

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	04 november 2021

Onderwerp
Ontwikkeling CPO Hof van Heden

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u op de hoogte brengen van ons principebesluit het CPO Hof van Heden te realiseren in vak 4 van Almelo Noord Oost.

Inleiding

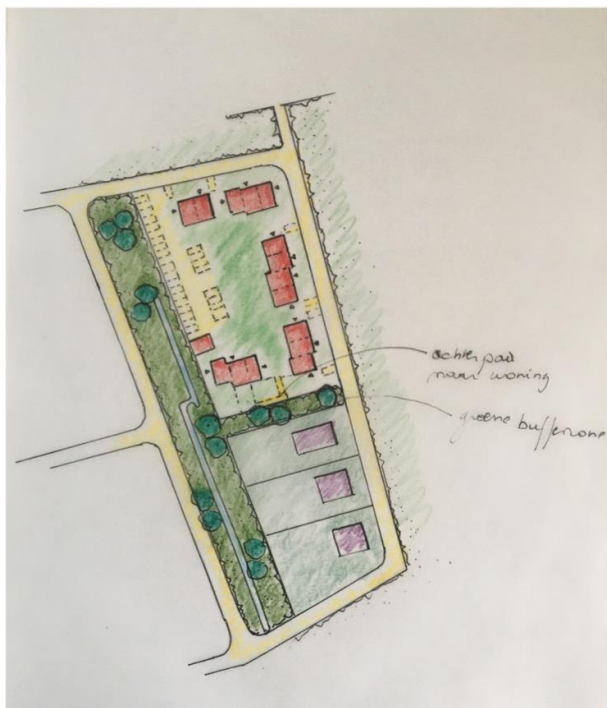
De vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo (MMWA) is een groep mensen die samen bouwen en milieubewust willen wonen. Duurzaam wonen, noaberschap, oog hebben voor elkaar en de omgeving en het gemeenschappelijk beheer van voorzieningen staan hierin centraal. Men wil graag in Almelo Noord Oost via een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) haar plan 'Hof van Heden' realiseren. Het betreft de bouw van in totaal 15 duurzame koopwoningen in 5 hoofdgebouwen (geschakelde woningen). Er is sprake van een grote gemeenschappelijke binnentuin. De (toekomstige) bewoners bestaan uit een mix van jong, oud, stellen, gezinnen en alleenstaanden, enzovoorts. In vak 4 van Almelo Noord Oost ligt een nog onbebouwd terrein die hiervoor in aanmerking komt. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan, waardoor deze gewijzigd dient te worden.

Initiatief

Hof van Heden is een bijzondere woonvorm door haar gemeenschappelijke karakter. Wij willen dergelijke initiatieven faciliteren. Na het verkennen van meerdere locaties in Almelo is het gebied in Almelo Noord Oost, vak 4, een geschikte locatie gebleken. Het betreft het bouwperceel tussen de Einthovenlaan en de Zerniklaan (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.

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.

Er is sprake van een bijzondere woonvorm door het gemeenschappelijke karakter die nog niet verder vertegenwoordigd is in Almelo. In onze omgevings- en woonvisie hebben wij als gemeente Almelo aangegeven dat wij open staan voor andere woonvormen, zoals Tiny houses, knarrenhofjes en andere CPO projecten. Daarbij is ook aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Aan deze uitgangspunten wordt voldaan.



Figuur 1 Hof van Heden ingetekend in vak 4 en schetsplannen

Almelo Noord Oost

De woonwijk Almelo Noord Oost biedt ruimte aan woningbouw in het duurdere segment van de woningmarkt en bouw kavels in exclusieve woningbouwlocaties in een overwegend landelijke setting. Het project Hof van Heden 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 aaneengeschaalde 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. Op basis van het schetsplan is er sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing.

Informeren omgeving

MMWA heeft op 21 september 2021 een informatiebijeenkomst gehouden voor de (directe) omwonenden van het plangebied. Bij de informatiebijeenkomst waren 13 omwonenden en 6 aspirant bewoners aanwezig. De opmerkingen hadden betrekking op het parkeren, kavelprijs, afmetingen van de woningen, uitstraling naar de omgeving, etc. Uit deze bijeenkomst is niet gebleken dat er sprake is van onoverkomelijke ruimtelijke belemmeringen. Met de gemaakte opmerkingen wordt rekening gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Herziening bestemmingsplan

Het schetsplan biedt de basis om het bestemmingsplan te wijzigen voor de beoogde ontwikkeling Hof van Heden. Op basis hiervan kan de ruimtelijke procedure worden voorbereid. De mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan biedt voor het plangebied (5 vrijstaande woningen) worden opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen.

Met de vereniging MMWA wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin worden de overige (ruimtelijke) randvoorwaarden in geborgd, zoals het waarborgen van de gemeenschappelijke tuin, gemeenschappelijk parkeerterrein en de zelfbewoningsplicht.

De gronden dienen gelijktijdig te worden afgenomen door de vereniging MMWA. In het geval dit alsnog niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld omdat er uiteindelijk toch niet genoeg deelnemers zijn, zal het project geen doorgang kunnen vinden. Om deze reden wordt in het bestemmingsplan opnieuw de bestaande mogelijkheid opgenomen om vrijstaande woningen te realiseren.

De onderhavige gronden zijn in het bestemmingsplan al voorzien van een woonbestemming, waardoor 8 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Wij zijn echter als gemeente eigenaar van de gronden en willen graag ruimte bieden aan bijzondere woonvormen. Onderhavige gronden zijn beschikbaar voor de beoogde ontwikkeling en kunnen op een goede wijze worden ingepast in de omgeving.

Welstand

Kenmerkend voor Almelo Noord Oost is dat het 'vrije kavels' zijn en hiermee niet aan het welstandsregime gebonden zijn. Aangezien het plan Hof van Heden afwijkt van de kavels die in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd en om een goede aansluiting te garanderen met de rest van de woonwijk Almelo Noord Oost, dienen hiervoor welstandskaders te worden gesteld. Deze kunnen als toetsingsdocument voor de stadsbouwmeester worden opgenomen in een op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zuidelijk deel

In het bestemmingsplan is het bouwvlak voor het projectgebied van Hof van Heden groter. Het gehele bouwvlak biedt ruimte aan maximaal 8 woningen, zie het kaartje hieronder. Het onderste deel van het bouwvlak blijft gereserveerd voor 3 vrijstaande woningen. Het betreft een gebied van ongeveer 2260m², 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 van Heden.



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

Vervolg

Met deze raadsbrief willen wij u over deze principemedewerking informeren. Te zijner tijd wordt een bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

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

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen