

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
	541153	E.R. Jasper	9 augustus 2022

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' (NL.IMRO.0141.00145-BP21) ter inzage te leggen.

Inleiding

Wij hebben op 23 november 2021 ingestemd met het project Hof van Heden in vak 4 van Almelo Noord Oost in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo (MMWA) is een groep mensen die samen bouwen en milieubewust willen wonen. Duurzaam wonen, noaberschap, oog hebben voor elkaar en de omgeving en het gemeenschappelijk beheer van voorzieningen staan hierin centraal. De (toekomstige) bewoners bestaan uit een mix van jong, oud, stellen, gezinnen, alleenstaanden, enzovoorts. Hierover hebben wij uw raad met een raadsbrief geïnformeerd. De naam van het project is inmiddels aangepast van 'Hof van Heden' naar 'Hof Markgraven'.

Het betreft de bouw van in totaal 15 duurzame koopwoningen in 5 hoofdgebouwen (geschakelde woningen), waarbij sprake is van een grote gemeenschappelijke binnentuin.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn verwoord in het ontwerpbestemmingsplan

Uw college heeft op 23 november 2021 ingestemd met het voornemen om medewerking te verlenen aan de realisatie van het CPO-project voor maximaal 15 grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitgangspunten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost'.

Het betreft het bouwperceel tussen de Eindhovenlaan en de Zernikelaan (tegenover de kerk van Mariaparochie). Het perceel is ongeveer 3.800m² groot en biedt ruimte aan het gewenste programma. Het concept bestaat uit 15 woningen, met parkeergelegenheid op eigen terrein. Iedereen heeft zijn eigen woning met een kleine tuin. Deze loopt over in de grote gemeenschappelijke binnentuin.



Figuur 1 Perceel voor de ontwikkeling van het CPO-project



Figuur 2 Beoogde ontwikkeling

Het ontwerp bestaat uit 5 clusters van geschakelde woningen. Er zijn verschillende woningtypologieën voor de verschillende soorten huishoudens, van gezinnen tot alleenstaanden, voor starters tot en met senioren.

Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling

De woonwijk Almelo Noord Oost biedt ruimte aan woningbouw in het duurdere segment van de woningmarkt en bouwkavels in exclusieve woningbouwlocaties in een overwegend landelijke setting. Het project Hof Markgraven sluit hierop aan. Er is eveneens sprake van een ruime opzet van woningbouw, maar het initiatief onderscheidt zich door de verschijningsvorm van de woningen. In plaats van vrijstaande woningen is er sprake van 5 clusters van aaneengesloten woningen. Het gebied is met de bestaande groenwal afgescheiden van de reeds bestaande woningen aan de westzijde en typeert hiermee de overgang. Verder is het gebied omgeven door een groenzone. De bebouwing blijft binnen het bestaande bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Almelo Noord Oost. Hierdoor zijn geen ingrepen nodig in de hoofdropzet van de openbare ruimte.

De strijdigheid met het bestemmingsplan heeft betrekking op het aantal woningen, de verschijningsvorm en het bebouwingspercentage. In het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan in totaal 5 vrijstaande woningen. Hier wordt niet aan voldaan. Er is immers sprake van in totaal 15 (geschakelde) woningen. Het maximale bebouwingspercentage in het bestemmingsplan bedraagt 20%. De beoogde ontwikkeling van Hof van Heden bedraagt ongeveer 22%, waardoor er sprake is van een minimale overschrijding. Aan de overige ruimtelijke voorwaarden, zoals de afstand van 5 meter van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens (rooilijn) en het parkeren op eigen terrein, wordt voldaan.

Het bestemmingsplan behoudt de mogelijkheid om vrijstaande woningen te realiseren

Het bestemmingsplan is opgesteld om het CPO-project als geheel mogelijk te maken. Hiervoor wordt eveneens een ontwikkelovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in de mogelijkheid om, conform het huidige bestemmingsplan, 5 vrijstaande woningen te realiseren.

Het bestemmingsplan voorziet in uitsluitend drie vrijstaande woningen aan de zuidzijde

In het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost is het bouwvlak voor het projectgebied van Hof Markgraven groter. Het gehele bouwvlak biedt ruimte aan maximaal 8 woningen. Het onderste deel van het bouwvlak blijft gereserveerd voor 3 vrijstaande woningen en maakt geen onderdeel uit van Hof Markgraven. Het betreft een gebied van ongeveer 2.260m², waardoor drie kavels van ongeveer 700-900m² overblijven. Dit zijn courante afmetingen en zijn vergelijkbaar met de overige kavels in

Almelo Noord Oost. Deze drie kavels worden met een groene zone afgescheiden van het projectgebied van Hof Markgraven, zie hiervoor ook figuur 2.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Op korte termijn wordt het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Dit bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Wij informeren u over ons besluit, omdat u op basis van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd bent om het bestemmingsplan vast te stellen. Naar verwachting ontvangt u in het 1^e kwartaal van 2023 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen