

Naam: E.R. Jasper
Datum: 19 november 2019
Team/teamonderdeel: ADV
Telefoonnummer: 541153

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hoitink_locatie
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de voormalige gronden van de Hoitink_locatie in Bornerbroek is voorzien in een herontwikkeling naar een woongebied met 10 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Omdat de ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hoitink_locatie' ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Hoitink_locatie' (planid:NL.IMRO.0141.00062-BP31) vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Hoitink_Locatie' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00062-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 (05-06-2018);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Er is verzocht medewerking te verlenen aan de ruimtelijke herontwikkeling van de voormalige Hoitink-locatie in Bornerbroek naar een woongebied met 10 grondgebonden woningen en 16 appartementen op de voormalige Hoitink-locatie in Bornerbroek. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie grenzend aan de dorpskern en de voorzieningen van Bornerbroek. Bij besluit van 14 mei 2019 hebben wij besloten het bestemmingsplan 'Hoitink_locatie' als ontwerp ter inzage te leggen.

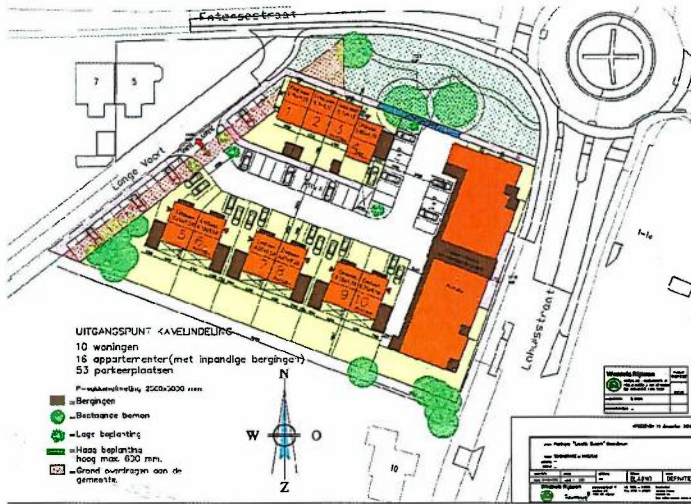
Beoogd effect

De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor gevraagde ontwikkeling.

Argumenten voor

1.1 Hiermee worden de gronden voorzien van de juiste bestemming

De ruimtelijke invulling is hieronder als impressie weergegeven. De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend terrein naar een woongebied met 10 grondgebonden woningen en 16 appartementen.



Figuur 1 Beoogde ontwikkeling

De gevraagde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuid-Bornerbroek' en is voorzien van de bestemming Gemengd met de aanduiding 'horeca' en voor een klein deel Agrarisch. Op basis van deze bestemming is de realisatie van woningen niet mogelijk. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan 'Hoitink_locatie' zijn alle relevante omgevingsaspecten uiteengezet, zoals milieu (bodem, geluid, enz.) en verkeer en parkeren. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ontvangen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoitink_locatie' heeft vanaf 12 juni tot en met 23 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Door de ligging van omliggende wegen is het noodzakelijk om te voorzien in hogere grenswaarden geluid. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hier zijn eveneens geen zienswijzen tegen ingediend. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal definitieve besluitvorming hierop plaatsvinden. Dit is gemandateerd aan de afdeling.

1.3 De ontwikkeling past binnen de dorpsvisie Bornerbroek 2016-2025.

Hierin is aangegeven dat om de kwaliteit te behouden voor het dorp, er de komende jaren vooral ingezet moet worden op betaalbare huisvesting voor jongeren en ouderen. Het plan is besproken binnen de Dorpsraad en in openbare bijeenkomsten en is positief ontvangen.

2.1 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.

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

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst is gesloten voor de uitvoeringskosten. Een planschadeovereenkomst maakt hier onderdeel van uit. Voor de proceskosten van de bestemmingsplanprocedure worden leges opgelegd aan de ontwikkelaar.

Kanttekeningen

1.1 Inwoners van buiten Bornerbroek kunnen niet geweigerd worden

De ontwikkeling richt zich op inwoners van Bornerbroek, maar de verkoop van woningen aan personen buiten Bornerbroek kan niet geweigerd worden.

Alternatieven

- Geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Er blijft dan sprake van een braakliggend terrein nabij de dorpskern van Bornerbroek. Het onderhavige plan is een passende invulling. Hiermee wordt tevens voorkomen dat in de toekomst wordt verzocht om een andere activiteit, niet passend in deze omgeving, op basis van de huidige bestemming.

- Een ander woningbouwprogramma, zoals vrijstaande woningen. Hiermee wordt echter niet aangesloten op de vraag voor starters en ouderen in Bornerbroek.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

- Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure;
- Tegen elk ruimtelijk besluit is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een verzoek om planschade wordt ingediend en wordt toegekend, wordt deze op de aanvrager verhaald.

Vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit gepubliceerd en start de beroepstermijn. Omdat geen zienswijzen zijn ontvangen is het nagenoeg uitgesloten dat beroep wordt aangetekend bij de Raad van State.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Hoitink_locatie', kenmerk: INTERN-1969535.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hoitink_locatie' (planid:NL.IMRO.0141.00062-BP31) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Hoitink_Locatie' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00062-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 (05-06-2018);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

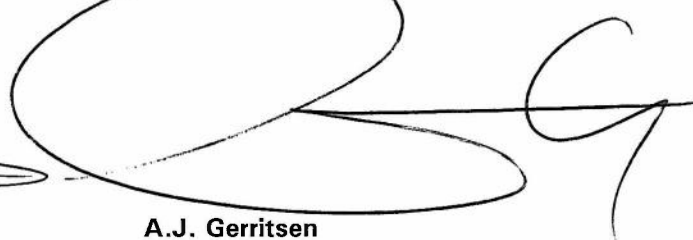
Gedaan in de openbare vergadering van 19 november 2019,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen