

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
M.M. Weerink

Datum
13 maart 2018

Onderwerp
principebesluit beoogde (gewijzigde) planinvulling Groeneveldsweg 8.

Geachte raadsleden,

In 2016 is een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Groeneveldsweg 8, waarbij een deel van de bestaande bebouwing (voormalig KI-station) naar een kantoorfunctie en een bed & breakfast voorziening zou worden getransformeerd. Op het perceel is momenteel galerie Groeneveld gevestigd. De huurder heeft richting de eigenaar aangegeven de huur niet met een volgende periode te willen verlengen. Hierdoor komt het pand/perceel vrij en had de eigenaar een plan ingediend voor transformatie van het object.

Op dit verzoek hadden wij op 14 juli 2016 positief besloten. Van dit besluit bent u per raadsbrief geïnformeerd. De initiatiefnemer had het principebesluit uitgewerkt in een bestemmingsplan. Op 15 november 2016 is de ontwikkeling besproken in een Politiek Beraad. De algemene stelling was positief tegenover de voorgenomen transformatie, mede omdat het perceel niet gelegen is in de Groene Long. Uiteindelijk bleek dat twee naaste burens toch problemen hadden met de transformatie in verband met de verwachte verkeersintensiteit. Dit was voor de initiatiefnemer aanleiding om zich te beraden over de plannen. Daarbij heeft hij zich laten adviseren in verband met de N.S.W rangschikking van het perceel (omdat het gebied is aangewezen als een landgoed zoals bedoeld in de Natuurschoonwet) en BOEi (herbestemmen cultureel erfgoed). Na onderzoek van alternatieven (o.a. zorg, zorg-wonen) is geconcludeerd dat invulling als woonbestemming de beste waarborg zal bieden voor instandhouding van de landschappelijke waarde van het perceel.

Ten tijde van de exploitatie als galerie en beeldentuin is de bestaande boerderij en het voorste gedeelte van de galerie (voormalig KI Station) als woning in gebruik geweest. Op het perceel waren dus twee woningen in gebruik. De invulling van het voorste gedeelte van de galerie als woning (meer dan 25 jaar) is niet overeenkomstig het geldende bestemmingsplan geweest, maar is nimmer gewraakt.

Het bestaande bouwvolume op het perceel is veel te groot voor een invulling als woonfunctie in de bestaande gebouwen. Bovendien is de technische situatie van de bestaande bebouwing erg slecht met veel asbest (vooral in daken).

Dit heeft ertoe geleid dat een plan is ontstaan waarbij het bestaande perceel van circa 3,2 ha wordt opgesplitst in twee woonkavels: één kavel van 0,4 ha en één kavel van 2,8 ha. De kavel van 0,4 ha is gelegen naast de bestaande woning Groeneveldsweg 4 en is toegankelijk vanaf de Groeneveldsweg. De hierop te realiseren woning completeert de twee bestaande woonpercelen. De NSW-schikking voor het resterende perceel van 2,8 ha (in combinatie met het perceel Groeneveldsweg 2 van circa 2,3 ha) kan worden gehandhaafd.

Het plan houdt in dat het bestaande voormalige KI-station wordt gesloopt (899 m², inclusief woongedeelte), evenals de boerderij (1350 m³) en de bijgebouwen (totaal 290 m²). In plaats daarvan wordt op het grote perceel (2,8 ha) een ensemble van drie gebouwen gerealiseerd, een landhuis (maximaal 2000 m³) en twee bijgebouwen (één van 250 m² en één van 400 m²). Deze gebouwen worden zodanig op het perceel gesitueerd dat het beeld van een erfbebouwing blijft bestaan. Ook de gevraagde oppervlakte en inhoud dragen bij aan het behoud van een ensemble op die locatie. De toegang tot het perceel is vanaf de Kooikersweg. In de plannen is de woning gesitueerd op de plaats

van de bestaande boerderij. Op het perceel van 0,4 hectare zal een woning worden toegestaan van maximaal 1250 m³ en maximaal 250 m² aan bijgebouwen (standaardbepalingen bij de bestemming Wonen-villa).

Op onderstaande schematische weergaven zijn de bestaande situatie, het oorspronkelijke en het nieuwe plan weergegeven.



Bestaande situatie.

Oorspronkelijk plan.

Gewijzigd plan

Initiatiefnemer heeft het gewijzigde plan besproken met de drie naaste burens en met de voorzitter van de Vereniging van de Westelijke Groene Long. Er is, naar zijn zeggen, positief gereageerd op het plan.

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Te zijner tijd zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen