

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplannen woningbouw Schapendrift

Samenvatting raadsvoorstel

Aan de zuidzijde van Bornerbroek is aan de Schapendrift 7 en aan de Schapendrift 11/11A in Bornerbroek in woningbouw voorzien. Het plan voorziet in 10 vrijstaande en 8 twee-onder-één-kap woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum Braamhaar en het opsplitsen van een bestaande woning en toevoeging van een compensatiewoning in het kader van een rood-voor-rood regeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Voor beide ontwikkelingen heeft een bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld om de bestemmingsplannen ongewijzigd vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 7 - Lohuisstraat 19' (NL.IMRO.0141.00104-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 11' (NL.IMRO.0141.00105-BP21) ongewijzigd vast te stellen.
3. a. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 7 - Lohuisstraat 19' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00104-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 (10-08-2020);
b. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 11' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00105-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 (10-09-2020);
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Schapendrift 7' als onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

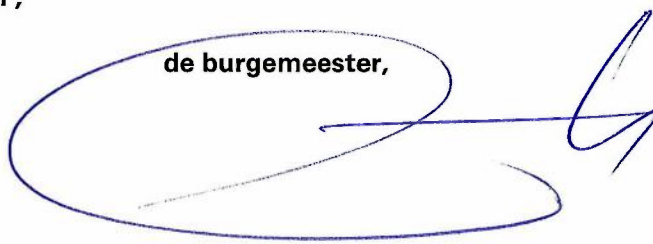
Gedaan in de openbare vergadering van ,

de griffier,



drs. K.B. Handstede

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: E.R. Jasper
Datum: 09 november 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 541153

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplannen woningbouw Schapendrift
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Aan de zuidzijde van Bornerbroek is aan de Schapendrift 7 en aan de Schapendrift 11/11A in Bornerbroek in woningbouw voorzien. Het plan voorziet in 10 vrijstaande en 8 twee-onder-één-kap woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum Braamhaar en het opsplitsen van een bestaande woning en toevoeging van een compensatiewoning in het kader van een rood-voor-rood regeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Voor beide ontwikkelingen heeft een bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld om de bestemmingsplannen ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 7 - Lohuisstraat 19' (NL.IMRO.0141.00104-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 11' (NL.IMRO.0141.00105-BP21) ongewijzigd vast te stellen.
3. a. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 7 - Lohuisstraat 19' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00104-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 (10-08-2020);
a. b. Het bestemmingsplan 'Schapendrift 11' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00105-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 (10-09-2020);
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Schapendrift 7' als onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

Inleiding

Het gaat om de herontwikkeling van het voormalige tuincentrum Braamhaar te Bornerbroek door de toevoeging van 18 woningen en het opsplitsen van een bestaande woning en toevoeging van een compensatiewoning op het perceel Schapendrift 11/11A te Bornerbroek. De plannen voor de herontwikkeling voor woningbouw zijn opgenomen in twee afzonderlijke bestemmingsplannen. Beide ontwerpbestemmingsplannen hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen van 21 juli t/m 31 augustus 2021. Hierover hebben wij uw raad met een raadsbrief geïnformeerd. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt verzocht om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de beoogde ontwikkeling, zodat bij recht een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de beoogde woningbouwlocaties.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd voor de gronden van het voormalige tuincentrum Braamhaar

Het bestemmingsplan Schapendrift 7- Lohuisstraat 19' voorziet in de bouw van 10 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-één-kap woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum. Zie figuur 1 hieronder.



Figuur 1 Situering woningen op het terrein van het voormalige tuincentrum Braamhaar

Het tuincentrum Braamhaar is gelegen in de nabijheid van een rundveehouderij aan de Lohuisstraat 19. De afstand van de veehouderij tot het plangebied is kleiner dan 100 meter, waardoor een belemmering ontstaat voor de beoogde woningbouw. Om de vestiging van (geurgevoelige) woningen op het voormalige tuincentrum daadwerkelijk mogelijk te maken heeft uw raad op 14 september 2021 voor deze ontwikkeling de 'Verordening geurhinder en veehouderij, Schapendrift 7' vastgesteld. Hierin zijn op grond van de Wet geurhinder en veehouderij verruimde afstandsnormen opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juli t/m 31 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorafgaand heeft via de initiatiefnemer een uitgebreide informatiebijeenkomst plaatsgevonden in Bornerbroek. Er was een grote opkomst.

De ontwikkeling is primair om te voorzien in de lokale woningbouwbehoefte. In het verlengde hiervan is in de exploitatieovereenkomst een standaardartikel opgenomen voor de zelfbewoningsplicht van minimaal 1 jaar om eventuele snelle doorverkoop te voorkomen.

2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd voor de gronden aan de Schapendrift 11/11A

Op de percelen aan de Schapendrift 11/11A worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, zie de situering in figuur 2. Het gaat om de twee noordelijke woningen. De linker woning is de opgesplitste woning. De rechter woning is de compensatiewoning van de rood-voor-rood regeling voor het slopen van de agrarische bebouwing aan de Lohuisstraat 19. De ruimtelijke investering vindt deels op dit terrein plaats (groenaanplant), als ook op de beoogde bouwlocatie Schapendrift 11A.



Figuur 2 Situering 2 nieuwe woningen aan de Schapendrift 11/11A

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.

4.1 Hiermee wordt een nieuw toetsingskader voor de stadsbouwmeester vastgesteld

De woningbouwontwikkeling op het voormalige tuincentrum Braamhaar is als welstandsvrij gebied aangemerkt in de Welstandsnota 2017. Aangezien het een geheel nieuwe woningbouwontwikkeling is, grenzend aan het buitengebied, is het van belang om hier stedenbouwkundige uitgangspunten voor te formuleren. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de Welstandsnota 2017 vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de stadsbouwmeester.

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

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat voor de gemeentelijke kosten (aanleg van riolering en areeluitbreiding) een exploitatieovereenkomst is gesloten. Initiatiefnemers dragen de volledige kosten hiervoor.

Kanttekeningen

2.1 Het plan voorziet niet in starterswoningen

In de woonvisie is onder meer aangegeven dat in de dorpskernen vraag is naar starterswoningen. Deze locatie, als overgang naar het buitengebied, leent zich echter niet voor starterswoningen. Door dit aanbod zal er wel sprake zijn van doorstroom in de dorpskern, waardoor alsnog de beoogde doelgroep wordt bediend.

Kosten, opbrengsten en dekking

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten voor het aansluiten op de openbare riolering, overdacht gronden aan openbare ruimte, alsmede een planschadeovereenkomst. Het bestemmingsplan brengt verder geen extra kosten met zich mee, anders dan de kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Deze kosten worden op basis van de legesverordening verhaald.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Schapendrift 7 - Lohuisstraat 19', kenmerk: INTERN-2178702;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Schapendrift 11', kenmerk: INTERN-2178715;
- Beeldkwaliteitsplan Schapendrift 7, kenmerk: INTERN-2178769;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen