

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
12 februari 2019

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Groeneveldsweg 8.

Geachte raadsleden,

Besluit

Bij besluit van 13 maart 2018 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief om op het perceel Groeneveldsweg 8 een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervan bent u bij raadsbrief van 13 maart 2018 in kennis gesteld. De initiatiefnemer heeft het besluit uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben besloten om het ontwerpbestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Bestaande situatie

Op het landgoed, dat gerangschikt is onder de Natuurschoonwet, staan diverse gebouwen die tot oktober 2016 grotendeel werden benut als atelier (galerie en beeldentuin) en gedeeltelijk als woonruimte. Daarnaast werden op het landgoed workshops, bijeenkomsten en soortgelijke activiteiten –met ondersteunende horeca-georganiseerd. De gebouwen staan nu leeg.

Na onderzoek van ontwikkelingsmogelijkheden (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.

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).



De ontwikkeling.

De voorgestelde ontwikkeling houdt in dat alle gebouwen op het betreffende perceel worden gesloopt (KI-station van 899 m²/5700 m³, boerderij van 1350 m³ en de bijgebouwen van 290 m²). In plaats daarvan wordt het bestaande perceel van 3,2 ha opgedeeld in twee percelen van 2,5 ha resp. 0,4 ha. Op het perceel van 2,8 ha wordt een ensemble van drie gebouwen gerealiseerd, een woning met een inhoud van 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 inhoud en de oppervlakte van de bijgebouwen dragen bij aan het behoud van het ensemble op die locatie. Op het perceel van 0,4 ha zal een woning worden toegestaan van maximaal 1250 m³ en maximaal 250 m² aan bijgebouwen (standaardbepaling bij de bestemming wonen-villa).



Met de voorgestelde ontwikkeling vindt er een vermindering/extensivering van functies plaats ten opzichte van het vigerende planologische regime. De verkeersintensiteiten voor twee woningen wegen niet op tegen de verkeersintensiteiten van de voormalige galerie en de beeldentuin. 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 al 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. Feitelijk vindt er dus geen uitbreiding van het aantal woningen plaats. Met daarbij de toepassing van een erfinrichtingsplan kan gesteld worden dat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen