

## 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  
30 oktober 2018

Onderwerp  
Principeverzoek toevoegen woonkavel Kieftsbeeklaan 36

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte brengen van ons besluit op het principeverzoek van BJZ.NU te Almelo, namens de heer mr. graaf van Rechteren Limpurg, om de bestaande woonkavel aan de Kieftsbeeklaan 36 op te splitsen in twee woonkavels met behoud van de voormalige boerderij. De drie bijgebouwen op het perceel zullen gesloopt worden.

### *Inleiding*

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 bouwkvavels, zoals hierna weergeven.



**Figuur 1 Huidige situatie met gewenste indeling in woonpercelen**

Het voor de bebouwde kom relatief grote perceel Kieftsbeeklaan 36 (ruim 2550 m<sup>2</sup>) kan worden opgesplitst in nog steeds twee forse woonpercelen voor vrijstaande woningen. Deze bebouwing is

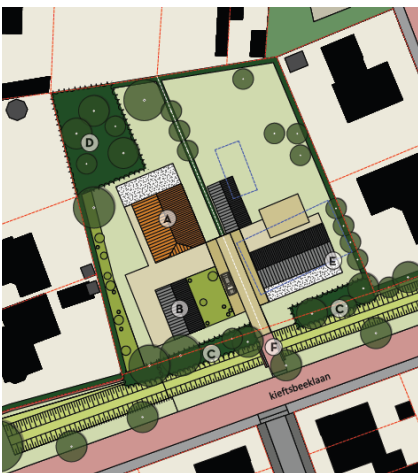
passend bij het overige bebouwingsbeeld. Het gaat hierbij vrijstaande woningen met percelen tussen de 450 en 750m<sup>2</sup>. De woonboerderij dient behouden te blijven en behoud van de huidige ontsluiting. Op het 'rechter' perceel worden de bestaande bijgebouwen gesloopt ten behoeve van een vrijstaande woning. De te slopen bijgebouwen hebben een dergelijke omvang dat er geen sprake zal zijn van een verdere verdichting van het perceel.

### *Cultuurhistorie*

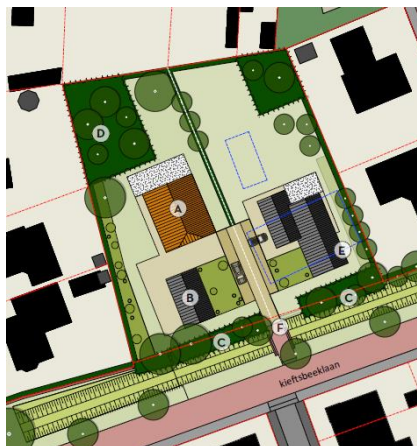
Het perceel en de aanwezige bebouwing is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar is wel geselecteerd als een karakteristiek erf/pand door het Oversticht en scoort hierin als 'karakteristiek: hoog'. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden en heeft dan ook nog geen status. Het perceel 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 aan de achterkant ontsloten, de voorkant van de boerderij is 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:

Variant 1: Moderne schuurwoning, parallel op de weg;



Variant 2: Moderne schuurwoning, parallel op de weg;



Variant 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 de zelfde 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.

