

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Datum
17 november 2020

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek

Geachte raadsleden,

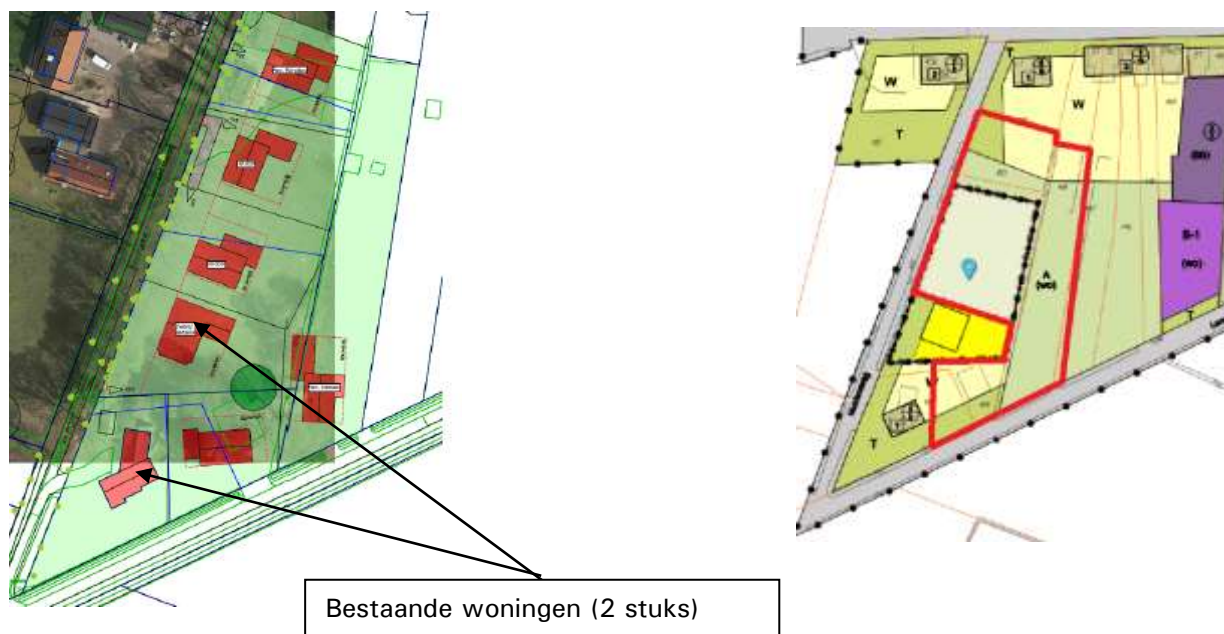
Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek' ter inzage te leggen.

Inleiding

Het is de wens van diverse eigenaren van de percelen tussen de Entersestraat, Muldersweg en Lange Voort in Bornerbroek om woningbouw te laten plaatsvinden. Ook in het geldende bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met eventuele woningbouw door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor de diverse percelen. Door de aanwezigheid van bedrijvigheid kan niet het gehele gebied worden bebouwd. Hierdoor is verzocht om medewerking te verlenen aan woningbouw in een deel van het gebied. Om hier medewerking aan te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek' opgesteld. Deze wordt binnenkort ter inzage gelegd.

Ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek'

Er is verzocht om 5 woningen te kunnen bouwen in de hoek tussen de Muldersweg en de Lange Voort in Bornerbroek. In dit gebied is reeds een tweetal woningen aanwezig en het gebied maakt deel uit van de bebouwde kom. Hieronder is een weergave van de beoogde woningbouwlocatie opgenomen, als ook een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1 Beoogde situatie (links) en uitsnede van de planologische situatie (rechts)

In het geldende bestemmingsplan zijn de beoogde woningbouwlocaties voorzien van een agrarische- en een woonbestemming (zonder bouwvlak). De percelen met een agrarische bestemming zijn daarbij voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen (wo). Het bouwen van 5 vrijstaande woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen wordt voldaan. Echter, de gronden met een woonbestemming maken hier geen onderdeel van uit. Om deze reden dient het bestemmingsplan te worden herzien en kan geen medewerking worden verleend aan een wijzigingsplan.

Er is sprake van een goede stedenbouwkundige invulling

Het gebied kenmerkt zich als een overgang naar het buitengebied. De woonkavels zijn ruim van opzet, waarbij er sprake is van vrijstaande woningen. Aan de Muldersweg worden drie woningen gesitueerd, aan de Lange Voort twee woningen. Langs de Muldersweg is eveneens een houtopstand aanwezig. Om de nieuwe woonpercelen goed te kunnen bereiken dient deze eenmalig te worden doorsneden, hierdoor dient één eikenboom te worden gekapt. De rest van de houtopstand blijft intact en wordt in het bestemmingsplan beschermd. De drie woningen aan de Muldersweg zullen op de Entersestraat worden ontsloten. Halverwege de Muldersweg staat een hekwerk, waardoor sluipverkeer geen gebruik kan maken van deze weg. Dit geldt ook voor de nieuwe situatie.

Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de beoogde woningbouwontwikkeling van dit deel van Bornerbroek. In het bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek is het gebied reeds aangewezen als potentiële woningbouwlocatie door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Er is rekening gehouden met de bedrijven in de omgeving

In het bijzonder betreft dit het sloopbedrijf aan de Pepershaar 2 en het bouwbedrijf aan de Entersestraat 27. Aangezien reeds woningbouw op kortere afstand van het sloopbedrijf aanwezig is, wordt deze niet belemmerd door de bouw van 5 woningen. Ten aanzien van het bouwbedrijf heeft uitvoerig (akoestisch) onderzoek plaatsgevonden naar de bestaande situatie en eventuele uitbreidingsmogelijkheden. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de representatieve bedrijfssituatie op basis van inventarisatie, metingen en overleg met het bouwbedrijf. Op basis van de onderzoeken is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn voor de nieuw te realiseren woningen en andersom. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is afgestemd met de directe omgeving.

Door de bewoners van de noordzijde van Muldersweg (linkerzijde) zijn opmerkingen gemaakt over de situering van de inrit door de houtopstand. Er zijn twee (realistische) varianten overwogen en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Met de gekozen situering blijft de houtopstand zoveel mogelijk intact en wordt aangesloten op de bestaande inritsituatie van de aan de overzijde gelegen inrit. De toename van 3 woningen aan de Muldersweg is beperkt, waardoor dit geen onevenredige effecten met zich meebrengt ten aanzien van de verkeersbewegingen. Namens het bouwbedrijf aan de Entersestraat 27 is eerder een premature zienswijze ingediend. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwbedrijf. Het plan is in overeenstemming met de dorpsvisie van Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek.

Het plan is in overeenstemming met de woningbouwprogrammering

Het betreft een woningbouwinitiatief dat al geruime tijd bekend is bij de gemeente. Eveneens heeft de gemeente reeds voorzien in woningbouw door in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar wonen. Het plan maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Op korte termijn wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek' ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Dit bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Wij informeren u over ons besluit, omdat u op basis van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd bent om het bestemmingsplan vast te stellen. Naar verwachting ontvangt u in het 1e kwartaal van 2021 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen