



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stobbenhorst 1

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: M.M. Weerink ROM

Samenvatting raadsvoorstel

In verband met de ontwikkeling van het XL-Businesspark dienen de woningen Wolbeslanden 9 en 9a aangekocht te worden. Hiertoe worden nieuwe woningen opgericht op de percelen aan de Stobbenhorst en Bolscherlanden. Naast de ontwikkeling van een tweetal woningen wordt ook de locatie Stobbenhorst 1 heringericht. Het ontwerpbestemmingsplan hiertoe heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt thans voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

1. **Waarom naar de raad:**

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegde orgaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

2. **Argumentatie:**

Aanleiding.

De familie G. Stamsnijder is eigenaar van het erf aan de Wolbeslanden 9-9a, in het buitengebied van Bornerbroek. Het agrarisch erf bestaat uit een woonboerderij (Wolbeslanden 9), een vrijstaand woonhuis (Wolbeslanden 9a) en enkele schuren. De familie Stamsnijder bezit circa 16 hectare landbouwgrond, gelegen om het erf.

In verband met de ontwikkeling van het XL-Businesspark kunnen de woonbestemmingen op dit erf niet worden gehandhaafd en moet de familie Stamsnijder, in overleg met de gemeente Almelo en de provincie Overijssel, op zoek naar twee nieuwe woningbouwlocaties. Na lang zoeken zijn twee geschikte locaties gevonden in het buitengebied van Bornerbroek. Ter compensatie van de woning aan de Wolbeslanden 9a wil verzoeker een woonhuis bouwen met een schuur aan de Bolscher Landen (locatie 3). Daarnaast wordt, ter compensatie van de woning aan de Wolbeslanden 9, ten westen van het agrarisch bedrijf aan de Stobbenhorst 1 een woning mogelijk gemaakt (locatie 2). Verzoeker zal ook het perceel Stobbenhorst 1 aankopen en herinrichten (locatie 1). Dit perceel staat los van de compensatieregeling ingevolge de verwezenlijking van het XL-Businesspark. Aangezien de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wijkers Regionaal Bedrijventerrein.

De gemeente Almelo en de provincie Overijssel hebben zich, middels een bestuursovereenkomst, bereid verklaard om binnen de wettelijke kaders planologische medewerking te verlenen aan de toevoeging van maximaal 16 woningen voor zogenaamde "wijkers Regionaal Bedrijventerrein-gebied" in een zoekgebied rond Bornerbroek. De twee voorziene nieuwe bouwlocaties vallen net buiten dit aangewezen zoekgebied. Dit heeft een aantal redenen:

- Wijkers mogen buitenaf een gelijkwaardig onroerend goed stichten. Verzoeker heeft binnen het aangewezen gebied geen gelijkwaardig onroerend goed kunnen vinden, waar ook de benodigde grond omheen liggen;
- De voorziene locaties liggen nog steeds dicht bij de kern Bornerbroek, in een gebied binnen de driehoek A35, A1 en Zijtak Twentekanaal;
- De nieuwe locatie nabij het erf aan de Stobbenhorst 1 is een plek met familiehistorie.

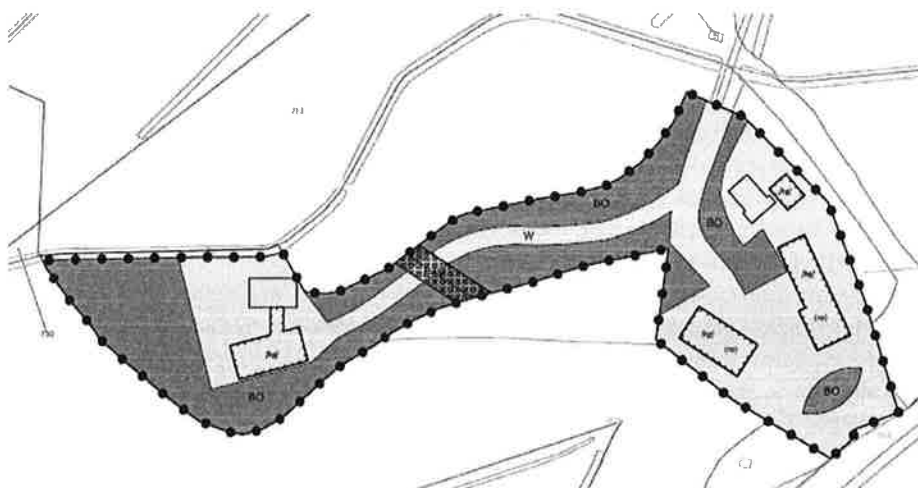
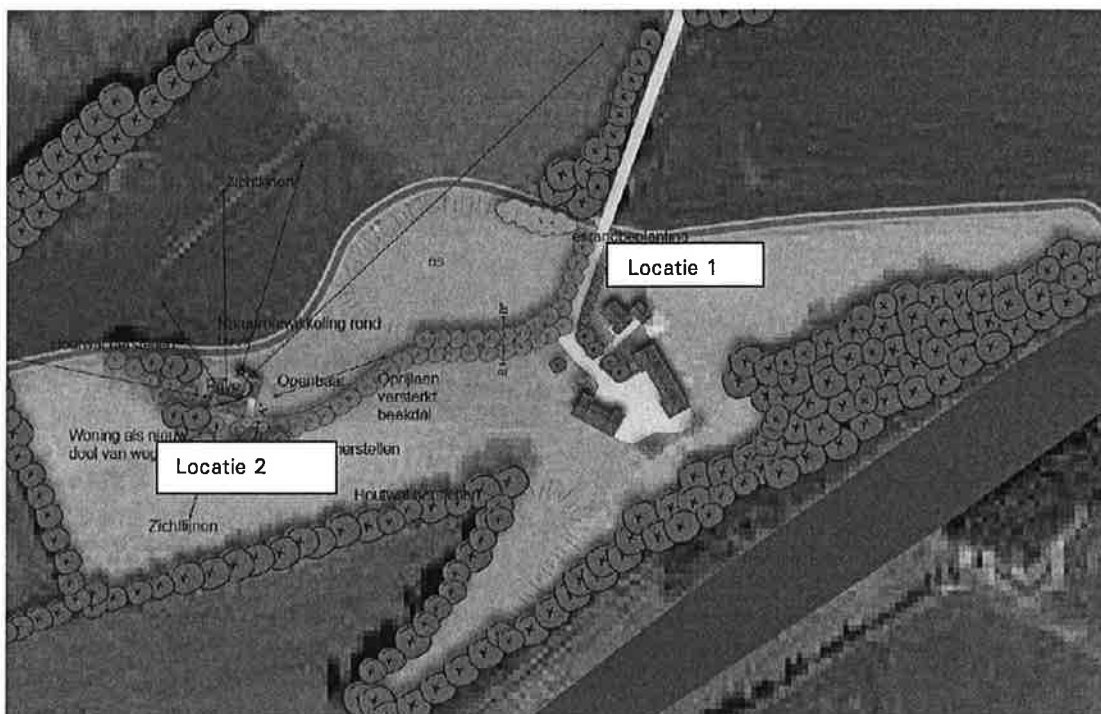
Plan en visie

Verzoeker is bereid om een extra inspanning te leveren betreffende de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe locaties. De nieuw te bouwen woning aan de Stobbenhorst 1 wordt gesitueerd op de bestaand plaats waardoor, in vergelijking met de huidige situatie, het oppervlakte aan schuren sterk zal afnemen.

Onderstaand wordt de visie op de verschillende locaties beschreven. In het bestemmingsplan is gekozen voor het opnemen van bouwvlakken om zo de visie binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan te garanderen. Omdat een bestemmingsplan alleen mogelijkheden schept tot ontwikkeling is het afdwingen van de ontwikkeling niet mogelijk. Daarom is met verzoeker een uitvoeringsovereenkomst aangegaan, om zo de aanleg en instandhouding te garanderen. De beschrijving en een schets van de visie zijn in de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied.

