

Naam: E.R. Jasper
Datum: 31 oktober 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541153

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofdpogave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op de locatie aan de Windslaan in Almelo is een onbebouwd perceel met een woonbestemming gelegen. Er is verzocht op dit perceel een tweetal vrijstaande woningen te kunnen realiseren. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan door het ontbreken van een bouwvlak. Met het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c wordt deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' (NL.IMRO.0141.00079-BP22) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
2. Met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te sluiten;
3. De raad hierover te informeren met een raadsbrief.

Inleiding

Door de eigenaar van het perceel aan de Windslaan is een principeverzoek ingediend voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Het perceel is in het bestemmingsplan voorzien van een woonbestemming, maar er ontbreekt een bouwvlak. Hierdoor is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.

Beoogd effect

De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van twee vrijstaande woningen.

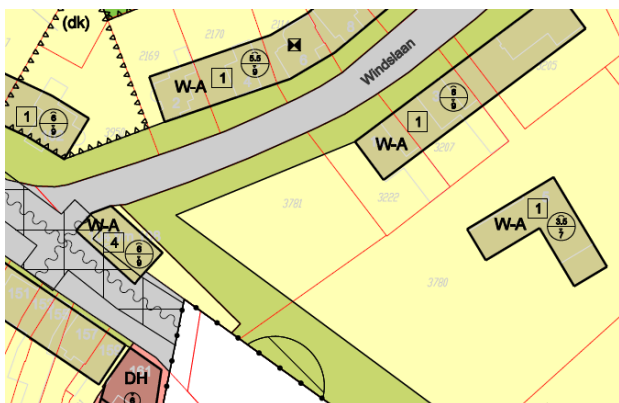
Argumenten voor

1.1 De strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen

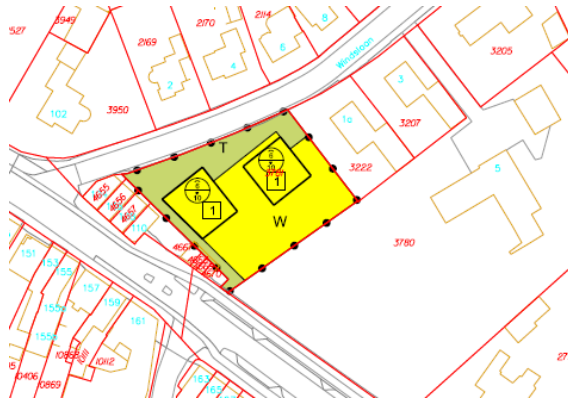
Op 3 april 2018 heeft uw college ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Windslaan (tegenover de Windslaan 2 en 4). Naar aanleiding van het principebesluit is het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c opgesteld.

Zonder bouwvlak kunnen geen woningen worden gerealiseerd. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan het bestemmingsplan worden herzien als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' weergegeven. Het perceel is bestemd als 'Wonen', maar is niet voorzien van een bouwvlak voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Ernaast is een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' weergegeven, waarin twee bouwvlakken zijn opgenomen om de gewenste woningen te kunnen realiseren.



Figuur 1 Vigerend bestemmingsplan



Figuur 2 Ontwerpbestemmingsplan

1.2 Er sprake van een goede stedenbouwkundige invulling

Het particuliere perceel maakte voorheen deel uit van de gronden bij de villa aan de Bornsestraat 5. Destijds zijn op deze gronden al meerdere woningen gerealiseerd aan de Windslaan (nummers 1a en 3). De ontwikkeling voorziet in een voortzetting hiervan door de toevoeging van twee vrijstaande woningen. De woningen hebben een vergelijkbare kavelgrootte en bouwomvang, zoals in de rest van de Windslaan. Voor de woningen in de Windslaan geldt een welstandsplicht, waardoor een passende ruimtelijke uitstraling van de woningen is vereist. Dit wordt verder uitgewerkt bij de omgevingsvergunning.

Hieronder is de hoofdropzet voor de inrichting van het perceel weergegeven:



1.3 Het verzoek voorziet in de toevoeging 2 woningen in het duurdere segment

De straat kenmerkt zich door karakteristieke woningbouw in het duurdere segment en sluit aan op de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling. Met het plan wordt ingezet op hoge kwaliteit in bestaand stedelijk gebied. De toevoeging van 2 woningen past in het woningbouwprogramma en sluit aan de bij gemeentelijke woonvisie binnenstedelijk/groenstedelijk woonmilieu en voorziet in de vraag naar woningen in het hogere segment.

1.4 Er zijn geen verdere ruimtelijke belemmeringen

Het perceel is reeds voorzien van een woonbestemming. Er zijn geen milieuhygiënische of verkeerskundige belemmeringen om het perceel te voorzien van twee afzonderlijke bouwvlakken.

2.1 Hiermee worden eventuele verzoeken om planschade op de initiatiefnemer worden verhaald

Tegen elk ruimtelijk besluit is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een verzoek om planschade wordt ingediend en wordt toegekend, wordt deze op de initiatiefnemer verhaald.

3.1 Het college de raad actief informeert over ruimtelijke besluiten

Met een raadsbrief wordt de raad over dit bestemmingsplan geïnformeerd en wordt uitvoering gegeven aan de actieve informatieplicht van het college aan de raad.

Kanttakeningen

1.1 De gronden zijn nu voorzien van een groene invulling.

Het perceel is reeds jarenlang voorzien van een groene invulling (struiken, bomen). Hierdoor heerst er een 'groen' beeld van het perceel en wordt dit ook door de omgeving zo beleefd. Echter, de gronden zijn particulier bezit en het 'groen' is niet aangemerkt als waardevol. Het perceel is daarbij voorzien van een woonbestemming en kan in zijn geheel als tuin worden gebruikt, waardoor het groen zondermeer kan worden verwijderd.

Alternatieven

Geen medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling. Dit staat echter haaks op het genomen principebesluit van 3 april 2018. Daarnaast mist Almelo een kans tot verbetering van het vestigingsklimaat voor hoger opgeleiden. Almelo heeft relatief veel sociale (huur)woningen en appartementen. Toevoeging van woningen in het hogere segment is een wenselijke aanvulling.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na het collegebesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kan door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad worden ingediend. Initiatiefnemer is geadviseerd het plan te delen met de directe omgeving en hen te betrekken bij/ op de hoogte te houden van de verdere uitwerking.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c, kenmerk: IN-65420;
- Raadsbrief, kenmerk: Raad-5133;

Procesinformatie

Intern overleg

Met alle relevante vakdisciplines heeft overleg plaatsgevonden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is in het TO van wethouder van Rees van 5 november 2018 besproken en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie;
- Publicatie in het gemeenteblad en Staatscourant;
- Raadsbrief.