

Naam: S.S.T. Weertman
Datum: 17 juli 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541185

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Almelosestraat 16"
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Almelosestraat 16" voorziet er in om de bestaande agrarische opstallen te vervangen door een woning en het bouwen van een grotere woning met de bijbehorende aanleg en instandhouding van de groencompensatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen en het besprokene tijdens de hoorzitting geven aanleiding tot wijziging van de planvorming. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen: de compensatiewoning en de paardenbak worden in zuidoostelijk richting verplaatst en de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bestemming Wonen – Villa wordt teruggebracht van maximaal 6 meter naar maximaal 3 meter. Een exploitatieplan hoeft voor het gebied niet te worden vastgesteld.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Almelosestraat 16", kenmerk: INT-63808;
2. Het bestemmingsplan "Almelosestraat 16" (planid:NL.IMRO.0141.00052-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
 - de toelichting (en bijbehorende bijlagen), regels en verbeelding gaan uit van de verplaatsing van de compensatiewoning en paardenbak in zuidoostelijke richting en een verlaging van de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bestemming Wonen – Villa;
3. Het bestemmingsplan "Almelosestraat 16" met bovengenoemde wijzigingen is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00052-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 (2017-01-11);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Aan de Almelosestraat 16 te Almelo is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al lang geleden beëindigd. De voormalig agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Het is daarom gewenst deze landschapontsierende bebouwing te slopen. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing kan één compensatiewoning worden verkregen. Tevens wordt de (voormalige bedrijfs)woning gesloopt en vervangende nieuwbouw

gerealiseerd. Een en ander wordt landschappelijk ingepast.

Deze voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het geldende planologische regime. Om deze strijdigheid op te heffen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Hierover bent u door middel van een tweetal raadsbrieven (december 2016 en oktober 2017) geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Almelosestraat 16" heeft van 18 oktober 2017 tot en met 28 november 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen binnengekomen. De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd om de zienswijze in een hoorzitting, ten overstaan van enkele raadsleden, toe te lichten. Van deze mogelijkheid is door één partij gebruik gemaakt.

Beoogd effect

Slopen van de agrarische opstallen en realisatie van twee woningen op het perceel Almelosestraat 16 te Almelo.

Argumenten voor

1.1 De zienswijzen gaven aanleiding tot het aangaan van de dialoog.

De zienswijzen gaan op hoofdlijnen over de volgende punten: er vindt onvoldoende investeringen plaats in de ruimtelijke kwaliteit, er is onvoldoende rekening gehouden met de natuurwaarden van de Doorbraak, de compensatiewoning en de paardenbak moeten verder naar achteren worden geschoven, er vindt een aantasting van het woongenot plaats: uitzicht op de Doorbraak wordt ontnomen, de projectering van de paardenbak zorgt voor overlast, er wordt een grotere woning toegestaan dan de wijzigingsbevoegdheid toelaat: de impact hiervan is groot, de architectuur past niet in het gebied, het bestaande bijgebouw is weggestopt achter compensatiewoning, de planvorming is strijd met de uitgangspunten van de rood van rood regeling, er worden vraagtekens gezet bij de financiële haalbaarheid.

De hoorzitting van 12 februari 2018 gaf aanleiding om het gesprek met elkaar aan te gaan en te bezien of de planvorming wijzigingen kan ondergaan. Er hebben daarna op ambtelijk en bestuurlijk niveau diverse gesprekken plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer. Er is gezocht naar een constructieve oplossing en er zijn diverse opties aan de orde geweest.

1.2 Hiermee een gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt gegeven

In de zienswijzennota bestemmingsplan Almelosestraat 16 zijn de zienswijzen voorzien van een uitgebreide gemeentelijke reactie. Voor de reactie wordt verwezen naar deze zienswijzennota. In de zienswijzennota is rekening gehouden met de wijzigingen (zie volgend punt) die de gesprekken met zich mee hebben gebracht.

