Gemeente Almelo

Raadsvergadering:
Registratienummer:

Naam: E.R. Jasper
Datum: 11 juni 2019
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541153

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Windslaan 1b-1c**
Hoofdopgave	Hoofdtaakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

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. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan door het ontbreken van een bouwvlak. Hiervoor heeft het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingediend en deze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan deels aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

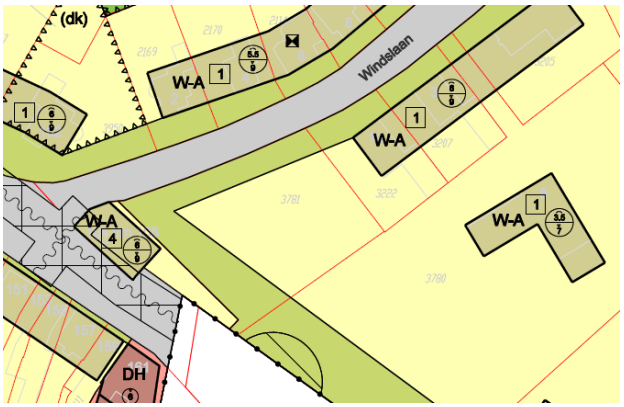
1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Windslaan 1b-1c', kenmerk INT-1864794;
2. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' (planid:NL.IMRO.0141.00079-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
   Regels
   - Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
     - Huishouden: *Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.*
     - Wonen: *het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.*
     - En de overige artikelen te hernummeren
   - Verplaatsen artikel 4.2.2 lid b naar artikel 4.4. lid a. sub 2: *voor het toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt.*
3. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00079-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (05-06-2018);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

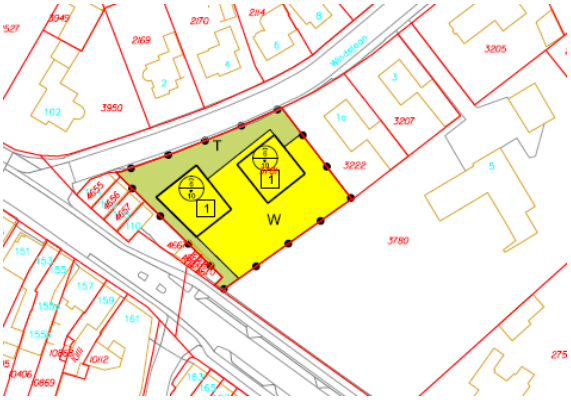
Door de eigenaren van het perceel aan de Windslaan is een verzoek ingediend voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Hierdoor is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan. Op 3 april 2018

hebben wij ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Windslaan (tegenover de Windslaan 2 en 4).

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

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.

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 twee 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.

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 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Windslaan 1b-1c’ heeft vanaf 28 november 2018 t/m 8 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één gezamenlijke zienswijze ingediend door vier direct omwonenden.

Hieronder wordt de zienswijze kort samengevat:

Toelichting

De Windslaan is een rustige woonstraat en wordt gekenmerkt door het aanwezige groen, zoals hoog opgaande bomen en vormt mede het woongenot van de omgeving. Er staan monumentale bomen op het kavel en deze moeten behouden blijven. Het is onduidelijk hoe het parkeren op het kavel wordt afgedwongen en er is onvoldoende rekening gehouden met de verkeersbewegingen in de straat, zoals de aanwezigheid van een basisschool. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de aanwezige woningen. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar de bodemgesteldheid en het grondwater. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar beschermde planten en dieren.

Gemeentelijke reactie
Het betreft een binnenstedelijke locatie en is passend bij het bebouwingsbeeld van de straat met voornamelijk vrijstaande woningen in het hogere segment. Het groen in het straatbeeld in de Windslaan wordt grotendeels bepaald door de tuinen van deze woningen. Een groene omgeving draagt bij aan het woongenot en de woonbeleving, maar kan op diverse wijzen en kan gecombineerd worden met woningbouw. Daarnaast zijn de onderhavige percelen niet bestemd als Groen of Bos, maar zijn deze percelen voorzien van een woonbestemming. In de tuinen van de bestaande woningen staan nauwelijks tot geen hoog opgaande bomen. Het voorgenomen plan met twee grondgebonden woningen met ruime tuinen is passend in het straatbeeld en doet geen afbreuk aan het groene karakter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het in de lijn van de afgelopen decennia om hier medewerking aan te verlenen. De tuinen van de nieuwe vrijstaande woningen hebben voldoende voortuin om een groen karakter te genereren met nieuwe bomen en groen. Op het onderhavige perceel zijn geen monumentale en/of bijzondere bomen aanwezig. De eigenaren hebben aangegeven zich hard te maken om een honingboom op het achterperceel te handhaven. In het bestemmingsplan is een parkeernorm opgenomen, waardoor in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien. De Windslaan is voldoende ingericht om het verkeer veilig en eenvoudig af te wikkelen. Geluidonderzoek naar de bestaande woningen is niet nodig gezien de beperkte toename van de verkeersbewegingen. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het grondwater, de bodemsituatie en de flora&fauna. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.

Regels
De regels laten meer toe dan wat in de toelichting is opgenomen. Er is geen maatvoering opgenomen voor de bouwhoogtes en het aantal wooneenheden. De bijgebouwen in de Windslaan zijn nergens hoger dan 2,7 meter, terwijl de bouwhoogte maximaal 3,3 meter mag bedragen. Voor een vrijstaand bijgebouw geldt zelfs een maximale bouwhoogte van 5 meter en er kan worden afgeweken tot 6,6 meter voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Er is geen limiet opgenomen voor bouwwerken op de erfgrens.

Gemeentelijke reactie
De regels maken twee vrijstaande woningen mogelijk, waarbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet wél in maatvoering voor bouwhoogtes en het aantal wooneenheden. De bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is een standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen en is in overeenstemming met het Bouwbesluit. Aan het toestaan van een maximale bouwhoogte van 5 meter bij een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dienen ruimtelijke voorwaarden te worden verbonden. Dit geldt reeds voor de bouwhoogte voor 6,6 meter voor aangebouwde bouwwerken. Hierop worden de regels aangepast. Op de gehele erfgrens mogen vergunningsvrij reeds bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan sluit hierop aan.

Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota ‘Bestemmingsplan Windslaan 1b-1c’.

1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen
De (gezamenlijke) indieners van de zienswijze hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 11 maart 2019. Het verslag is als bijlage opgenomen. Hieruit zijn geen nieuwe feiten en omstandigheden gebleken.

2.1 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan deels gewijzigd vastgesteld. De wijziging heeft te maken met de beperking van de maximale bouwhoogte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot 3,3 meter. Het realiseren van een bouwhoogte tot 5 meter hoog kan alleen in afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden aanvullende ruimtelijke voorwaarden is niet bij recht mogelijk. Tot slot wordt een aanpassing gedaan, zodat correct wordt aangesloten bij de huidige omschrijving voor ‘wonen’. Hiervoor is het nodig om de definitie voor ‘huishouden’ en ‘wonen’ aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is in lijn met het geldende voorbereidingsbesluit voor wonen, zoals door uw raad vastgesteld op 20 november 2018.

2.2 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen
Door het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' vast te stellen wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen en kan een omgevingsvergunning worden verleend.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.
Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.
Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen
2.1 Aan de zienswijzen wordt niet geheel tegemoet gekomen
Omdat slechts deels aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten.

Alternatieven
Geen medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling. Dit staat echter haaks op het door ons genomen besluit om medewerking te verlenen. 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;
- Tegen elk ruimtelijk besluit is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een verzoek om planschade wordt ingediend en wordt toegekend, wordt deze op de aanvrager verhaald.

Vervolg
Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen
- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c', kenmerk: INT-1866836;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c', kenmerk: INT-19xxx;
- Verslag raadshoorzitting 11 maart 2019, kenmerk: INT-1866986;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Windslaan 1b-1c', kenmerk INT-1864794;
2. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' (planid:NL.IMRO.0141.00079-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
   Regels
   - Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
     - Huishouden: *Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.*
     - Wonen: *het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.*
     - En de overige artikelen te hernummeren
   - Verplaatsen artikel 4.2.2 lid b naar artikel 4.4. lid a. sub 2: *voor het toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt.*
3. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00079-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (05-06-2018);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,	**de burgemeester,**
drs. C.M. Steenbergen	**A.J. Gerritsen**