

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek 22 nieuwbouwwoningen Planthofsweg 2
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/269254
Documentkenmerk	D/26/912117
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Aan de Planthofsweg 2 ligt een oude boerderij, met op het terrein een aantal vervallen garageboxen. De eigenaar van deze gronden is voornemens om alle opstallen op deze kavel te slopen en hier een plan te realiseren voor 22 grondgebonden woningen. Dit plan is in strijd met het omgevingsplan, aangezien er uitsluitend garageboxen en de bestaande boerderij zijn toegestaan. Daarom is er een principeverzoek ingediend om dit plan mogelijk te maken, middels een afwijking van het omgevingsplan. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan voor het realiseren van 22 grondgebonden woningen ter plaatse van het perceel Planthofsweg 2 in Almelo. Aan dit principeverzoek worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Binnen een jaar na bekendmaking van dit besluit dient de ruimtelijke procedure te zijn opgestart, zo niet dan vervalt het principebesluit;
- De initiatiefnemer laat een BOPA opstellen volgens het format van de gemeente. Als hiervoor onderzoeken nodig zijn, dan dienen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus te worden uitgevoerd;
- De directe omgeving dient te worden betrokken bij het plan, conform gemeentelijk participatiebeleid;
- Door initiatiefnemer wordt een overeenkomst nadeelcompensatie ondertekend;
- Het risico dat het plan geen doorgang vindt doordat eventuele bezwaren worden gehonoreerd, is voor rekening van initiatiefnemer;

2. De raad hierover te informeren met de bijgevoegde raadsbrief (D/26/931650)

3. De initiatiefnemer hierover te informeren met een uitgaande brief (D/26/931597)

Inleiding

Aan de Planthofsweg 2 ligt een oude boerderij, met op het terrein een aantal vervallen garageboxen. De eigenaar van deze gronden is voornemens om alle bebouwing op deze kavel te slopen en hier een plan te realiseren voor 22 grondgebonden koopwoningen. Het gaat om 2 vrijstaande woningen, 9 twee-onder-een-kappers (18 woningen) en twee woningen in een nieuw te bouwen boerderij. De tweekappers hebben een woonoppervlak van 108 vierkante meter en de vrijstaande woningen hebben een woonoppervlak van 150 vierkante meter. Alle woningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast voorziet het plan in openbaar groen en 15 openbare parkeerplaatsen. Het plan is in strijd met het omgevingsplan, aangezien er uitsluitend garageboxen en de bestaande boerderij zijn toegestaan. Daarom is er een principeverzoek ingediend om dit plan mogelijk te maken, middels een afwijking van het omgevingsplan. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer. Voor de realisatie is de BOPA procedure van toepassing.

Beoogd effect

Te besluiten op het verzoek van de initiatiefnemer, zodat de plannen verder kunnen worden uitgewerkt.

Argumenten voor

1.1 De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de woonvisie.

Het initiatief is een binnenstedelijke herontwikkeling waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gedifferentieerd woonprogramma. Hiermee wordt er gebouwd voor verschillende doelgroepen en wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding' en wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 Het initiatief is ruimtelijk aanvaardbaar en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied

Het plan voorziet in een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een open, groene en overzichtelijke structuur. De verkaveling is zodanig opgezet dat de nieuwe woningen op een zorgvuldige manier aansluiten op de bestaande woonomgeving. Achtertuinten grenzen aan achtertuinten van omliggende woningen, waardoor privacy is gewaarborgd. Bebouwing en landschap versterken elkaar en dragen bij aan een kwalitatief woonmilieu. Centraal in het plan ligt een groene zone, die fungeert als ruimtelijk en functioneel middelpunt. Dit gebied biedt ruimte voor landschappelijke groeninrichting, verblijfsruimte voor bewoners, waterberging en waterinfiltratie. Bestaande bomen in het middengebied worden, waar mogelijk, ingepast in het groene hart. Indien verwijdering noodzakelijk blijkt, wordt uitgegaan van herplant of compensatie binnen het plan. De bomenrij aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden.

1.3 Er wordt voldaan aan de parkeernormering CROW

De woningen, de vier hoekwoningen en zeven tussenwoningen zijn aangemerkt als type koop, huis, tussen/hoek. Per woning geldt de norm van minimaal 1,1 parkeerplaats en maximaal 1,9 parkeerplaats. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het gemiddelde. Wat neerkomt op 1,65 parkeerplaats per woning inclusief bezoekersdeel. Voor deze

ontwikkeling zijn 24,75 parkeerplaatsen benodigd. Deze ontwikkeling voorziet in 25 parkeerplaatsen.

2.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd.

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over besluitvorming over ruimtelijke initiatieven. Daarbij heeft de raad in de raadsvergadering van 7 december 2021 besloten om voor bepaalde gevallen adviesrecht in te stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom geldt er een adviesrecht bij 16 woningen of meer. In dit geval zijn er 22 woningen beoogd, waardoor het adviesrecht van de raad van toepassing is. Zodra het plan hiervoor gereed is, zal het aan de raad worden voorgelegd voor advies.

3.1 Met een uitgaande brief wordt de initiatiefnemer over het besluit geïnformeerd.

De initiatiefnemer wordt met een brief geïnformeerd over het besluit van het college.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd.

Aangezien het een verzoek betreft, zijn nog niet alle relevante onderzoeken uitgevoerd. In verband met de hoogte van de onderzoekskosten is het niet reëel om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren. In het kader van ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van een uitgewerkte uitgebreide BOPA. Dan zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd en kan alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. De kosten worden verrekend met leges voor een eventuele planologische procedure. De financiële risico's worden afgedekt met een overeenkomst nadeelcompensatie.

Uitvoering

Na een positief besluit wordt de initiatiefnemer door middel van de bijgevoegde brief geïnformeerd. Hierna kan de ruimtelijke procedure, de BOPA, worden opgestart.

Bijlage(n)

- Principeverzoek (D/26/892941)
- Raadsinformatiebrief (D/26/931650)
- Uitgaande brief (D/26/931597)

Procesinformatie

- Intern overleg

Er is afstemming geweest over het voorstel met Stedenbouw, Wonen, Verkeer en groen.

- Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder, J.M. van Rees.

- Directie-advies

Niet van toepassing

Communicatie over het besluit

Regulier