2.1 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen

Aan de zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. De volgende wijzigingen worden in de planvorming doorgevoerd:

- de compensatiewoning wordt in zuidoostelijk richting verplaatst;
- de locatie van de paardenbak verplaatst in zuidoostelijke richting (er is in het bestemmingsplan een zone opgenomen waar de paardenbak niet mag komen);
- de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bestemming Wonen – Villa wordt van 6 meter teruggebracht naar 3 meter.

Hiermee wordt vooral tegemoet gekomen aan de zienswijzen die betrekking hadden op de locatie van de compensatiewoning, de aantasting van het woongenot, de projectering van de paardenpak en het wegstoppen van het bestaande bijgebouw.

In onderstaande afbeeldingen zijn de oude en de nieuwe situatie weergegeven.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening worden verhaald via de legesverordening en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarbuiten zijn er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door uw raad achterwege kan blijven.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijksbelangen) schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1. Ondanks dat gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet is gekomen is er nog steeds een risico op het indienen van beroep.

Diegene die een zienswijze heeft ingediend is voor het de weg vrij om beroep bij de Raad van State in te dienen.

Alternatieven

- Het bestemmingsplan "Almelosestraat 16" niet vast te stellen, hierdoor wordt de huidige bestaande situatie in stand gehouden;
- Het bestemmingsplan "Almelosestraat 16" vast te stellen zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de ingediende zienswijzen.

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 middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan "Almelosestraat 16", kenmerk: INT-63817;
- Zienswijzen, kenmerk: INK-83059, 83066, 83115;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Almelosestraat 16, kenmerk: INT-63808;
- Verslag hoorzitting, kenmerk: INT-62671.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen



Erfinrichting (ontwerpbestemmingsplan)



Erfinrichting (vast te stellen bestemmingsplan)

2.2 Dit is de volgende stap in de procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Om de beoogde planvorming mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap in de procedure het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

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

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

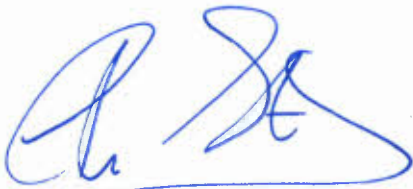
Besluit:

1. De indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Almelsestraat 16", kenmerk: INT-63808;
2. Het bestemmingsplan "Almelsestraat 16" (planid:NL.IMRO.0141.00052-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
 - de toelichting (en bijbehorende bijlagen), regels en verbeelding gaan uit van de verplaatsing van de compensatiewoning en paardenbak in zuidoostelijke richting en een verlaging van de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bestemming Wonen – Villa;
3. Het bestemmingsplan "Almelsestraat 16" met bovengenoemde wijzigingen is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00052-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 (2017-01-11);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 17 juli 2018,

de griffier,

de burgemeester,



drs. C.M. Steenbergen



A.J. Gerritsen

Zienswijzennota
Bestemmingsplan “Almelosestraat 16”.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Almlosestraat 16' en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 18 oktober 2017 tot en met 28 november 2017 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Door de volgende personen/instellingen is een zienswijze ingediend:

1. xx,
2. xx,
3. xx.

Ontvankelijkheid

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Deze zienswijzen worden ontvankelijk verklaard.

Behandeling zienswijzen

De ontvankelijke zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

XX heeft tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de door haar ingediende zienswijze mondelinge toe te lichten in een hoorzitting. Een en ander is vervat in een verslag dat tevens is meegenomen bij de beoordeling van de zienswijzen.

XX

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 28 november 2017 en bij de gemeente per post ingekomen op 30 november 2017.

De zienswijze is echter ook binnen de gestelde termijn per email bij de gemeente ingediend.

De zienswijze is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

XX is eigenaar en beheerder van de naast de locatie gelegen Doorbraak. XX is op zich niet tegen de rood voor roodontwikkeling maar heeft wel een aantal aandachtspunten.

