

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541153

Behandeld door
E.R. Jasper

Datum
4 juni 2019

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan hogere grenswaarden geluid Hoitink_locatie te Bornerbroek

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeschikking Hogere grenswaarden geluid 'Hoitink_locatie' ter inzage te leggen.

Inleiding

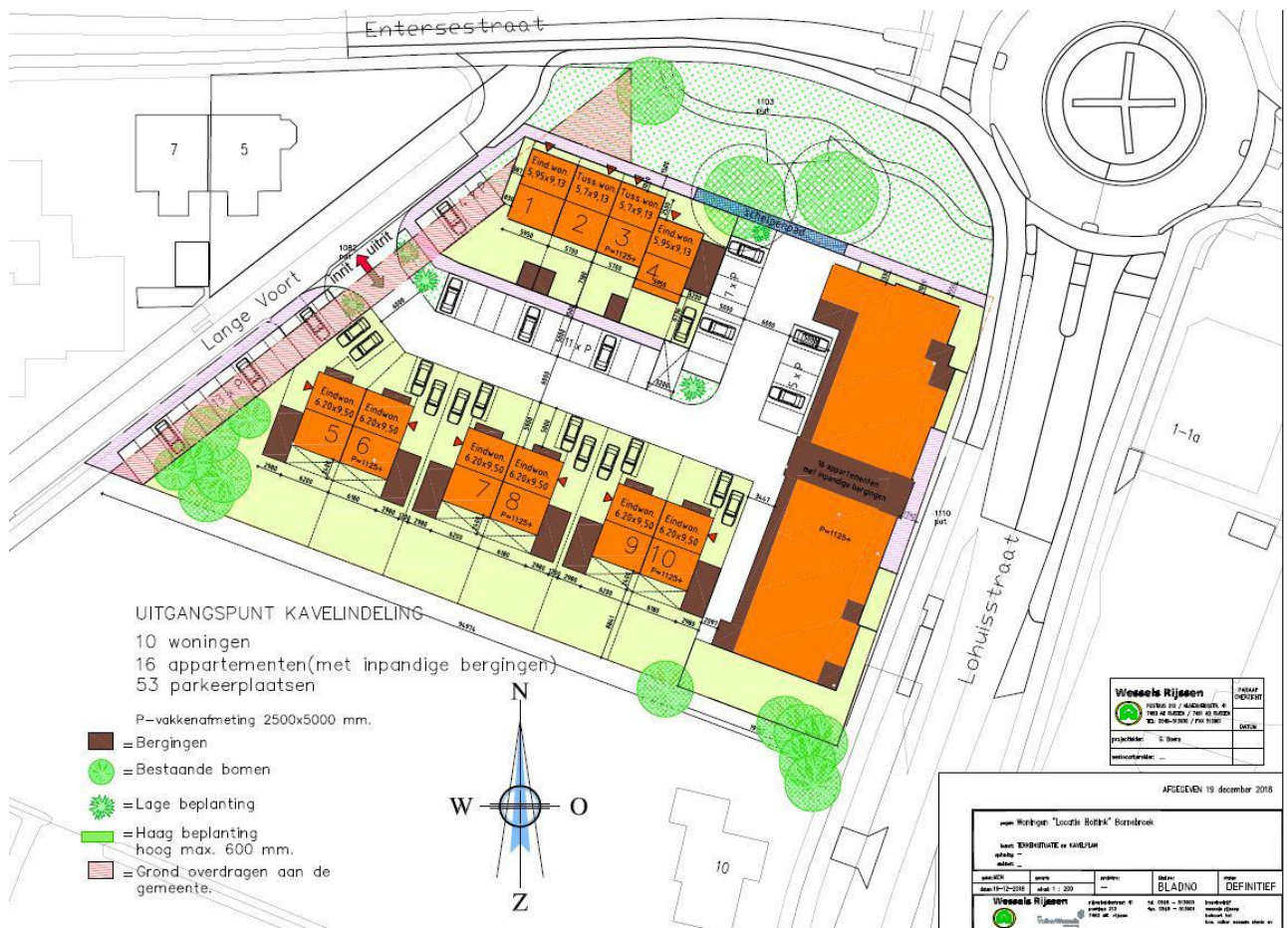
Bij besluit van 12 februari 2019 hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke herontwikkeling van een braakliggend terrein naar een woongebied met 10 grondgebonden woningen en 16 appartementen in de dorpskern van Bornerbroek. Het betreft de voormalige Hoitink-locatie. Hier heeft voorheen het restaurant met zalencentrum Hoitink gestaan. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie grenzend aan de dorpskern en de voorzieningen van Bornerbroek.

Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek, omdat het perceel grotendeels is voorzien van de bestemming Gemengd met de aanduiding 'horeca' en voor een klein deel Agrarisch. Woningbouw is binnen deze bestemming niet mogelijk, waardoor het bestemmingsplan moet worden herzien. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Hoitink_locatie' opgesteld. Door de ligging van omliggende wegen is het noodzakelijk om te voorzien in hogere grenswaarden geluid.

Ontwikkeling

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.

Aan de Lange Voort zijde worden drie 2-onder-1-kap woningen en vier rijwoningen gesitueerd. Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan de Lohuisstraat zijn de 16 appartementen gesitueerd. In eerdere planstudies waren geen appartementen voorzien maar enkel grondgebonden woningen. Mede op verzoek van de Dorpsraad is het ontwerp aangepast ten behoeve van appartementen.



Het plangebied krijgt aansluiting op de bestaande wegenstructuur van Bornerbroek. De ontsluiting van het plangebied zal aan de Lange Voort plaatsvinden, die afgewikkeld wordt naar de Entersestraat. Deze sluit aan op de nabij gelegen rotonde in de dorpskern.

Op basis van ons parkeerbeleid geldt de maximale parkeernorm, waardoor 54 parkeerplaatsen moeten worden. Deze norm is gebaseerd op de richtlijn die het kennisinstituut CROW hanteert in het handboek ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers- en Vervoersvoorzieningen). Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken als hiervoor aanleiding is. In het plangebied worden in totaal 53 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor alle woningtypes in dit plan (koop-2-onder-kappers, koop-tussen/hoek en appartement/etage-middenklasse) geldt dat het verschil tussen de minimale en de maximale norm 0,8 parkeerplaats per woning is. Dat betekent feitelijk dat het verlies van 1 parkeerplek op een berekende behoefte van 54 (53,6) plekken er op neerkomt dat er voor slechts één willekeurige woning niet de maximale norm, maar de minimale norm, toegepast wordt. Dit is voor het totale plan aanvaardbaar en zal niet leiden tot parkeerproblematiek in de omgeving van het plangebied.

Dorpsvisie Bornerbroek 2016-2025

Hierin is aangegeven dat om de kwaliteit te behouden voor het dorp, er de komende jaren vooral ingezet moeten worden op betaalbare huisvesting voor jongeren en ouderen. Het plan is besproken binnen de dorpsraad en in openbare bijeenkomsten en is positief ontvangen. De ontwikkeling past binnen de Dorpsvisie Bornerbroek.

In de raadsvergadering van 9 oktober 2018 is de woningbouwplanning 2017 t/m 2026 vastgesteld. Voor Aadorp/Bornerbroek zijn 93 woningen opgenomen. De laatste paar jaar is een aantal woningbouwplannen in Bornerbroek gerealiseerd. Er is echter nog ruimte over in de planning. Het realiseren van 26 woningen in Bornerbroek past in de planning en levert geen strijdigheid op met andere concrete plannen.

Gebleden is dat een aantal nieuw te bouwen woningen en appartementen een hogere geluidsbelasting gaan ondervinden vanwege het wegverkeerslawaai op de op de Entersestraat en/of Lohuisstraat dan de wettelijke voorkeursgrenswaarden van 48 dB. Om de woningen te realiseren is het noodzakelijk een procedure voor hogere grenswaarden voor geluid te volgen. Deze procedure start gelijk met de bestemmingsplanprocedure, maar wordt apart door ons college vastgesteld.

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 3^e kwartaal van 2019 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen