

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
23 juni 2020

Onderwerp
Herontwikkeling tuincentrum Braamhaar en Schapendrift 11/11A

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte brengen van ons besluit op het principeverzoek over de herontwikkeling van het tuincentrum Braamhaar en de Schapendrift 11/11A te Bornerbroek.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het voormalig tuincentrum Braamhaar aan de Schapendrift 7 te Bornerbroek tot 18 woningen, het splitsen van de bestaande dubbele woning aan de Schapendrift 11-11A naar twee vrijstaande woningen en het realiseren van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood. Deze verzoeken zijn in strijd met het bestemmingsplan. Ons college is gevraagd om een principe-uitspraak te doen op het (gezamenlijke) verzoek.

Tuincentrum Braamhaar

Het perceel aan de Schapendrift 7 is in het bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek (door de raad vastgesteld in 2009) bestemd als 'Bedrijf-Z'. Binnen deze specifieke bestemming zijn alleen een tuincentrum (inhoudende detailhandel in bloemen, planten en overige tuinartikelen), 2 bedrijfswoningen en een veearts toegestaan. Dit was ook de feitelijke situatie toen het bestemmingsplan werd vastgesteld.

De eigenaar van het tuincentrum Braamhaar geeft aan dat het bedrijf geen toekomst meer heeft op deze locatie en er geheel mee wil stoppen. Hierom heeft hij een plan opgesteld om te voorzien in woningbouw. Het plan voorziet in het toevoegen van in totaal 18 woningen, waarvan 10 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kap woningen.

Het gehele perceel is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, zodat de bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. Om hier gebruik van te kunnen maken zijn in de regels van het bestemmingsplan vier criteria opgenomen:

- De ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse wordt gewaarborgd;
- er is sprake van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt voorkomen;
- de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding.

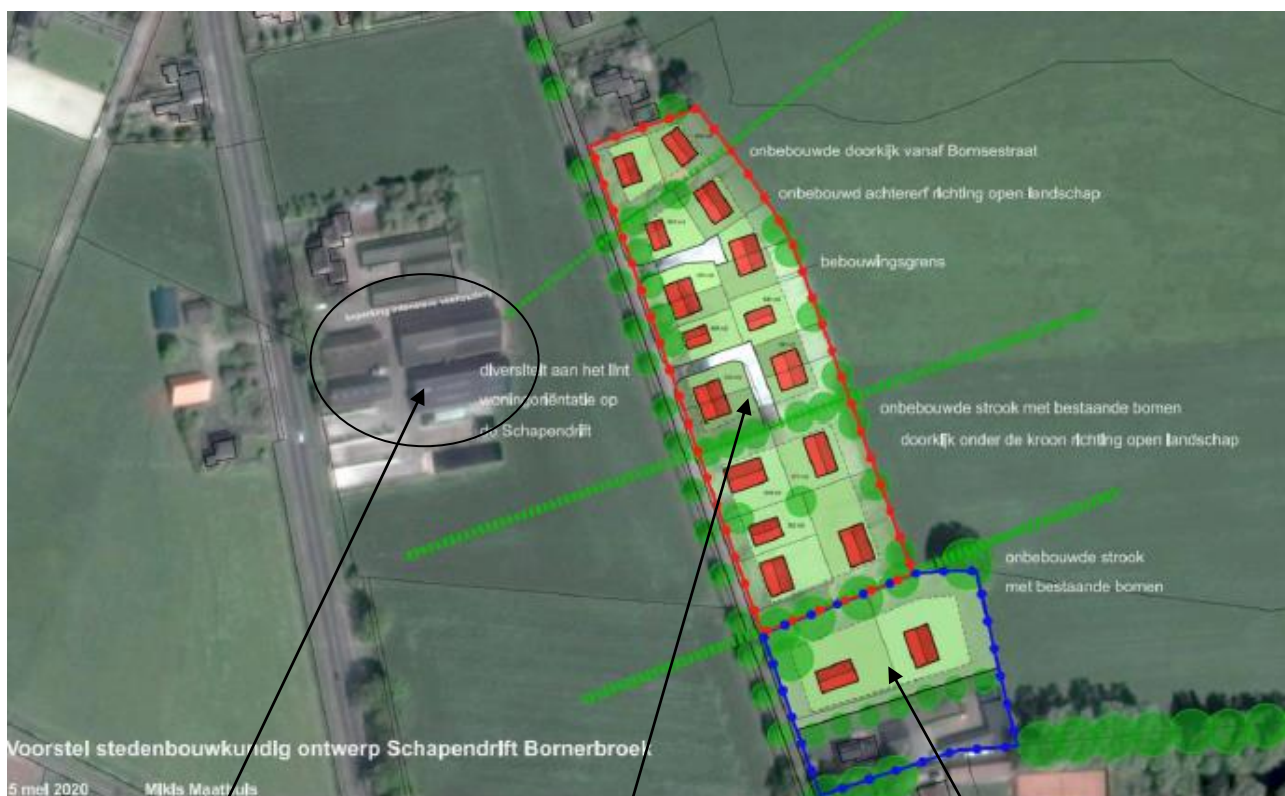
Aan de gestelde criteria wordt voldaan, waardoor medewerking dient te worden verleend aan het plan.