Men ziet weinig investering in de landschappelijke kwaliteit. Verzocht wordt de ruimtelijke inpassing van beide woningen te verbeteren.

In de quick scan Natuurwaarden wordt geen aandacht besteed aan de natuurwaarden van de Doorbraak en er wordt geen beoordeling uitgevoerd op mogelijke externe effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de kwaliteiten van De Doorbraak zoals lichtvervuiling, ook gezien vanuit het oogpunt dat sommige vleermuissoorten het gebied gebruiken als foeragegebied en/of als vliegroute.

Tenslotte wordt verzocht aandacht te besteden aan het voorkomen van ongewenste betreding van het rustgebied van de Doorbraak.

Reactie gemeente:

Landschappelijke aspecten

Het plangebied ligt in het oude hoevenlandschap op de overgang naar een beek.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Uitgangspunten voor dit plan is het geldend beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Almelo alsmede de wensen van de initiatiefnemer.

Op basis van deze uitgangspunten en een analyse van het omliggende landschap is een inrichtingsplan opgesteld.

Benadrukt wordt dat de grootste verbetering ontstaat door het opruimen van een grote oppervlakte (ca. 1.100 m²) landschapsonterende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

In dat kader worden nieuwe groenelementen aangeplant en achterstallig onderhoud gepleegd aan bestaande bomen.

Het resultaat is een plan dat goed aansluit bij enerzijds het stedelijk gebied van Almelo en anderzijds de Doorbraak.

Naar aanleiding van de zienswijze vermeld onder punt 3 is de landschappelijke inrichting op onderdelen gewijzigd.

Er is sprake van een afgewogen ruimtelijk kwaliteitsplan. Er is voldoende evenwicht tussen de gegeven ontwikkelruimte en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Natuurwaarden

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient in het kader van de uitvoerbaarheid van dat plan te worden getoetst of voor de uitvoering van het bestemmingsplan eventueel een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is vereist en of er reden is om op voorhand aan te nemen dat die ontheffing niet verleend kan worden. Het betreft een marginale toets aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming. Om de effecten van de ontwikkeling op de ecologische aspecten van de naastgelegen Doorbraak te kunnen beoordelen, is een quick scan natuurwaarden uitgevoerd.

Uit deze quick scan blijkt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten, dit geldt dus ook voor de aangehaalde vleermuissoorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ont-heffing of vergunning in het kader van soort- of gebiedsbescherming aangevraagd te worden.

Uit het onderzoek blijkt dat invloedssfeer van de voorgenomen activiteit lokaal is en geen negatief effect (zoals licht) heeft op het door Landschap Overijssel beheerde natuurgebied 'Doorbraak',
Daarbij moet opgemerkt worden dat er sprake is van sloop van de oude bebouwing en de bouw van twee nieuwe woningen. Feitelijk verandert er weinig tot niets in vergelijking met de huidige situatie. De rapportage van het ecologisch onderzoek is aangevuld met deze conclusies.

Geconcludeerd wordt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het aspect 'licht' wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer bewust voor deze locatie heeft gekozen vanwege de ligging aan de rand van de stad. Hij zal extra aandacht geven aan het risico van ongewenste lichtspreading zoals bij het gebruik van de paardenbak.

Initiatiefnemer heeft geen enkel belang bij betreding van het gebied van de Doorbraak. Er zal sprake zijn van een adequate afsluiting van zijn perceel zodat de Doorbraak vanaf zijn perceel niet betreden kan worden.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt dan ook niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

XX

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 27 november 2017 en bij de gemeente ingekomen op 27 november 2017. De zienswijze is tijdig ingediend en wordt derhalve ontvankelijk verklaard.

Samenvatting zienswijze:

XX heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen bouw van twee woningen en de overige voorzieningen an sich. Ze is echter van oordeel dat de kleinere woning aan de Almelsestraat en een paardenbak vanwege de afstand tot de Doorbraak verder naar achteren moet worden geschoven.

