

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Grote Bavenkelsweg nabij 11' (NL.IMRO.0141.00128-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Grote Bavenkelsweg nabij 11' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00128-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 2021-08-25;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

dr. J.W. Scherpenzeel

A.J. Gerritsen

Naam: L.E. Brouwer
Datum: 05 juli 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Portefeuillehouder

**Vaststelling bestemmingsplan Grote
Bavenkelsweg nabij 11
J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

In het kader van de rood-voor-rood regeling wordt de voormalige boerderij achter de Grote Bavenkelsweg 11 gesloopt. Tevens wordt alle voormalige agrarische bebouwing aan de Pastoor Ossestraat 44-44a gesloopt. Hierdoor kan een compensatiewoning op de locatie Grote Bavenkelsweg achter nummer 11 worden toegestaan. Naast ruimtelijke kwaliteitswinst op twee erven wordt ook een extra KGO-investering (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) gedaan door de aanleg van extra bomen en een houtsingel. Om dit mogelijk te maken heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Grote Bavenkelsweg nabij 11' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

4. Het bestemmingsplan 'Grote Bavenkelsweg nabij 11' (NL.IMRO.0141.00128-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan 'Grote Bavenkelsweg nabij 11' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00128-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 2021-08-25;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Met ons collegebesluit op 13 juli 2021 hebben wij een principemedewerking uitgesproken om in het kader van de rood-voor-rood regeling, de voormalige boerderij achter de Grote Bavenkelsweg 11 te Bornerbroek te slopen evenals alle voormalige agrarische bebouwing aan de Pastoor Ossestraat 44-44a te Almelo en een compensatiewoning op de locatie Grote Bavenkelsweg achter nummer 11 toe te staan. Naast ruimtelijke kwaliteitswinst op twee erven wordt ook een extra KGO-investering (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) gedaan door de aanleg van extra bomen en een houtsingel. De locatie aan de Pastoor Ossestraat heeft al een woonbestemming, zodat hier alleen de sloop is/wordt uitgevoerd.

Tevens is een hogere grenswaarde-procedure doorlopen vanwege het spoorweglawaaï van de spoorlijn Almelo-Enschede, waarbij een geluidsbelasting van 58 dB (op 4,5 m hoogte) wordt toegestaan op de nieuwe woning. Met de opgenomen voorwaarden in de beschikking wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden met de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van 16 februari tot en met 29 maart 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De definitieve beschikking Hogere grenswaarde geluid dient vastgesteld te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Een afschrift van de definitieve beschikking van 2 mei 2022, welke is gemandateerd aan de directeur van het ODT, is als bijlage bijgevoegd.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op 2 locaties door het slopen van 796 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zonder vervolgfunctie en het nemen van extra KGO-maatregelen, waardoor een compensatiewoning nabij Grote Bavenkelsweg 11 te Bornerbroek inclusief een goede landschappelijke inpassing mogelijk wordt.

Argumenten voor

1.1 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie.

Met de sloop van 796 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt nog onvoldoende ruimtelijke kwaliteitswinst behaald om te voldoen aan de rood-voor-rood-regeling.

De sloop van de verouderde voormalige boerderijwoning van 160 m² op de locatie achter Grote Bavenkelsweg 11 mag in dit geval worden meegeteld, omdat dit gebouw voorheen in agrarisch gebruik is geweest. Met de sloop van dit vervallen gebouw en het verwijderen van de gebiedsvreemde beplanting wordt grote ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

De inmiddels gesloopte 636 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Pastoor Ossestraat 44-44a leidt tot een verbetering van het aanzicht op deze zichtlocatie naast bedrijventerrein Twentepoort Oost. De motivering voor dit specifieke geval is dat het hier gaat om sloopmeters die sec binnen de gemeente Almelo vandaan komen. Hierdoor wordt elders het buitengebied van Almelo ontsteend, terwijl op de beoogde locatie van de compensatiewoning altijd bebouwing heeft gestaan en daarom van geen impact is. Er is derhalve sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst op twee erven.



Het definitieve Erfinrichtingsplan/Landschappelijk inrichtingsplan (bron: De Erfontuikkelaar)

Omdat het aankopen van de laatste ontbrekende 54 m² aan sloopmeters lastig te realiseren is, zal initiatiefnemer in plaats daarvan (voor dezelfde waarde) een extra investering in KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) uitvoeren.

Met het erfinrichtingsplan wordt hieraan invulling gegeven. Tevens is de woning ten opzichte van het bijgebouw zo gesitueerd dat dit bijgebouw mede als geluidsbuffer voor het railverkeer dient.

1.2 De voorgestane ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

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

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden.

Kanttekeningen

1.1 Tracé F35 nog in ontwikkeling, dit initiatief belemmert deze keuze niet

Het tracé van de fietssnelweg F35 tussen Almelo en Borne zal vanuit Almelo komend aan de oost- c.q. noordzijde van de spoorlijn lopen, terwijl in de gemeente Borne dit tracé aan de zuidzijde van het spoor wordt voorzien. Op dit moment is nog niet bekend of en waar de F35 de spoorlijn zal kruisen. Dit zal naar verwachting ergens tussen De Doorbraak en de spoorwegovergang bij Het Vlier zijn, waarbij tevens nog een keuze gemaakt dient te worden voor een ondertunneling of een brug. Het is dus nog niet bekend of de ontwikkeling van deze kruising al dan niet bij de Grote Bavenkelsweg plaatsvindt. Omdat de in-/uitrit van deze compensatiewoning ten zuiden van de woning Grote Bavenkelsweg 11 wordt voorzien, zal de afstand tot de spoorwegovergang in elk geval 40 m bedragen. Dit rood-voor-rood-initiatief belemmert de keuze voor het tracé van de F35 daarmee niet.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer en is afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

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

Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan: Compleet Analoog BP Grote Bavenkelsweg nabij 11 NL.IMRO.0141.00128-BP31: INT-2282014;
- De definitieve beschikking vaststelling hogere grenswaarden geluid spoorweglawaaai d.d. 2 mei 2022: INT-2282083.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen