

Naam: M. van der Vinne
Datum: 03 oktober 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek Planthofsweg 2
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Nee
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan Nieuwland. Het verzoek betreft het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van 15 nieuwe grondgebonden koopwoningen, achter de bestaande woonboerderij aan Planthofsweg 2. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden omdat de beoogde locatie van de nieuw te bouwen woningen de bestemming 'Wonen- Garageboxen' heeft, waarmee stalling van voertuigen en bergingen mogelijk worden gemaakt, maar woningen worden uitgesloten. Besloten is om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit is besloten omdat het plan een bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de gemeente en het passend is in het gemeentelijke woonbeleid om grondgebonden woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan Nieuwland ten behoeve van het realiseren van 15 nieuwe grondgebonden koopwoningen op het terrein achter de bestaande woonboerderij aan Planthofsweg 2, onder de voorwaarden dat de buurt wordt geïnformeerd en dat er binnen een jaar gevolg wordt gegeven aan dit besluit.
2. De raad met een raadsbrief hierover te informeren.

Inleiding

Door de initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend (bijlage 1) voor het wijzigen van het bestemmingsplan Nieuwland. De initiatiefnemer wil de bestemming wijzigen van het perceel dat achter de woonboerderij is gelegen. De beoogde wijziging van het bestemmingsplan betreft het wijzigen van het gebruik van de gronden van garageboxen naar grondgebonden woningen en daarbij behorende parkeerplaatsen en het vergroten/toevoegen van het bouwvlak. Op dit moment kunnen er namelijk geen woningen gebouwd worden op het perceel achter de woonboerderij, terwijl de initiatiefnemer hier 15 nieuwe grondgebonden koopwoningen wil realiseren. Het gaat om 7 seniorenwoningen en 8 eengezinswoningen.

Het initiatief is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden. Vervolgens heeft verdere afstemming plaatsgevonden met de architect van de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken, resulterend in het voorliggende plan. Voordat de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerkt, wordt het college om een principe-uitspraak gevraagd over het wijzigen van het bestemmingsplan voor deze locatie.

Het te bebouwen perceel is gelegen in het bestemmingsplan Nieuwland en heeft de bestemming Wonen-Garageboxen en Wonen, zonder bouwvlak. Daarmee is het realiseren van de 15 grondgebonden woningen in strijd met de gebruiksregels voor wat betreft het bouwen van woningen ter plekke van de bestemming Wonen-Garageboxen, maar ook in strijd met de bouwregels voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak.



Uitsnede bestemmingsplan en luchtfoto (bronnen; Ruimtelijke Plannen, Geowijzer)

Beoogd effect

Te besluiten op het principeverzoek, zodat de initiatiefnemer de plannen verder kan uitwerken.

Argumenten voor

1.1 Het plan is een positieve ontwikkeling voor de stad

De ontwikkeling voorziet in het bebouwen van een stuk grond achter de bestaande woonboerderij, die behouden blijft en gerenoveerd wordt op het perceel Planthofsweg 2 (zie afbeelding). Momenteel staan hier garageboxen, conform het bestemmingsplan. Het initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave en levert daarmee een positieve bijdrage aan de stad. Het plan voorziet in een verdere verdichting van het perceel met 15 grondgebonden koopwoningen van één bouwlaag met kap en bijbehorende parkeerplaatsen (37).

1.2 Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Wonen

De ontwikkeling voorziet in 15 gedifferentieerde woningen en draagt bij aan de ontwikkeling van een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad. Op basis van onze woonvisie is realisatie van grondgebonden woningen op deze locatie mogelijk. Aandachtspunt vanuit het woonbeleid is de zelfbewoningsplicht van de woningen. De uitwerking daarvan kan vooralsnog alleen via een anterieure overeenkomst omdat het plan door ontwikkelaar op eigen grond wordt gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen is voorzien aan de zijde van de Planthofsweg, aansluitend op de bestaande ontsluiting van de woonboerderij. Voor de aanwonenden betekent dit dat er uiteindelijk naar/vanaf dit terrein meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden, omdat het aantal woningen fors vermeerderd. Toegang van/naar het terrein voor hulpdiensten en vuilophaaldienst is een punt van aandacht. Het plan voldoet aan de parkeernormen van 2,3 parkeerplaats per woning die we als gemeente bij woningbouw stellen. Voor de 16 woningen zijn nu 37 parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

Groene inrichting

De woningen worden ingepast in een groene omgeving in de vorm van een gezamenlijk binnenterrein/hofje dat de woningen met elkaar verbindt. De woningen hebben daarnaast allen een eigen voor- en achtertuin. De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden.

2.1 Met een raadsbrief wordt de gemeenteraad van Almelo actief geïnformeerd.

De gemeenteraad van Almelo wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen actief geïnformeerd met een raadsbrief (bijlage 2).

Kantttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Het voorliggende verzoek is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn nog geen onderzoeken toegevoegd, omdat het niet reëel is om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van het concept bestemmingsplan. Dan zijn alle relevante onderzoeken wel uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

1.2 Initiatiefnemer dient de directe omgeving te betrekken bij de planvorming

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen de stedelijke structuur (woongebied). Rondom het plangebied staan diverse woningen. Het is daarom van belang dat de omwonenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van participatie (dat mede onderdeel uitmaakt van de omgevingstafel) is de initiatiefnemer verzocht om met de directe omgeving in gesprek te gaan over hun plannen en hierover een terugkoppeling te geven aan het college.

1.3 Een principebesluit is beperkt houdbaar.

Uitspraken over principeverzoeken hebben betrekking op de haalbaarheid van een concreet voornemen op dit moment. Er dient binnen één jaar gevolg te worden gegeven aan het besluit. Dit omdat door bijvoorbeeld veranderende omstandigheden of wetgeving de situatie waarover nu besloten wordt over een jaar anders kan zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principieverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de leges voor een eventuele planologische procedure. De financiële risico's worden afgedekt met een planschadeovereenkomst.

Uitvoering

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over het vervolg (bijlage 3). In de brief wordt initiatiefnemer uitgenodigd om stukken aan te leveren ter bespreking aan de omgevingstafel. Aan de omgevingstafel wordt het plan integraal afgestemd en verder uitgewerkt, waarna initiatiefnemer het ontwerpbestemmingsplan/ wijziging omgevingsplan kan gaan voorbereiden. Zodra het plan gereed is, wordt het plan aan het college voorgelegd om vrij te geven voor terinzagelegging.

Bijlagen

1. Principeverzoek met conceptontwerp: INK-110204
 2. Raadsbrief: RAAD- 7393
 3. Uitgaande brief aan initiatiefnemer: UIT- 106083
-

Procesinformatie

Intern overleg

Het plan is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden. Vervolgens heeft vervolgoverleg met stedenbouw plaatsgevonden over het plan.

Afstemming met portefeuillehouder

Het plan is afgestemd met de portefeuillehouder en akkoord bevonden.

Directie-advies

Niet van toepassing.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

De raad wordt geïnformeerd met een raadsbrief.

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd en uitgenodigd voor de omgevingstafel.