

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
04 december 2018

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Maatkampsweg 21

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Maatkampsweg 21' ter inzage te leggen.

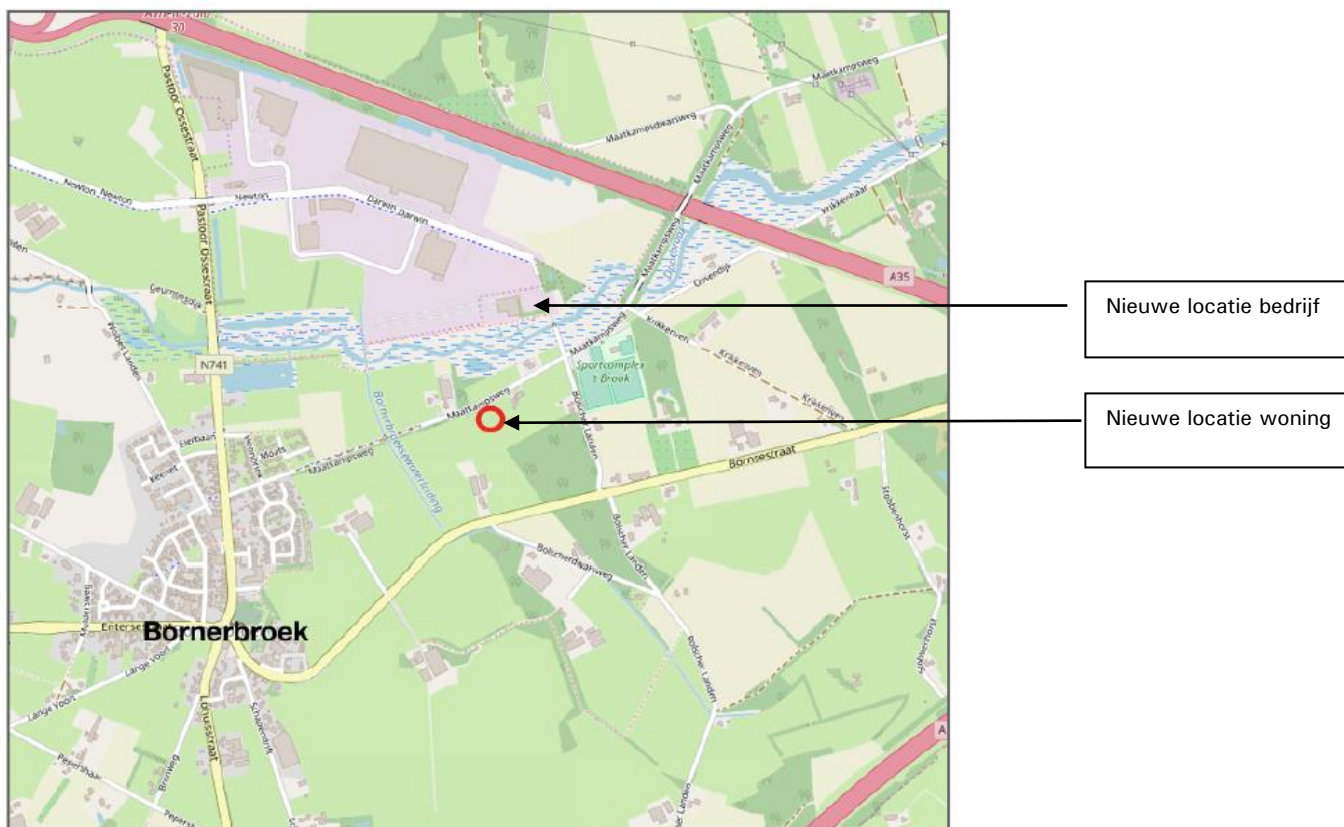
Inleiding

De laatste bewoner op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is gehuisvest aan de Derksweg 1 te Bornerbroek. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient deze bewoner te wijken naar een geschikte alternatieve locatie. Deze locatie is gevonden aan de Maatkampsweg, naast het perceel aan de Maatkampsweg 19. Het gaat hierbij om gronden met een agrarische bestemming en zijn als zodanig in gebruik. Omdat woningbouw op deze locatie niet mogelijk is, moet het bestemmingsplan hiervoor worden herzien. Hiervoor is het (ontwerp)bestemmingsplan Maatkampsweg 21 opgesteld. Door de ligging in de omgeving van het bedrijventerrein is het noodzakelijk om te voorzien in hogere grenswaarden voor geluid.