Reactie gemeente:

De bewuste locatie betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al 14 jaar geleden beëindigd. De bebouwing en het perceel zijn ernstig in verval. Het geheel maakt een desolate indruk. Gelet op de prominente ligging van de locatie aan één van de belangrijkste invalswegen van Almelo is verbetering dringend gewenst. De voorgenomen planontwikkeling voorziet hierin.

In het kader van de voorgenomen rood voor roodontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Input voor dit plan is het vigerend beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Almelo alsmede een analyse van het huidige landschap en omgeving. Daarnaast zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van de opdrachtgever verwerkt in een plan. De situering van de woning vloeit hieruit voort.

Naar aanleiding van de zienswijze vermeld onder punt 3 is de landschappelijke inrichting op onderdelen gewijzigd.

De ontwikkelingen vallen in twee delen uiteen:

- de bouw van een compensatiewoning aan de Almelsestraat;
- de bouw van een villa in het landschap.

Met de projectering van de compensatiekavel wordt aangesloten bij de bebouwingsstructuur langs de Bornsestraat-Almelsestraat. Ten noordwesten van het perceel, langs de Bornsestraat, zijn meerdere woningen langs de weg aanwezig op wisselende afstand van deze weg. Met de compensatiekavel wordt op deze structuur aangesloten.

De woning is gesitueerd op een afstand van minimaal 41 meter uit de wegas van de Almelsestraat. Hiermee wordt de woning in een ruime en groene setting gepositioneerd die past bij de al aanwezige bebouwing langs de Bornsestraat.

Ten aanzien van de paardenbak is geconstateerd dat de paardenbak anders gesitueerd moet worden vanwege de afstand tot omliggende woningen. Hierdoor wordt de paardenbak naar achteren verschoven.

De ontwikkellocatie ligt overigens evenwijdig met de Doorbraak. Het naar achteren verplaatsen van de compensatiekavel en de paardenbak leidt daarmee niet tot de vergroting van de afstand tot de Doorbraak.

De compensatiekavel is gelegen op een afstand van circa 260 meter van de woning van XX. Het zicht op deze kavel en de paardenbak vanaf haar perceel wordt geheel ontnomen door de bebouwing en het groen op de tussenliggende kavels. Daarbij komt dat doordat de compensatiekavel enige tientallen meters naar achteren wordt geplaatst het zicht op de Doorbraak (voor zo ver dat thans aanwezig is), gehandhaafd blijft.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt dan ook niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

XX

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 27 november 2017 en bij de gemeente ingekomen op 27 november 2017. De zienswijze is tijdig ingediend en wordt derhalve ontvankelijk verklaard.

Samenvatting zienswijze:

Er is sprake van een aantasting van het woongenot. Het uitzicht uit de woning Bornsestraat 384 is bewust georiënteerd op de Doorbraak. Dit zicht hierop wordt door de nieuwe bebouwing belemmerd. Door de projectering van de paardenbak en paardenstallen op korte afstand van de naastgelegen woning en Bed & Breakfastvoorziening wordt overlast gevreesd in de vorm van lichthinder, stof, stank en lawaai. Daarnaast zal er sprake zijn van waardedaling van het naastgelegen perceel. Omdat mogelijkheden worden gegeven voor de realisering van een Bed & Breakfastvoorziening ontstaat er een concurrentie met de Bed & Breakfastvoorziening van betrokkene.

De in het bestemmingsplan opgenomen planregeling komt niet overeen met de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan; hiertegen bestaat bezwaar omdat nu groter en meer wordt gebouwd dan mogelijk is bij de strikte toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Zij acht dit onterecht. De impact voor de omgeving is groot. Ook past de architectuur niet in het gebied.

Het ecologisch onderzoek is te beperkt van opzet; er is onvoldoende rekening gehouden met de natuurwaarden van de Doorbraak.

Tijdens de hoorzitting op 12 februari 2018 is aanvullend het volgende naar voren gebracht.

