Raadsvergadering: 1 november 2022
Registratienummer: R 2207367

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Bornsestraat 36 Bornerbroek'.
2. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' (planid:NL.IMRO.0141.00132-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   Regels:
   - Toevoegen aan de bestemming Wonen- Gestapeld wonen:
     5.4.3 Voorwaardelijke verplichting - deelauto
     Tot een met de bestemming (Wonen) strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
     a. het niet aanschaffen van één elektrische auto voor deelgebruik, met dien verstande dat deze elektrische auto binnen een jaar na ingebruikname van de eerste woning, aanwezig dient te zijn.
   - Wijzigen van het artikel Overige regels (rood gearceerd):
     Artikel 10 Overige regels
     10.1 Parkeren
     a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort of in de directe nabijheid van het terrein. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats. Voor de realisatie van 18 startersappartementen dienen 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;
     b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen. De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
        1. bij haaks parkeren: minimaal 4,9 meter lang en minimaal 2,4 meter breed.
        2. bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.
   - En de overige artikelen te hernummeren;

   Toelichting:
   - Aanpassing van de tekening (plattegrond nieuwe situatie) in paragraaf 3.1 van de toelichting en overige teksten actualiseren aan de huidige (overheids-)beleidskaders.
3. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00132-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 (20-09-2020).
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 in de openbare vergadering van 1 november 2022,

de griffier,	**de burgemeester,**
drs. J.W. Scherpenzeel	**A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 1 november 2022
Registratienummer: R 2207367

Naam: E.R. Jasper
Datum: 01 november 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vast te stellen bestemmingsplan Bornsestraat 36, Bornerbroek**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Om 18 startersappartementen te kunnen realiseren aan de Bornsestraat 36 in Bornerbroek heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen is één gezamenlijke zienswijze ingediend door de directe omgeving en deze heeft mede aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door een ondergeschikte wijziging aan te brengen in de regels met betrekking tot het parkeren.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Bornsestraat 36 Bornerbroek'.
2. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' (planid:NL.IMRO.0141.00132-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   Regels:
   - Toevoegen aan de bestemming Wonen- Gestapeld wonen:
     5.4.3 Voorwaardelijke verplichting - deelauto
     Tot een met de bestemming (Wonen) strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
     a. het niet aanschaffen van één elektrische auto voor deelgebruik, met dien verstande dat deze elektrische auto binnen een jaar na ingebruikname van de eerste woning, aanwezig dient te zijn.
   - Wijzigen van het artikel Overige regels (rood gearceerd):
     Artikel 10 Overige regels
     10.1 Parkeren
     a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort of in de directe nabijheid van het terrein. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018' en de beleidsregel 'Parkeernormen Almelo', zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats. Voor de realisatie van 18 startersappartementen dienen 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;
     b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen. De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
     1. bij haaks parkeren: minimaal 4,9 meter lang en minimaal 2,4 meter breed.
     2. bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

- En de overige artikelen te hernummeren;

Toelichting:

- Aanpassing van de tekening (plattegrond nieuwe situatie) in paragraaf 3.1 van de toelichting en overige teksten actualiseren aan de huidige (overheids-)beleidskaders.

3. Het bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00132-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 (20-09-2020).
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.

Inleiding

Er is verzocht om 18 startersappartementen te kunnen realiseren aan de Bornsestraat 36 in Bornerbroek. Op dit perceel was voorheen slagerij Peeze met een bedrijfswoning gevestigd. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Om deze strijdigheid weg te nemen is het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' opgesteld.

De ontwikkeling (pilot) heeft betrekking op woningbouw voor jongeren in Bornerbroek. Uit onderzoek van de Overijsselse Vereniging van Krachtige Kernen naar de woningmarkt in Bornerbroek blijkt dat het aanbod voor starters niet aansluit op de vraag in Bornerbroek. Het aanbod is veelal gericht op middenklassers en/of ouderen. In de Omgevingsvisie Almelo en de Woonvisie wordt de vraag naar starterswoningen in de dorpen ook onderkend. Door starters kansen te bieden op een wooncarrière in Bornerbroek wordt de vitaliteit van Bornerbroek behouden en verder versterkt. Het (pilot)plan sluit daarbij ook aan op de dorpsvisie Bornerbroek 2016-2025.

De lokale ondernemer Stamsnijder-Homan Vastgoed heeft een plan gemaakt voor 18 appartementen aan de Bornsestraat 36. De omvang van de appartementen is geheel gericht op starters met daarbij behorende koop- en huurprijzen. Het zijn dan ook relatief kleine appartementen en niet geschikt voor gezinnen. Omdat er zowel sprake is van koop als huur worden beide startende doelgroepen bediend. Het (pilot) project is primair voor jongeren (afkomstig) uit Bornerbroek. In de Vereniging van Eigenaren en huurvoorwaarden zullen bindingseisen worden opgenomen, zodat dit gewaarborgd blijft. Ook Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB) is hier nauw bij betrokken.

Het plan voorziet in een gebouw gericht aan de Bornsestraat van drie bouwlagen, waarin 15 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Op het achterterrein worden 3 appartementen gerealiseerd in dezelfde stijl. In totaal gaat het om 18 appartementen voor starters. De bouwhoogte blijft onder de 10 meter en is vergelijkbaar met de directe omgeving.

Het plan is uitgebreid besproken met omwonenden en SDB. De reacties om te voorzien in startersappartementen zijn vooral positief. Er is één gezamenlijke zienswijze ontvangen door de directe omgeving en deze is gericht op de parkeercapaciteit in de omgeving. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

Beoogd effect

Een herontwikkeling van de braakliggende gronden in de dorpskern tot woningbouw en hiermee vestigingsmogelijkheden te bieden voor de doelgroep starters.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek' heeft van woensdag 16 maart 2022 tot en met dinsdag 26 april 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ondertekend door diverse bewoners uit de directe omgeving. Tijdens de raadshoorzitting op 27 juni 2022 hebben de indieners een toelichting gegeven. Een verslag hiervan is als bijlage toegevoegd.

Men geeft aan zich grote zorgen te maken over de parkeerdruk voor de omgeving die het plan met zich meebrengt.
Er worden te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waardoor men voor een (te) groot deel op de openbare parkeergelegenheid is aangewezen. Deze staat al onder druk. Men geeft daarbij aan dat de geplande parkeerplaatsen niet voldoende van formaat zijn en dat de parkeervakken langs de Bornsestraat leiden tot een onveilige situatie.

Er is sprake van een pilot om te voorzien in voldoende betaalbare appartementen voor starters. De omvang van de appartementen is dan ook geheel gericht op deze doelgroep. Dit sluit aan op onze uitgangspunten uit de omgevingsvisie en woonvisie, waarin is gesteld dat er onvoldoende aanbod is voor starters in de dorpskern Bornerbroek. Door starters kansen te bieden op een wooncarrière in Bornerbroek wordt de vitaliteit van Bornerbroek behouden en verder versterkt. Deze ontwikkeling voorziet in dan ook in relatief kleine appartementen en zijn niet geschikt voor gezinnen. Het project is primair voor jongeren (afkomstig) uit Bornerbroek. Hier is de (aangepaste) parkeernorm dan ook op gebaseerd. Het plan dient te voorzien in 16 parkeerplaatsen (11 op het achterterrein en 5 aan de Bornsestraat). Voor het bezoekersparkeren kan gebruik worden gemaakt van de nabijgelegen TOP-locatie, waardoor er sprake is van een optimaal (dubbel) ruimtegebruik (overdag/avond). Het merendeel van de parkeerplaatsen aan de Bornsestraat is in de huidige situatie ook aanwezig en leidt niet tot onveilige situaties.

Zie voor een uitgebreide uiteenzetting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop de zienswijzenreactienota ‘Bestemmingsplan Bornsestraat 36, Bornerbroek’. Deze is als bijlage toegevoegd.

2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.
Door het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen wordt een gewenst planologisch kader vastgesteld voor de beoogde woningbouw.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen
Er is geen sprake van gemeentelijke kosten.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.
Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 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. In de Vereniging van Eigenaren en huurvoorwaarden zullen bindingseisen worden opgenomen, zodat dit gewaarborgd blijft. Ook hier is Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek nauw bij betrokken.

2.2 Het plan voorziet in een kleiner woonoppervlak
Op basis van het bestemmingsplan ‘parapluherziening Wonen’ dient het woonoppervlak per woning minimaal 75 m2 te zijn. Dit is voor een gemiddelde woning, waar zich onder meer een gezin moet kunnen huisvesten. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de 30 en 60 m2 en vormt hiermee een pilotproject. Het kleinere oppervlak is een direct gevolg van de doelgroep ‘starters’. De appartementen zijn zo ingericht dat er sprake is van een woonkamer met keuken en minimaal één slaapkamer. Daarbij beschikt elk appartement over een eigen berging in de kelder en is er een gemeenschappelijke ruimte voor wasmachines.

Kosten, opbrengsten en dekking

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Daarnaast worden leges geheven voor de bestemmingsplanprocedure. Er zijn verder geen gemeentelijke kosten.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek', kenmerk: INTERN-2283957;
- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Bornsestraat 36, Bornerbroek', kenmerk: INTERN-2282597
- Verslag hoorzitting bestemmingsplannen, kenmerk: INTERN-83914;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
