

Naam: E.R. Jasper
Datum: 21 september 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541153

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek bouwen extra woning Kieftsbeeklaan 36
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	Van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is een principeverzoek ingediend om het kavel aan de Kieftsbeeklaan 36 te splitsen in twee woonkavels met behoud van de voormalige boerderij. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om het kavel aan de Kieftsbeeklaan 36 in twee woonpercelen op te delen en een extra woning toe te staan;
2. De initiatiefnemer een conceptbestemmingsplan aan te laten leveren en een planschadeovereenkomst aan te gaan;
3. De raad te informeren via de bijgevoegde raadsbrief.

Inleiding

Door adviesbureau BJZ.NU is, namens de heer mr. graaf van Rechteren Limpurg, verzocht om de bestaande woonkavel aan de Kieftsbeeklaan 36 te splitsen in twee woonkavels met behoud van de voormalige boerderij. De drie bijgebouwen op het perceel zullen hiervoor worden gesloopt.

Beoogd effect

De aanvrager te informeren over het bestuurlijke draagvlak over het ruimtelijke voornemen, zodat het plan verder kan worden uitgewerkt.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om een passende woonkavel te creëren.

Het perceel Kieftsbeeklaan 36 ligt in de wijk Kollenveld en is in eigendom van de heer mr. graaf van Rechteren Limpurg. Het is een voormalig agrarisch erf dat in de afgelopen decennia is omringd door stadsuitbreidingen. Op het perceel staan een woonboerderij en een drietal grote bijgebouwen. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Kollenveld-Bornsestraat (2013) de bestemming 'Wonen' en is voorzien van één bouwvlak voor de bestaande woning (woonboerderij). Het ruimtelijke voornemen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Het voornemen is om het kavel op te splitsen in twee bouwpercelen, zoals hierna weergegeven.



Figuur 1 Huidige situatie met gewenste indeling in woonpercelen

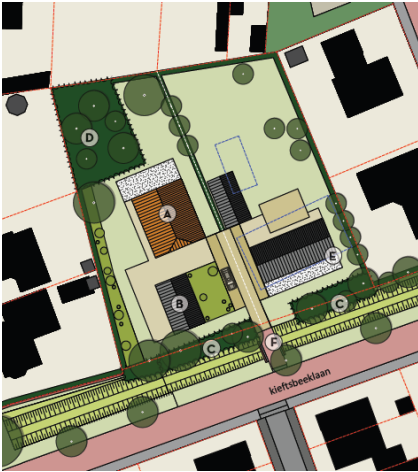
Het voor de bebouwde kom relatief grote perceel Kieftbeeklaan 36 (ruim 2550 m²) kan worden opgesplitst in nog steeds twee forse woonpercelen voor vrijstaande woningen. Deze bebouwing is passend bij het overige bebouwingsbeeld. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen met percelen tussen de 450 en 750 m². De woonboerderij dient behouden te blijven en behoud van de huidige ontsluiting. Op het 'rechter' perceel worden de bestaande bijgebouwen gesloopt ten behoeve van een vrijstaande woning. De te slopen bijgebouwen hebben een dergelijke omvang dat er geen sprake zal zijn van een verdere verdichting van het perceel.

2.1 De cultuurhistorie ter plaatse kan behouden blijven

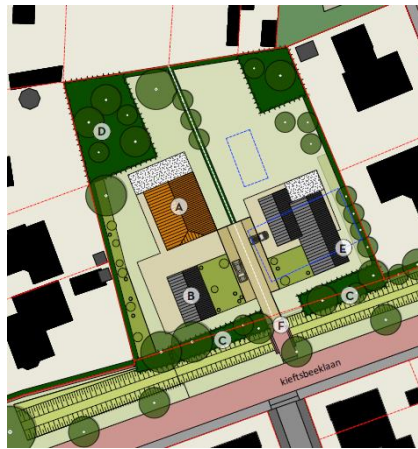
Het perceel en de aanwezige bebouwing is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar is wel geselecteerd als een karakteristiek erf/pand door het Oversticht en scoort hierin als 'karakteristiek: hoog'. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden en heeft dan ook nog geen status. Het perceel is geheel ingepakt door bebouwing en behoorde oorspronkelijk bij huize Almelo. De agrarische functie is verloren gegaan, alsook de oorspronkelijke situering / oriëntatie. Het erf wordt huidig aan de achterkant ontsloten, de voorkant van de boerderij was oorspronkelijk aan de noordkant. Het perceel vertelt een verhaal en is in die zin een bijzonderheid in de wijk. Dit mag gezien worden en vraagt om een bijzondere aanpak. Het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed staat ruimtelijk gezien dan ook voorop en dat moet de kracht zijn van deze ontwikkeling (ensemble en architectuur). Dit hebben wij aan de initiatiefnemer meegegeven. Daarbij hebben wij geconstateerd dat de bouwkundige staat van de oude agrarische schuren dusdanig beperkt is, dat de mogelijkheid tot hergebruik niet mogelijk is.

Hierop heeft Buro Stad en Land onderzoek gedaan naar een stedenbouwkundige inpassing, zie bijlage. Er zijn drie varianten te onderscheiden:

Variante 1: Moderne schuurwoning, parallel op de weg;



Variante 2: Moderne schuurwoning, parallel op de weg;



Variante 3: Traditionele woning



Er is in alle varianten sprake van één ontsluiting, waardoor er sprake blijft van een erf. De varianten verschillen van elkaar door de situering van het hoofdgebouw. In principe zijn alle varianten passend. Echter variant 1 geniet hierbij de voorkeur, deze sluit het meest aan op de situering van de bestaande bebouwing op het oude erf en er is sprake van een moderne schuurwoning. Variant 3 is passend bij de rest van de bouw op het Kollenveld, maar heeft minder te maken met de oorspronkelijke bebouwing. Variant 2 (parallel aan de Kieftsbeeklaan) omvat meer ruimtelijke kwaliteit, passend bij de cultuurhistorie. Het heeft in de basis dezelfde stedenbouwkundige opzet. Het ingetogen karakter van de schuurwoning is passend omdat het geen concurrentie aangaat met de boerderij, ook de ruimte achter de woning is optimaal. Bovenstaande dient ook in het bestemmingsplan te worden verwerkt, door variant 1 bij recht te kunnen realiseren en de varianten 2 en 3 alleen met een afwijkingsbevoegdheid.

3.1 De raad actief wordt geïnformeerd over ruimtelijke besluiten

Een ruimtelijk besluit wordt altijd aan de raad meegedeeld via een raadsbrief. Het is uiteindelijk aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 De bouw van een extra woning past niet binnen de woningbouwafspraken

Dit verzoek maakt geen deel uit van de vastgestelde woningbouwplanning t/m 2024. Er wordt echter ook onderkend dat er plannen kunnen zijn, waarbij er goede redenen zijn om de kans te benutten. Bij deze afweging dient wel mee te spelen of zij concurrerend met andere projecten kunnen zijn. Bij deze afweging dient de woningbehoefte, de ontwikkeling van de wijken, de kwaliteit van de bebouwing en omgeving alsook de passendheid van het bouwplan in de totale gemeentelijke programmering een rol te spelen.

De binnenstad geldt als prioritair gebied in de planning en niet alleen in de woningbouwplanning. Er wordt gestuurd op de ontwikkeling van de binnenstad. Er ligt een focus op de binnenstedelijke transformatie en het tegen gaan van leegstand. Het plan is niet gelegen in de binnenstad, maar er is wel sprake van transformatie door de sloop van twee grote schuren.

Eveneens is het belangrijk, dat het plan als concurrerend kan worden beschouwd met de geprogrammeerde woningen binnen de gemeente Almelo. Een aantal van deze plannen voorziet in dezelfde typologie woningbouw als die aan de Kieftsbeeklaan 36, in het bijzonder Almelo Noordoost. Het voornemen is in principe dan ook concurrerend. Op 18 juni 2013 heeft uw college aangegeven hoe

met particuliere woningbouwinitiatieven moet worden omgegaan, voor zover dit de bouw van één á twee woningen op eigen terrein mogelijk maakt. Er is afgesproken zeer terughoudend met dergelijke verzoeken om te gaan, met name in gevallen waarbij het algemene belang niet is gediend. Echter, de toevoeging van slechts één enkele woning in het voor Almelo gewenste duurdere woonsegment, maakt dat hiervoor een uitzondering kan worden gemaakt.

Alternatieven

Geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Het betreft echter een woonperceel voor één huishouden. De omvang van de drie schuren is niet gebruikelijk en de schuren moeten gebruikt worden voor het woongenot, zoals het stallen van een auto of caravan. De omgeving kenmerkt zich ook als een woongebied. Met onderhavig ontwikkeling wordt voorkomen dat in de toekomst wordt verzocht om een andere activiteit, niet passend in deze woonomgeving. Een afwijzing hiervan kan uiteindelijk leiden tot verval van de schuren. Het realiseren van een extra woning is dan ook het meest passend.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek zijn leges verschuldigd.

Uitvoering

De aanvrager dient het plan verder uit te werken door uit te gaan van de bestaande ontsluiting. Vervolgens kan de initiatiefnemer ons verzoeken om het bestemmingsplan te herzien.

Bijlagen

- Raadsbrief, kenmerk: Raad- 184880.
- Stedenbouwkundige inpassing Kieftsbeeklaan 36, kenmerk: INTERN- 1865020;

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante disciplines heeft overleg plaatsgevonden. Verder zijn er geen ruimtelijke belemmeringen.

Afstemming met portefeuillehouder

Het verzoek is besproken in het TO van wethouder van Rees op 1 oktober 2018 en heeft instemming.

Directie-advies

nvt
B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie
Raadsbrief