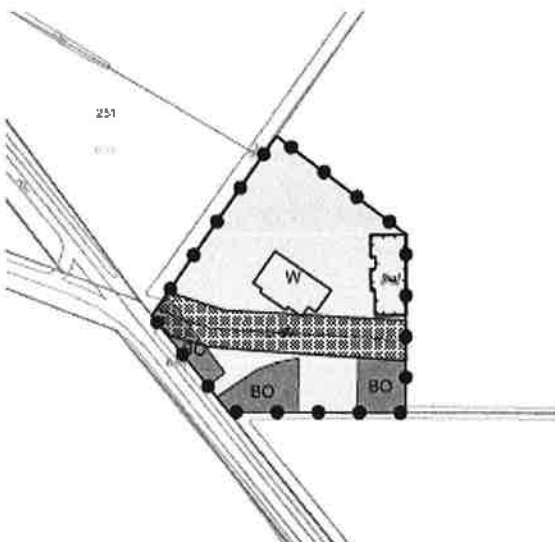
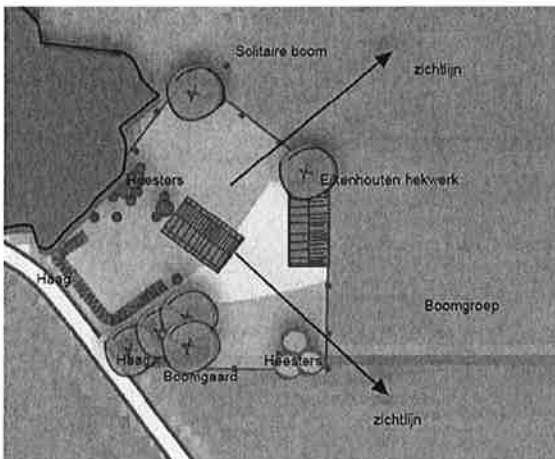
Visie locatie 1(Stobbenhorst 1) en 2 (Nieuw te bouwen woning Stobbenhorst 1).

De herinrichting van het perceel versterkt de kernmerken van de beek. De toerit is zo gesitueerd dat deze het talud van de dekzandkop volgt. De laanbeplanting accentueert de randen van de dekzandkop waardoor deze beter herkenbaar wordt . De open ruimtes worden gebruikt als grasland/weiland. Aan de zuid- en westzijde van de woning wordt het grasextensief onderhouden.



Visie locatie 3 (Bolscher Landen).

Door een verwijzing te maken naar een traditioneel Twents erf worden de kenmerken van het oude hoevenlandschap versterkt. De oriëntatie van de bebouwing is verschillend, waardoor tussen de gebouwen een binnenruimte ontstaat. Er is een duidelijk onderscheid tussen de voorkant van het erf en de achterkant. De voorkant is voorzien van een boomgaard en haag. De achterkant van het erf is open en minder gedetailleerd ontworpen met boomgaarden.



Procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingaande 19 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Aan de ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten ten behoeve van de planologische procedure worden verhaald middels de legesverordening, zodat er geen sprake is van kostenverhaal. Het stellen van eisen en nadere regels is niet noodzakelijk, zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Voorstel.

Uit niets is gebleken dat er planologische aspecten zijn die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.



De Raad van de Gemeente Almelo;

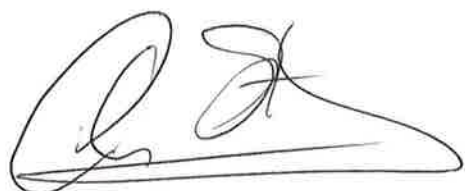
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Stobbenhorst 1 vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde objecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0104.BP00085.0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DGN-bestand o.BP00085.01.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan ter openbare vergadering van 12 februari 2013.

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld