

Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Maatkampshoek

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: I.A.M. ten Seldam-Even

Auteur, sector/team/teamonderdeel: E.R. Jasper SE Advies en Ontwerp

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de herverkaveling van het oostelijke deel van de woonwijk Maatkampslanden in Bornerbroek is het bestemmingsplan Maatkampshoek opgesteld. Hiermee wordt het maximale aantal vrijstaande woningen gewijzigd van 6 naar 10. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee gezamenlijke zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Maatkampshoek gewijzigd vast te stellen.

1. **Waarom naar de raad:**

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. **Relatie met de hoofddopgaven uit de perspectiefnota 2015:**

De gronden zijn in het bezit van de gemeente Almelo. Verkoop van deze gronden levert een positief financieel resultaat op.

3. **Argumentatie:**

Inleiding

Uw raad heeft op 11 juli 2006 het bestemmingsplan Maatkampslanden vastgesteld. Het betreft de woonwijk aan de noordzijde van Bornerbroek. Het plan biedt de mogelijkheid om 35 woningen te bouwen voor diverse doelgroepen, waaronder huishoudens die moesten wijken voor de aanleg van het XL Businesspark Twente, ten noorden van de woonwijk. Hiervoor zijn 6 grote woonkavels gereserveerd aan de oostzijde. Inmiddels is gebleken dat de wijkers voor het bedrijventerrein naar andere locaties zijn verhuisd, terwijl de gereserveerde kavels in de wijk Maatkampslanden nog niet zijn verkocht en braakliggend zijn. Ook toen de reserveringen van de kavels voor de wijkers eraf zijn gehaald en de kavels vrij op de markt zijn gekomen, was er geen animo. Dit heeft mede te maken met de grootte van de woonkavels; deze zijn afgestemd op situatie van de huishoudens die moesten wijken voor het bedrijventerrein.

Herverkaveling

Voor de nog niet verkochte kavels is een herverkaveling gemaakt, waarbij rekening is gehouden met de reeds aangelegde infrastructuur. Hierdoor ontstaan in totaal 10 kavels, zonder teveel afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet. De herverkaveling is afgetast bij de woningzoekenden voor het gebied Bornerbroek. Door de kleinere kavels en inherent hieraan een lagere aankoopprijs per kavel, is er concrete belangstelling. Inmiddels zijn op bijna alle kavels opties genomen.

Deze nieuwe opzet sluit goed aan bij de bestaande woningen verderop in de wijk (rond 350m² per kavel) en vormt een logische overgang naar het buitengebied. De grootste kavels blijven aan de rand en zijn nog steeds fors te noemen. De ondergrondse infrastructuur is (deels) reeds aangelegd, waardoor de mogelijkheden voor een geheel andere verkaveling beperkt zijn.

Hieronder is de verkaveling opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan Maatkampshoek

Om de herverkaveling van de nog niet verkochte percelen mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In de toelichting van het plan zijn alle ruimtelijke aspecten onderzocht en is getoetst aan ons ruimtelijk beleid. Er wordt voldaan aan onze woonvisie. De toename van vier woningen is in overeenstemming met de woonafspraken die door de Twentse gemeenten en de provincie Overijssel zijn gemaakt in de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020. Er

zijn geen stedenbouwkundige, milieuhygiënische of verkeerskundige belemmeringen gebleken. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan Maatkampshoek heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (27 april tot en met 7 juni 2016). Er zijn twee gezamenlijke zienswijzen ontvangen. De indieners van de zienswijzen zijn bewoners van de bestaande woningen in de Maatkampslanden.

Zienswijzen

Samengevat wordt in de zienswijzen het volgende aangegeven:

- het landelijke profiel van de woonkavels zal verdwijnen, zowel door de extra verharding als door het verleggen van de bouwgrens;
- de verkeersbewegingen gaan aanzienlijk toenemen;
- de huidige verkeerinfrastructuur is nu al niet voldoende. De toevoeging van extra woningen zal dit extra negatief beïnvloeden;
- de bereikbaarheid van de woonwijk bij calamiteiten is eveneens onvoldoende.

Reactie gemeente

Bij de herverkaveling blijft nog steeds sprake van een ruime opzet, doordat de kavelgroottes variëren van 380 tot 650 m². De hoofdopzet van het plan wordt daarbij niet verlaten, mede vanwege de reeds aangelegde infrastructuur en de locaties van het groen, spelen en retentie. De toevoeging van vier woningen leidt niet tot onevenredige verkeershinder. Daarbij wordt de verkeersstroom geoptimaliseerd door een knip toe te passen: vijf noordelijke woningkavels worden ontsloten via de Moats en 5 zuidelijke woonkavels worden ontsloten via de Maatkampsweg. De wegen worden fysiek van elkaar gescheiden door een groenstrook; deze is alleen toegankelijk als calamiteitenontsluiting. In het vigerende bestemmingsplan konden de woonkavels worden ontsloten via beide wegen. De Brandweer Regio Twente heeft op het plan geadviseerd en aangegeven dat er door de calamiteitenontsluiting sprake is van een tweezijdige ontsluiting, waarbij de opkomsttijd voldoet aan de wettelijke norm.

De indieners van de zienswijzen hebben op 27 juni 2016 een mondelinge toelichting gegeven op hun zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen. Het verslag hiervan is als bijlage toegevoegd. Hierbij is in het bijzonder aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie van de Maatkampslanden. Alle woningen van de Maatkampshoek en grotendeels alle woningen van de Mors worden ontsloten via de Hoornbrink op de Pastoor Ossestraat. De ontsluiting is hier niet op ingericht. De weg is niet breed genoeg voor vrachtwagens (vuilniswagen, brandweer) en er wordt relatief hard gereden. De Maatkampsweg wordt daarbij ook vaak gebruikt door zwaar verkeer (landbouwvoertuigen) dat onnodig door de woonwijk rijdt. Hierdoor ontstaan gevaarlijke en ongewenste situaties.

Het toevoegen van vier woonkavels in het gebied geeft geen onevenredige extra druk op de bestaande infrastructuur voor de ontsluiting op de Pastoor Ossestraat. Ondanks het feit dat de infrastructuur (waaronder de ontsluiting) geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Maatkampshoek en geen noodzakelijke aanpassing behoeft, hebben wij een verdere optimalisatie van de verkeerssituatie/ ontsluiting ter plaatse nader onderzocht. Wij zullen een verkeersremmende voorziening realiseren op het kruispunt van de Hoornbrink/Moats. Aanvullend onderzoeken wij de mogelijkheid om de Maatkampsweg af te sluiten voor doorgaand autoverkeer. Hierover zijn gesprekken gaande met de eigenaren van de aangrenzende percelen.

Voor een uitgebreide gemeentelijke reactie verwijzen wij u naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota Maatkampshoek. De ontvangen zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wordt een wijziging doorgevoerd, waardoor een betere aansluiting wordt gevonden bij de bebouwingsbepalingen voor bijbehorende bouwwerken van het bestemmingsplan Maatkampslanden. In het ontwerpbestemmingsplan Maatkampshoek mogen bijbehorende bouwwerken tot op de perceelgrens worden gebouwd. Dit is ongewenst en doet afbreuk aan de landelijke opzet. Dit wordt in overeenstemming met het bestemmingsplan Maatkampslanden aangepast door bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter afstand van de perceelgrens te bouwen, waarbij een zijde 3 meter vrij blijft van vergunningsplichtige bouwwerken en worden erkers toegestaan binnen de bestemming Tuin.

Er heeft een wijziging plaatsgevonden ten opzichte van de conceptverkaveling. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de woonbestemming met het bouwvlak 1,2 meter westelijk verruimd wordt voor het perceel

nabij de groenbestemming/calamiteitenontsluiting. Eveneens wordt een wijziging doorgevoerd voor het realiseren van een carport te realiseren naar aanleiding van een concreet bouwplan. Per abuis was aan de noordzijde aan groenbestemming opgenomen tussen de geplande woningen en de aangrenzende woningen. Dit wordt hersteld conform het vigerende bestemmingsplan.