XX heeft enige jaren geleden een bijgebouw gerealiseerd. Het aanzicht van het gebouw richting de Almelosestraat was bepalend en daarom heeft ze aan veel eisen met betrekking tot welstand moeten voldoen. Ze vindt het vreemd dat ze nu als het ware weg wordt gestopt achter de ontwikkeling.

XX acht de ontwikkeling in strijd met de provinciale uitgangspunten van rood voor rood. Volgens haar moet de nieuwe ontwikkeling plaatsvinden op de plaats waar nu de bebouwing is geconcentreerd. Voorts vraagt zij zich af waarom zo weinig aandacht is besteedt aan de financiële uitvoerbaarheid. Ze heeft het vermoeden dat de compensatiewoning wordt gerealiseerd om het plan haalbaar te maken.

Reactie gemeente:

Procedureel

Naar aanleiding van de zienswijze hebben op initiatief van de gemeente een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en mevrouw Elzink en tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat de initiatiefnemer bereid is het plan op onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen betreffen:

- het verschuiven van de compensatiekavel waardoor de afstand tussen de woning van XX en de compensatiekavel met enige tientallen meters wordt vergroot;
- het verlagen van de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 6 naar maximaal 3 meter;
- het vergroten van de afstand tussen de paardenbak en het bestemmingsvlak 'Wonen' van het perceel van XX.

Het vast te stellen bestemmingsplan is op deze punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoudelijk

Zoals hiervoor uiteen is gezet, zijn de bebouwing en het perceel ernstig in verval. Herontwikkeling heeft 14 jaar op zich laten wachten. Vanwege de prominente ligging van de locatie is verbetering van de situatie dringend gewenst.

Bij de planvorming is onderkend dat de plek vanwege de bijzondere ligging, de relatie met de Doorbraak en het omringende landschap om een zorgvuldige en evenwichtige ruimtelijke inpassing vraagt. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie tot uitdrukking komt in zowel de landschappelijke inpassing als de uitstraling van de bebouwing. Tegen deze achtergrond is gekozen voor de voorgenomen planopzet.

Over de ruimtelijke inrichting en de keuze van de architectuur heeft in de voorbereiding op het bestemmingsplan intensief overleg met de Stadsbouwmeester en de stedenbouwkundige van de gemeenten plaatsgevonden. Zij kunnen met de ruimtelijke opzet en architectuur instemmen.

De ontwikkelingen vallen in twee delen uiteen:

- de bouw van een compensatiekavel aan de Almelosestraat; en
- de bouw van een villa in het landschap.

Met de compensatiekavel wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Bornsestraat. Dit betreffen voornamelijk vrijstaande woningen, veelal in het luxere segment.

Op de achterop gelegen kavel staat de landschappelijk inpassing centraal. De interactie van de bebouwing met het landschap is van belang. In verband hiermee en gelet op de grote afstand tot de Almelsestraat is een grotere inhoud van de woning gewenst.

Het vermoeden van XX dat de compensatiekavel wordt gerealiseerd om het plan haalbaar te maken, is juist. De sloop van gebouwen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit brengen hoge kosten met zich mee. Deze kosten kunnen uit de opbrengst van de compensatiekavel worden bestreden. Dat is ook dé kern van het rood voor roodbeleid.

De opvatting dat de ontwikkeling niet voldoet aan het rood voor roodbeleid wordt bestreden.

Er wordt meer dan 850 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De compensatiewoning heeft een inhoud van maximaal 750 m³. De daarbij bijbehorende bouwwerken hebben een oppervlakte van maximaal 100 m².

Hiermee voldoet de invulling aan het rood voor roodbeleid van de gemeente Almelo en de provincie Overijssel.

Ook ten aanzien van de locatie van de compensatiekavel wordt voldaan aan het rood voor roodbeleid.

De compensatiekavel is iets groter dan de in het beleid vermelde oppervlakte van 1.000 m².