Figuur 1 Verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie tuincentrum Braamhaar

Er wordt voldaan aan de criteria om de bestemming te wijzigen naar Wonen, behalve het aspect geur door het naastgelegen gemengd agrarisch (varkens- en rundveehouderij) bedrijf Rouhof aan de Lohuisstraat 19.

Hierop heeft een gesprek plaatsgevonden tussen beide partijen, alsook de eigenaar van de Schapendrift 11/11A. Boer Rouhof heeft aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn de varkenshouderijtak te beëindigen en zich alleen te concentreren op rundveehouderij. Hierdoor wordt de feitelijke geurbelemmering weggenomen, waardoor woningbouw op het voormalige tuincentrum kan worden gerealiseerd. De voorwaarden door boer Rouhof hebben betrekking op een onderlinge financiële regeling met Braamhaar, als ook de medewerking van de gemeente in het kader van een rood-voor-rood regeling.



Figuur 2 Beoogde ontwikkeling

Sloop intensieve deel van de agrarische opstallen

Rode contour:
Herontwikkeling
tuincentrum
Braamhaar tbv 18
woningen

Blauwe contour:
Splitsen van vrijstaande woning
tot 2 vrijstaande woningen en
toevoegen compensatiewoning
tbv sloop agrarische opstallen

Het plan is beoordeeld door de relevante disciplines. Er is sprake van een goede stedenbouwkundige opzet. Er wordt voorzien in passende bebouwing bij Bornebroek (overgang naar het landelijk gebied). Het plan is breed gecommuniceerd met de directe omgeving en Stichting Dorpsbelangen Bornebroek. Het plan is positief ontvangen en er is veel (lokale) interesse in de beoogde woningbouw.

De bedrijfsgronden van tuincentrum Braamhaar hebben in totaal een oppervlakte van 1.300 m². Deze gehele oppervlakte kan worden gebruikt voor detailhandel in bloemen, planten en overige tuinartikelen. Het wegnemen van deze mogelijkheid draagt bij aan ons detailhandelsbeleid, wat uitgaat van concentratie in de aangewezen gebieden.

De gronden van het tuincentrum hebben een beperkte bestemming, waardoor zich alleen een tuincentrum kan vestigen. Hierdoor zijn er geen andere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de geldende bestemming. De eigenaar van tuincentrum Braamhaar heeft aangegeven dat een tuincentrum op deze locatie geen toekomst meer heeft. Als het perceel (en de aanwezige bebouwing) niet meer als zodanig wordt gebruikt, kan dit leiden tot een ongewenste verrommeling van het perceel.

Aangezien wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van tuincentrum Braamhaar dient medewerking te worden verleend aan het initiatief met betrekking tot de gronden behorende bij het tuincentrum Braamhaar. Op basis van de huidige woningbouwprogrammering kunnen er in Bornebroek en Aadorp tot 2021 gezamenlijk 10 woningen per jaar worden gerealiseerd. Vanaf 2021 bedraagt het aantal 5 stuks. Tot het jaar 2021 zijn de

woningen reeds toegewezen aan andere projecten in de dorpen, zoals de ontwikkeling op de Hoitinklocatie in Bornerbroek en de ontwikkeling aan de Peppellaan/Wilgenstraat in Aadorp. Met onderhavig plan kan na 2021 gefaseerd worden gestart met de bouw van de woningen. Hiervoor dient met de initiatiefnemer een planning te worden opgesteld.