De wijzigingen zijn als volgt:



Regels

- Bestemming Tuin: Toevoegen artikel 4.1.b een carport ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - carport';
- Bestemming Tuin: Wijzigen artikel 4.2.2:
 1. Binnen deze bestemming mag een erker ten dienste van de aanliggende woonbestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de erker dient aan de voorgevel of aan de zijgevel van de woning te worden gerealiseerd;
 - b. de goothoogte en/of bouwhoogte van de erker bedraagt maximaal 3,30 meter;
 - c. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1,5 meter;
 2. Op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - carport' mag een carport worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
- Bestemming Wonen: Wijzigen artikel 6.2.2 lid c naar: voor vrijstaande woningen geldt *dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,0 meter blijft*; met dien verstande dat aan één zijde van de woning een strook van minimaal 3 meter tot een zijdelingse perceelgrens vrij blijft van vergunningsplichtige bouwwerken;

Verbeelding

- Het 1,2 meter westelijk verruimen van de bestemming Wonen en het hierin gelegen bouwvlak, gelegen in het midden van het plangebied naast de gronden met de bestemming Groen met de aanduiding calamiteitenontsluiting;
- Opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - carport' binnen de bestemming 'Tuin' aan de gronden met de bestemming 'Wonen', gelegen aan de rand van het midden van het plangebied;
- Verwijderen van de bestemming Groen, voor zover gelegen aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de weilanden;

4. Middeleninzet:

De uit te voeren verkeerskundige voorzieningen (kruising Hoornbrink/Moats en mogelijke afsluiting van de Maatkampsweg voor doorgaand verkeer) wordt gefinancierd vanuit het project.

4.1 Preventief toezicht

Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er geen financiële gevolgen voorzien die goedkeuring vereisen van GS van de provincie Overijssel.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,**

de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

Bijlagen:

- Zienswijzenreactienota, kenmerk: INT-1653937;
 - Bestemmingsplan Maatkampshoek, kenmerk: INT-1655785;
 - Verslag raadshoorzitting 26 juni 2016, kenmerk: INT-1654401
-

Nr. begrotingswijziging:

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden middels de zienswijzenreactienota Maatkampshoek, INT-1653937;
2. Het bestemmingsplan Maatkampshoek (planid: NL.IMRO.0141.00040-BP31) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende aanpassingen:

Regels

- Bestemming Tuin: Toevoegen artikel 4.1.b een carport ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - carport';
- Bestemming Tuin: Wijzigen artikel 4.2.2:
 1. Binnen deze bestemming mag een erker ten dienste van de aanliggende woonbestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de erker dient aan de voorgevel of aan de zijgevel van de woning te worden gerealiseerd;
 - b. de goothoogte en/of bouwhoogte van de erker bedraagt maximaal 3,30 meter;
 - c. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1,5 meter;
 2. Op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - carport' mag een carport worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
- Bestemming Wonen: Wijzigen artikel 6.2.2 lid c naar: voor vrijstaande woningen geldt *dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1,0 meter blijft*; met dien verstande dat aan één zijde van de woning een strook van minimaal 3 meter tot een zijdelingse perceelgrens vrij blijft van vergunningsplichtige bouwwerken;

Verbeelding

- Het 1,2 meter westelijk verruimen van de bestemming Wonen en het hierin gelegen bouwvlak, gelegen in het midden van het plangebied naast de gronden met de bestemming Groen met de aanduiding calamiteitenontsluiting;
 - Opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - carport' binnen de bestemming 'Tuin' aan de gronden met de bestemming 'Wonen', gelegen aan de rand van het midden van het plangebied;
 - Verwijderen van de bestemming Groen, voor zover gelegen aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de weilanden;
3. Het bestemmingsplan Maatkampshoek met bovengenoemde aanpassingen is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00040-BP31 met de daarbij behorende bestanden en ondergrond, als vervat in het DXF-bestand o_NL.IMRO.0141.00040-1.dxf;
 4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
 5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan ter openbare vergadering van 11 oktober 2016,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen