

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
L.E. Brouwer

Datum
13 juli 2021

Onderwerp

Principemedewerking bestemmingsplanherziening RvR nabij Grote Bavenkelsweg 11

Geachte leden van de raad,

Er is een principeverzoek ingediend voor een functieverandering van een perceel nabij Grote Bavenkelsweg 11 te Bornerbroek. Het voornemen is om in het kader van de rood-voor-rood regeling, de voormalige boerderij achter de Grote Bavenkelsweg 11 te slopen evenals alle voormalige agrarische bebouwing aan de Pastoor Ossestraat 44-44a te Bornerbroek en een compensatiewoning op de locatie Grote Bavenkelsweg achter nummer 11 te realiseren. Naast ruimtelijke kwaliteitswinst op twee erven wordt ook een extra KGO-investering (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) gedaan door de aanleg van extra bomen en een houtsingel.

Voor beide locaties gelden de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Almelo' en 'Buitengebied correctieve herziening'. De locatie Grote Bavenkelsweg nabij nummer 11 is bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak en heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog'. De locatie Pastoor Ossestraat 44-44a te Bornerbroek is bestemd als 'Wonen' met 1 woning en de locatie kent tevens een hoge archeologische verwachtingswaarde en een geluidzone industrie. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend in de geldende bestemmingsplannen voor de locatie nabij Grote Bavenkelsweg 11.

De sloop van de verouderde voormalige boerderijwoning van 160 m² op de locatie achter Grote Bavenkelsweg 11 mag worden meegeteld als slooppoppervlakte, omdat dit gebouw voorheen in agrarisch gebruik is geweest. Er is een grote ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen met de sloop van dit vervallen gebouw en het verwijderen van de gebiedsvreemde beplanting. De sloop van 636 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Pastoor Ossestraat 44-44a leidt tot een verbetering van het aanzicht op deze zichtlocatie naast bedrijventerrein Twentepoort Oost. De motivering voor dit specifieke geval is dat het hier gaat om slooppeters die sec binnen de gemeente Almelo vandaan komen. Hierdoor wordt elders het buitengebied van Almelo ontsteend, terwijl op de beoogde locatie van de compensatiewoning altijd bebouwing heeft gestaan en daarom van geen impact is. Er is derhalve sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst op twee erven.

Omdat het aankopen van de laatste ontbrekende 54 m² aan slooppeters lastig te realiseren is, zijn in het voorstel voor het Erfinrichtingsplan (zie onderstaand) extra KGO-maatregelen opgenomen. De compensatiekavel kan nog beter bij de structuur van de weg betrokken worden: de groene lijn van bomen en lage haag langs de toegangsweg/pad dient doorgetrokken te worden langs de woning op nummer 11 (enkele zichtlijnen vanuit de woning mogen behouden blijven) tot aan de Grote Bavenkelsweg. De houtsingel, bomenrij met lage haag en solitaire beuk vormen zo een landschappelijke meerwaarde. Het Erfinrichtingsplan is met deze gewenste aanvulling door ons van een positief advies voorzien, al dient het bijgebouw nog aangepast te worden naar de bij rechte toegestane 100 m².



Wij hebben besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor de Grote Bavenkelsweg nabij 11. De locatie aan de Pastoor Ossestraat heeft al een woonbestemming, zodat hier alleen de sloop is/wordt uitgevoerd.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over deze ontwikkeling en zullen het bestemmingsplan zodra dit gereed is ter besluitvorming aan u voorleggen.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen