

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541153

Behandeld door
E.R. Jasper

Datum
16 juli 2019

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Kieftsbeeklaan 36-38' ter inzage te leggen.

Inleiding

Op 30 oktober 2018 hebben wij ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van een tweede vrijstaande woning aan de Kieftsbeeklaan 36. Wij hebben uw raad hierover geïnformeerd met een raadsbrief

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

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 bouwkevel met daarop een in het bebouwingsbeeld van de Kieftsbeeklaan, maar ook een bij de historie van de locatie passende woning met bijgebouw.



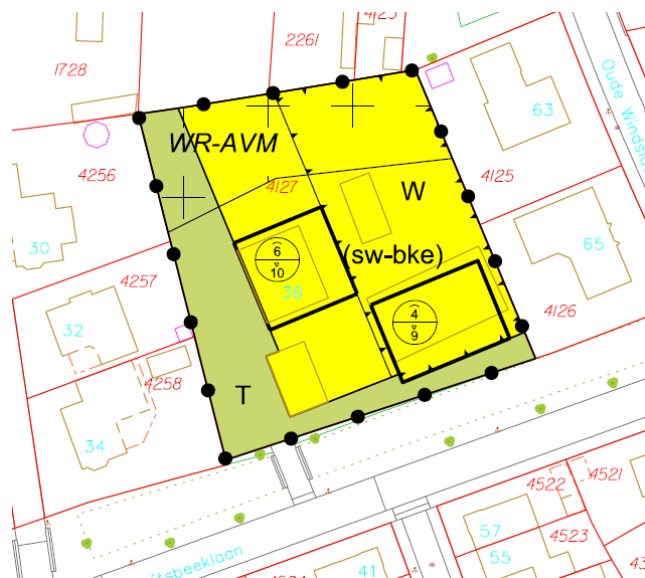
Figuur 1 Bestaande situatie

Ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38

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.



Figuur 2 Beoogde situatie



Figuur 3 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Kieftsbeeklaan 36-38

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

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. De situering komt overeen met de beoogde situatie.

Het perceel en de aanwezige bebouwing is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar 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 Kieftsbeeklaan 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 'Kieftsbeeklaan 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'.

Het voornemen is in principe concurrerend met andere Almeloze 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.