De laatste wijker voor het XL Businesspark Twente

In het plangebied van het XL Businesspark Twente mag geen sprake zijn van een woonsituatie, aangezien dit zeer beperkende belemmeringen geeft voor de (te vestigen) bedrijven. Om de woonsituaties te beëindigen hebben sinds de planvorming van het regionale bedrijventerrein reeds diverse gesprekken plaatsgevonden met alle bewoners in het voormalige agrarische landschap. Inmiddels zijn alle bewoners in het gebied verhuist naar een alternatieve (vergelijkbare) situatie, behalve de bewoner van de woning aan de Derksweg 1. Deze heeft ook zijn bedrijfsvoering op dit perceel. De gronden zijn inmiddels aangekocht door het bedrijventerrein. Tot op heden was er echter nog geen geschikte alternatieve locatie gevonden voor de herhuisvesting.

De beoogde locatie voor de woning is gelegen aan de Maatkampsweg, naast het perceel Maatkampsweg 19. Het bedrijf wordt verplaatst naar een kavel op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente (naast autoschadebedrijf Kleine Staarman). De woning en de bedrijfsvoering zijn op korte afstand van elkaar gelegen en hiermee goed bereikbaar. Dit was een stellige wens van de wijker, evenals dat de nieuwe woonsituatie opnieuw in het buitengebied is gelegen in de omgeving van Bornerbroek.



Geen bestaande alternatieven

Aan de zuidzijde van Almelo zijn geen vrijkomende erven/woningen die geschikt zijn (te maken) voor de wijker. Hierom is gezocht naar een locatie die geschikt te maken is voor bewoning. Hiervoor komt het perceel aan de Maatkampsweg, naast de woning aan de Maatkampsweg 19, in aanmerking. Dit agrarische perceel is gelegen in de nabijheid van diverse woonpercelen en andere agrarische erven.

De woning heeft een maximale inhoudsmaat van 750m³. Het nieuwe erf zal landschappelijk worden ingepast, hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. De vormgeving van de bebouwing zal aansluiten op de omgeving, voor wat betreft architectuur en kleur- en materiaalgebruik. Het woonerf wordt ontsloten via één in- en uitrit op de Maatkampsweg.

Het perceel voor de woning maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Almelo' en is voorzien van de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Op basis van deze bestemming is woningbouw niet mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Maatkampsweg 21' zijn alle relevante omgevingsaspecten uiteengezet, zoals archeologie, milieu (bodem, geluid, luchtkwaliteit, enz) en parkeren. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de bouw van een woning.

Onderhavige situatie voorziet niet in de toevoeging van een woning aan het buitengebied, maar ziet toe op de verplaatsing (wijken) van een bestaande woning in het buitengebied naar een andere locatie in het buitengebied. Daarbij is er sprake van een bijzondere situatie. Men is immers gedwongen te verplaatsen (wijken) naar een alternatieve locatie ten behoeve van de ontwikkeling van een project van algemeen belang (realisatie bedrijventerrein).

Hogere grenswaarde voor geluid

De nieuw te bouwen woning ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein XL Businesspark. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat woning een hogere geluidbelasting op de gevels ondervindt vanwege het industrielawaai dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB(A) op de buitengevel van de nieuw te bouwen woning. Het treffen van maatregelen waardoor de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning kunnen worden gereduceerd, zijn niet voldoende doeltreffend ofwel er zijn bezwaren. De wettelijke maximaal toelaatbare hogere grenswaarde wordt niet overschreden. De beleidsmatige toelaatbare