Geurverordening

Een woning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gelden afstandsnormen tussen een woning en het emissiepunt van een stal. Omdat de locatie van het tuincentrum wordt beschouwd als bebouwde kom, dient een afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Hier wordt niet aan voldaan.

De Wgv biedt de mogelijkheid aan gemeenten om deze afstandsnormen te verkleinen tot 50 meter door een geurverordening vast te stellen. Met deze afstand wordt de beoogde ontwikkeling niet meer belemmerd. De gemeenteraad heeft al in 2009 een vergelijkbare geurverordening vastgesteld om de ontwikkeling van Erve Schothorst (Eiveko) en hoek Lange Voort-Muldersweg in Bornerbroek mogelijk te maken. Onderhavige locatie is toen bewust niet meegenomen, omdat boer Rouhof toen geen plannen had om de varkenstak te beëindigen. Nu kan hier alsnog gevolg aan worden gegeven, zodat op de locatie Braamhaar geen geurbelemmering meer aanwezig is voor de herontwikkeling tot woningbouw. De varkensstallen (zwarte cirkel) zullen vervolgens worden afgebroken en wegbestemd in het bestemmingsplan. Hierdoor kan geen varkensstal meer worden opgericht.

Compensatiewoning ten behoeve van het beëindigen varkenshouderij op het perceel Lohuisstraat 19

Met het beëindigen van de varkenshouderij van boer Rouhof aan de Lohuisstraat 19 zal ook een aanzienlijk deel van de opstallen niet meer worden gebruikt. Het betreft in totaal ruim 850 m². Het perceel Lohuisstraat 19 is gelegen in het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied'. In dit bestemmingplan is de rood-voor-rood regeling opgenomen. Er kan medewerking worden verleend aan de bouw van een compensatiewoning als tenminste 850 m² aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Als voorwaarde is echter opgenomen dat de extra woning op hetzelfde perceel dient te worden gerealiseerd. Aangezien de rundveehouderij niet wordt beëindigd is hiervoor geen mogelijkheid, omdat de woning te dicht op de agrarische activiteiten worden gerealiseerd. Om deze reden is gezocht naar een alternatieve locatie voor de compensatiewoning. Deze locatie is gevonden aan het nabijgelegen perceel aan de Schapendrift 11/11A en maakt onderdeel uit van de gehele ontwikkeling aan de Schapendrift. Het betreft de woning in figuur 2 in de blauwe contour.

Transformeren van een twee-onder-één kap woning naar twee vrijstaande woningen

Aan de Schapendrift 11/11A is nu een twee- onder-één kap woning aanwezig. Het gehele perceel in de blauwe contour van figuur 2 is in eigendom van de initiatiefnemer. Als onderdeel van het gehele plan vraagt de initiatiefnemer om van de bestaande twee-onder-één kap woning één vrijstaande woning te maken en een tweede woning ernaast realiseren. Hiermee is er geen sprake van het toevoegen van een woning in het buitengebied en krijgt de bebouwing aan de Schapendrift een logische afronding.

Besluit

Wij hebben in onze vergadering van 16 juni 2020 als volgt op het principeverzoek besloten:

1. In principe in te stemmen met de herontwikkeling van het voormalige tuincentrum Braamhaar aan de Schapendrift 7 te Bornerbroek tot woningbouw voor maximaal 10 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kap woningen;
2. In principe in te stemmen met het opstellen van een geurverordening voor het onderhavige gebied;
3. In principe in te stemmen met het realiseren van een compensatiewoning in het kader van een rood-voor-rood regeling aan de Schapendrift 11-11A;
4. In principe in te stemmen met het transformeren van een twee-onder-een-kap woning naar twee vrijstaande woningen aan de Schapendrift 11-11A;
5. Dat de initiatiefnemer binnen 1 jaar zorg dient te dragen voor een concept-geurverordening ten behoeve van de punten 1 t/m 4.

Met deze raadsbrief willen wij u over deze principemedewerking informeren. Te zijner tijd wordt een geurverordening alsmede een bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen