

Naam: E.R. Jasper
Datum: 04 juni 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 541153

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofddopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op het perceel Kieftsbeeklaan 36 is een woonboerderij aanwezig met diverse grote schuren. Er is verzocht om het bestaande woonkavel op te splitsen in twee woonkavels met behoud van de voormalige woonboerderij. De drie schuren zullen worden gesloopt ten behoeve van een nieuwe woning. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan door het ontbreken van een bouwvlak. Met het ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38 wordt deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kieftsbeeklaan 36-38' (NL.IMRO.0141.00085-BP21) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
2. Met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst te sluiten;
3. De raad hierover te informeren met een raadsbrief.

Inleiding

Het voormalige agrarische perceel aan de Kieftsbeeklaan 36 is de afgelopen decennia omringd door stadsuitbreidingen en maakt hierdoor deel uit van de woonwijk Kollenveld. Op het perceel is een woonboerderij aanwezig en diverse grote schuren. Er is verzocht om het bestaande woonkavel op te splitsen in twee woonkavels met behoud van de voormalige woonboerderij. De drie schuren zullen worden gesloopt ten behoeve van een nieuwe woning. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan door het ontbreken van een bouwvlak. Met het ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38 wordt deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.

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 een extra vrijstaande woning.

Argumenten voor

1.1 De strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen

Op 30 oktober 2018 heeft uw college ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van een tweede vrijstaande woning aan de Kieftsbeeklaan 36. Naar aanleiding van het principebesluit is het ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38 opgesteld.

Het perceel heeft in het vigerende 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. Hierom dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38 opgesteld.

Het betreft een voormalig agrarisch erf dat in de afgelopen decennia is omringd door stadsuitbreidingen. Op het perceel staan een woonboerderij en een drietal (grote) bijgebouwen. De ontwikkeling voorziet in het opsplitsen van het voor de bebouwde kom van Almelo in verhouding grote woonperceel in twee woonpercelen. Op deze wijze ontstaan twee nog steeds relatief forse woonpercelen met vrijstaande woningen. Dit initiatief past goed in het bebouwingsbeeld ter plaatse, waar de percelen over het algemeen smaller en kleiner zijn. De behoudenswaardige woonboerderij gelegen op de linkerzijde van het perceel blijft staan en blijft net als in de huidige situatie fungeren als woning. De ontsluiting blijft net als in de huidige situatie plaatsvinden via één inrit. De bijgebouwen aan de rechterzijde van het perceel worden gesloopt ten behoeve van een nieuw bouwkvavel met daarop een in het bebouwingsbeeld van de Kieftsbeeklaan, maar ook een bij de historie van de locatie passende woning met bijgebouw.



Figuur 1 Bestaande situatie

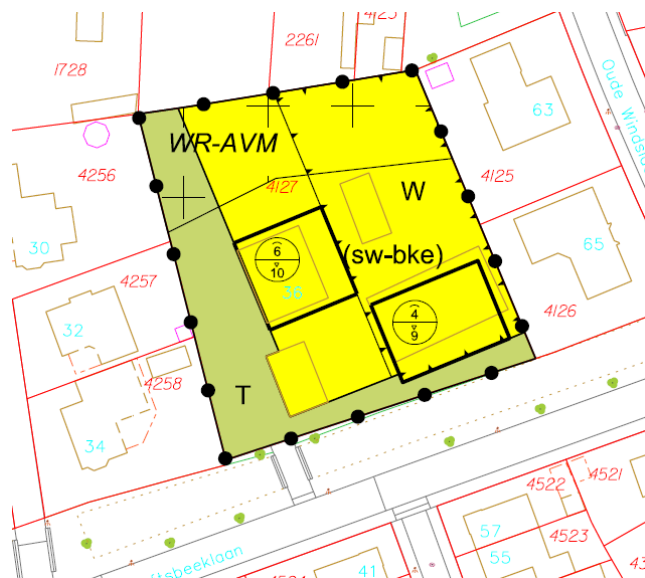
1.2 Er sprake van een goede stedenbouwkundige invulling

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kieftsbeeklaan 36-38' heeft een uitwerking plaatsgevonden conform uw principebesluit van 30 oktober 2018. Zie hiervoor figuur 2 en 3 op de volgende pagina.

De woonboerderij in het linker perceel is voorzien van een eigen bouwvlak. Op het 'rechter' perceel is het extra bouwvlak opgenomen voor de bouw van een tweede woning. Deze situering komt overeen met de beoogde situatie.



Figuur 2 Beoogde situatie



Figuur 3 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Kieftbeeklaan 36-38

De aanwezige bebouwing is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar het perceel is wel geselecteerd als een karakteristiek erf/pand door het Oversticht. De erven zijn niet alleen gewaardeerd op architectonische kenmerken, maar ook op de gehele ensemble waarde; erfstructuur en inrichting, situering van de gebouwen, groenstructuren en landschappelijke ligging. Het erf aan de Kieftbeeklaan is als specifieke aanduiding op de kaart gezet als welstandstoets 'Bijzonder'. Hierop heeft Buro Stad en Land onderzoek gedaan naar een stedenbouwkundige inpassing en heeft drie modellen gemaakt. In onze principe uitspraak van 30 oktober 2018 hebben wij de voorkeur uitgesproken voor de situering van de huidige bebouwing van de schuren. Hiervan heeft een vertaling plaatsgevonden naar de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Kieftbeeklaan 36-38'. Om te waarborgen dat hier uitvoering aan wordt gegeven is in de regels hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een nadere uitwerking van de specifieke bebouwing volgt bij de omgevingsvergunning en zal eveneens worden getoetst aan de specifieke 'redelijke eisen van welstand'.

1.3 Het verzoek voorziet in de toevoeging van een woning 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 een extra woning 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 kosten voor de uitvoering en eventuele verzoeken om planschade op de initiatiefnemer verhaald

Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee worden kosten verhaald voor zover deze benodigd zijn voor aanpassingen in de openbare ruimte, zoals het aanpassen van de in- en uitritconstructie. Met de initiatiefnemer wordt eveneens 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.

Kantttekeningen

1.1 Er is concurrentie met andere woningbouwprojecten

Het voornemen is in principe concurrerend met andere Almelose woningbouwplannen. De gemeente Almelo wil terughoudend met dergelijke plannen omgaan, met name in gevallen waarbij het algemene belang niet is gediend. In dit geval is er sprake van toevoeging van slechts één enkele woning in het voor Almelo gewenste duurdere woonsegment. Verder voorziet het plan in een duurzame toekomst van dit cultuurhistorisch waardevolle erf binnen de kern van Almelo en wordt op kleine schaal invulling gegeven aan de ambitie het suburbane woonmilieu in Almelo uit te breiden. Hier kunnen doorstromers op de woningmarkt zich vestigen. De hogere inkomens worden hiermee aan Almelo gebonden. Dit bij elkaar maakt dat er sprake is van een uitzonderingssituatie.

Alternatieven

Geen medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling. Dit staat echter haaks op het genomen principebesluit van 30 oktober 2018.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure. Overige kosten worden afgedekt middels een exploitatie- en planschadeovereenkomst.

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 Kieftsbeeklaan 36-38, kenmerk: IN-1968203 en 1968204;
- Raadsbrief, kenmerk: Raad-1905535.

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 1 juli 2019 besproken en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

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