwonenden reageren kritisch, met name vanwege de hoogte van de woontoren, en er zijn een aantal bewonersorganisaties die hun zorgen kenbaar hebben gemaakt over de ontwikkeling. Daarnaast heeft het Cuypersgenootschap, een landelijke monumentenorganisatie, voorgesteld het gebied een andere invulling te geven.

Domain is met de partijen die zich hebben gemeld in overleg getreden, maar dit is geen aanleiding geweest om de plannen aan te passen omdat hiermee de haalbaarheid weer in het geding kwam. Belanghebbenden krijgen in de planologische procedures nog de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken.

Coördinatieregeling en procedure

Normaal gesproken wordt een omgevingsvergunning pas aangevraagd nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Verlening van de vergunning is namelijk pas mogelijk op het moment dat de planologische strijdigheid, in dit geval met een bestemmingsplan, is weggenomen. Om de procedure te verkorten biedt de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening uitkomst. Deze regeling geeft de gelegenheid om bij besluit van de gemeenteraad, diverse besluiten te coördineren indien de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dit wenselijk maakt. Dit wil zeggen dat bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd dezelfde procedure, namelijk de bestemmingsplanprocedure, doorlopen.

Voorafgaand aan de procedure, die feitelijk begint met de tervisielegging van zowel een ontwerpbestemmingsplan als een ontwerp omgevingsvergunning, is een zogenaamd coördinatiebesluit van de gemeenteraad nodig. Hiermee wordt op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, de coördinatieregeling van toepassing verklaard op een bepaald project, in dit geval het transformeren van een kantoorpand naar koopappartementen. Het verlenen van de omgevingsvergunning en de vaststelling van het bestemmingsplan, vinden dan voor dit project tegelijkertijd plaats. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat er beroep bij de Raad van State open, waarbij alle besluiten –zowel de omgevingsvergunning als het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan - als één besluit worden aangemerkt (afdeling 8.1 Wro). In het totale vergunningentraject levert toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling aanzienlijke tijdswinst op. Bijkomend voordeel in deze situatie is dat het eindbeeld meteen goed wordt vastgelegd in een planologische regeling op maat.

Anterieure overeenkomst

Tussen de gemeente en Domain is een anterieure overeenkomst opgesteld. In deze overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd die nodig zijn om de benodigde procedure te doorlopen. De gemeente en Domain zijn het eens over de inhoud van de overeenkomst en zullen de overeenkomst ondertekenen zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het toepassen van de coördinatieregeling.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Het college stelt voor:

- te besluiten dat ten behoeve van het project voor het transformeren en optoppen van het voormalige Badhuis tot een appartementencomplex met maximaal 30 appartementen (gedeeltelijk) op het perceel kadastraal bekend sectie O nummer 5575 te Hengelo, op grond artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten wordt gecoördineerd:
 - a. het bestemmingsplan;
 - b. overige voor het project benodigde besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de koopappartementen, waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Domain Twente b.v. door middel van bijgaande brief te informeren over het besluit.

FINANCIËLE ASPECTEN

De voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van Domain. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in de concept overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Omdat het verhaal van kosten door middel van de overeenkomst verzekerd is zal geen exploitatieplan worden opgesteld. De kosten die verband houden met de omgevingsvergunning(en) zullen verhaald worden op grond van de Legesverordening.

BIJLAGE(N)

- verzoek Domain toepassing Coördinatieregelen op bouwplan Badhuis;
- uitgaande brief aan Domain Twente b.v.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Domain Vastgoed
T.a.v. de heer ing A.H. van Alsté
Deldenerstraat 360
7555AR Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Toepassing Coördinatieregeling op bouwplan Badhuis	2014169		

Geachte heer Van Alsté,

U bent voornemens het voormalige Badhuis aan de Oldenzaalsestraat 15 te Hengelo op te toppen en te transformeren tot een appartementengebouw.

In uw brief van 25 februari 2016 (bij ons ingeboekt met zaaknummer S028445) verzoekt u de gemeente om voor de herziening van het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning om de gemeentelijke coördinatieregeling ex. Paragraaf 3.6.1. van de Wro op dit project van toepassing te verklaren.

Hierbij delen wij u mee dat onze raad in haar vergadering van 6 juli 2016 heeft besloten om deze regeling toe te passen op dit project.

Wij wensen u veel succes bij de verdere voorbereiding van uw plan.

Met vriendelijke groet,
De gemeenteraad van Hengelo,
de griffier, de voorzitter,

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Let op:
Per 18 april is het Publieksplein te bezoeken aan de Hazenweg 121.

Bezoekadres
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074