

## Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Muldersweg\_Entersestraat

**Programma:** Aantrekkelijke stad

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

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

## Samenvatting raadsvoorstel

Er is verzocht drie woningen aan de Entersestraat 45, 45a en 45b te slopen, hiervoor nieuwbouw te plegen en de gronden van het naastgelegen terrein te voorzien van de aanduiding 'evenemententerrein' in verband met de Pinksterfeesten Bornerbroek. Tijdens de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met betrekking tot een aanpassing van de maximale bouwhoogte voor de woningen en bijbehorende vrijstaande bouwwerken.

### 1. Waarom 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*

Er is verzocht om de bestaande woningen aan de Entersestraat 45, 45a en 45b te slopen en hiervoor nieuwbouw te plegen in de vorm van drie vrijstaande woningen. Dit verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



**Figuur 1 Impressie woning 1**

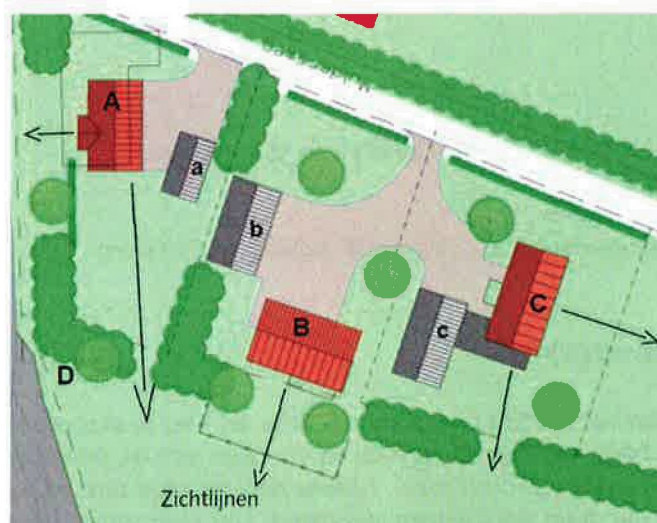


**Figuur 2 Impressie woning 2**

#### *Ontwerpbestemmingsplan Muldersweg\_Entersestraat*

Om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is bestemmingsplan Muldersweg\_Entersestraat opgesteld. Door de aanvrager is eveneens een plan ingediend conform het door de gemeente en provincie gehanteerde handboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Op basis van het bestemmingsplan kunnen drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd aan de Muldersweg. Per woning is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwd dient te worden. De agrarische gronden in het plangebied zijn voorzien van de aanduiding 'evenemententerrein' in verband met de jaarlijkse Pinksterfeesten Bornerbroek. Het KGO-plan is eveneens opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Hieronder is de inrichtingstekening weergegeven, wat onderdeel uitmaakt van het KGO-plan.



**Figuur 3 Inrichtingstekening**

De ruimtelijke ontwikkeling heeft de volgende meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie:

- Er wordt een betere overgang gecreëerd van het bebouwd gebied naar het buitengebied. Er is sprake van een steeds lossere opzet van de woningen en de beoogde nieuwbouw wordt op grotere afstand van de Entersestraat gesitueerd;
- Er wordt gebruik gemaakt van het Twents-erf principe en sluit hiermee aan op de landelijke omgeving;
- De bestaande schuur staat erg dicht op de Entersestraat. Bij sloop levert dit direct een stedenbouwkundige en verkeerskundige verbetering op, evenals betere zichtlijnen;
- Er is geen sprake van de toevoeging van een woning in het buitengebied. Er is wel sprake van een verruiming van het aantal m<sup>2</sup> bebouwing en grotere kavels. De inhoud van de woningen blijft onder de 750m<sup>3</sup>, zoals gebruikelijk in het buitengebied. De bouwstijl is passend in de omgeving;
- De bestaande inrit op de Entersestraat verval, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. De erfonthsluiting zal plaatsvinden via de Muldersweg. Sluipverkeer via deze weg zal niet mogelijk zijn, omdat deze weg doodlopend blijft voor autoverkeer;
- De Muldersweg zal (half)onverhard blijven, hetgeen passend is bij de omgeving en halverwege belemmerd blijven voor auto's. Dit geldt niet voor fietsers en wandelaars;
- Omdat de beoogde nieuwbouw op grotere afstand van de Entersestraat komt te liggen, ontstaan er mogelijkheden voor een nieuwe profilering van deze weg door het realiseren van een groene afscherming.

Wij hebben ingestemd met de ruimtelijke ontwikkeling en de provincie heeft eveneens ingestemd met het KGO-plan. Het ontwerpbestemmingsplan Muldersweg Entersestraat heeft vanaf 3 juni 2015 tot en met 14 juli 2015 ter inzage gelegen. Wij hebben uw raad middels een raadsbrief over ons besluit geïnformeerd. Tijdens de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

#### *Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad*

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Muldersweg Entersestraat gewijzigd vast te stellen. Dit heeft betrekking op de hoogte van de maximale bouwhoogte van woningen (8 meter) en bijbehorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken (5 meter). Gezien de ligging van de bouwkavels dient in het kader van uniformiteit en flexibiliteit aansluiting te worden gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin is een bouwhoogte van hoofdgebouwen (woningen) opgenomen van 9 meter en voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken (schuur) van 6 meter. Er zijn geen stedenbouwkundige belemmeringen. Door hierop af te stemmen wordt uw raad verzocht een ondergeschikte wijziging van de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan door te voeren. Hierdoor is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

In dergelijke ondergeschikte gevallen is het gebruikelijk de provincie te verzoeken om in te stemmen met een versnelde publicatie van het raadsbesluit. Hierdoor wordt de procedure bespoedigd en kan eerder de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd.

#### *Kostenverhaal*

Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening en de benodigde onderzoeken zijn verzekerd via de legesverordening. Ten behoeve van het kostenverhaal is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, waardoor het gemeentelijke kostenverhaal volledig verzekerd is. Hierdoor hoeft uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### **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:**

- Vast te stellen bestemmingsplan Muldersweg\_Entersestraat (NL.IMRO.0141.00023BP23-BP31), kenmerk: INT-47291;

**Nr. begrotingswijziging:**



## De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. Het bestemmingsplan Muldersweg\_Entersestraat gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende aanpassing:
  - a. de op de verbeelding opgenomen 'maximum bouwhoogte' voor hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' te wijzigen van 8 meter naar 9 meter;
  - b. de in de regels onder artikel 5.2.2 onder b, opgenomen maximale bouwhoogte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken te wijzigen van 5 meter naar 6 meter.
2. Het bestemmingsplan Muldersweg\_Entersestraat met bovengenoemde aanpassingen is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00023-BP31 met de daarbij behorende bestanden en ondergrond, als vervat in het DXF-bestand o\_NL.IMRO.0141.00023-1.dxf;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan ter openbare vergadering van 29 september 2015,

de griffier,

de vicevoorzitter,



drs. C.M. Steenbergen

drs. A. Maathuis