Dit houdt met name verband met de vanwege het wegverkeerslawaii gewenste afstand tot de Almelsestraat. De voortuin van de compensatiekavel wordt daarmee groter dan gebruikelijk.

Uit het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt dat er sprake is van een adequate ruimtelijke inpassing.

Door de sloop van de thans aanwezige bebouwing en de herinrichting van de locatie wordt een aanzienlijke impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoering van de landschapsmaatregelen is bovendien als een kwalitatieve verplichting in de planregels opgenomen. Hiermee biedt het bestemmingsplan garanties dat de landschapsmaatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

In het beleid is opgenomen dat in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad en dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

De compensatiewoning is geprojecteerd op ruime afstand van de Almelsestraat en door de wijziging in het plan ook op ruime afstand van het perceel van XX.

In verband daarmee is er van een beperking van het zijdelings uitzicht vanuit de woning Bornsestraat 384 als gevolg van de nieuwe woning geen sprake. De voorgevel van de geprojecteerde woning ligt namelijk achter de achtergevel van de woning Bornsestraat 384.

Ook voorziet het ruimtelijk kwaliteitsplan niet in een dusdanige begroeiing dat het uitzicht in het geheel wordt belemmerd danwel het perceel van XX wordt 'weggestopt'.

Overigens wordt opgemerkt dat thans op de erfgrans al een zodanige begroeiing aanwezig is dat zicht op de Doorbraak vanaf het perceel van XX nauwelijks mogelijk is.

Voor wat de mogelijkheden voor een paardenbak wordt het volgende opgemerkt.

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient te worden beoordeeld of in de omgeving wordt gestreefd naar functiemenging of functiescheiding. Binnen de functiescheiding worden twee gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gelet op de ligging van de locatie, direct langs de hoofdinfrastructuur, is de locatie aan te merken als een 'Gemengd gebied'. De plantoelichting is op dat punt gewijzigd.

Voor het fokken en houden van paarden geldt, ondanks het feit dat in dit geval sprake is van hobbymatige activiteiten met slechts één of twee paarden, een richtafstand van 30 meter tot naastgelegen woningen.

Door de vergroting van de afstand tussen de geprojecteerde paardenbak en het bestemmingsvlak 'Wonen' van de woning Bornsestraat 384 wordt aan de richtafstand voldaan en kan er vanuit worden gegaan dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (ook ten aanzien van de gevreesde lichthinder) ter plaatse van het perceel Bornsestraat 384 kan worden gewaarborgd. Dit geldt temeer nu er in dit geval sprake is van hobbymatige activiteiten met slechts één of twee paarden.

Voor wat betreft de Bed & Breakfast wordt opgemerkt dat deze voorziening kleinschalig is en niet gelijk is te stellen met een woning. Dit geldt te meer nu deze niet is aan te merken als geurgevoelig en het verblijf in deze voorziening niet permanent is. De in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling staat de vergroting van de capaciteit van de Bed & Breakfastvoorziening niet in de weg.

Rekeninghoudend met de aanpassingen in het plan wordt geconstateerd dat de in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad en de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Voor wat betreft de vrees voor waardedaling van de eigendommen van betrokkene wordt opgemerkt dat de mogelijkheid bestaat t.z.t. een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

Zoals al bij de reactie op de zienswijze van XX is opgemerkt heeft de erftransformatie geen nadelig effect op de natuurwaarden in het gebied van De Doorbraak. Uit het onderzoek blijkt dat invloedssfeer van de voorgenomen activiteit lokaal is en geen negatief effect (zoals licht van onder andere de paardenbak) heeft op de natuurwaarden in het gebied van De Doorbraak. Daarbij moet opgemerkt worden dat er sprake is van sloop van bestaande bebouwing en de bouw van twee woningen. Feitelijk verandert er weinig tot niets in vergelijking met de huidige situatie.

Geconcludeerd wordt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.