



## Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Rombout Verhulstlaan e.o.'

## Samenvatting raadsvoorstel

Voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de Rombout Verhulstlaan is een bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat de huidige 6 appartementencomplexen van woningstichting AWS Beter Wonen worden vervangen door nieuwbouw in de vorm van een zevental woonblokken, bestaande uit zowel appartementen- als ook (grondgebonden- en starters-)woningen. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als toetsingskader fungeert en onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota. Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 7 juli 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Uw Raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

### 1. Waaron naar de raad:

Conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bent u het bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast stellen.

### 2. Argumentatie:

Voor 6 appartementengebouwen (102 appartementen) uit de jaren '60 aan de Rombout Verhulstlaan is door AWS Beter Wonen voorzien in nieuwbouw, Het betreffen een zevental woonblokken, bestaande uit zowel appartementen- als ook (grondgebonden- en starters-)woningen voor in totaal 118 woningen. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan.

Op 24 november 2010 is uw Raad uitgebreid geïnformeerd middels een presentatie over de ruimtelijke ontwikkeling tijdens de informerende raadsvergadering.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 januari 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op donderdag 20 januari 2010 is een inloopavond gehouden in de nabijgelegen kinderboerderij. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 juli 2010 ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Omdat het gebied in de huidige welstandsnota is gekenmerkt als 'Stratenrijen en portieketagewoningen' dient de welstandsnota op dit punt gewijzigd te worden. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Ook hier zijn geen zienswijzen op ingediend.

Met de ontwikkelaar (Woningstichting AWS Beter Wonen) is een exploitatieovereenkomst getekend, alsmede een planschadeovereenkomst. Onderdeel van de exploitatieovereenkomst is een grondruil. Dit omdat de situering van de nieuwbouw niet overeenkomt met de huidige bebouwing. Er wordt deels gebouwd op gemeentelijke gronden, waardoor inmiddels een grondruil heeft plaatsgevonden. De ontwikkelaar zal het gebied geheel woonrijp en bouwrijp maken, waarna het beheer van gemeentelijke gronden wordt overgedragen aan de gemeente. Zoals in de bestaande situatie. Daarnaast zijn in de exploitatieovereenkomst eisen opgenomen, met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, evenals een inrichtingstekening.

Middels de gesloten exploitatie- en planschadeovereenkomst wordt voorzien in eventuele risico's, zoals het gefaseerd bouwen, beheer van de semi-openbare ruimte (de naastgelegen groenstroken in eigendom van AWS Beter Wonen) en de aanpassing van de kadastrale situatie (grondoverdracht). Omdat kosten worden verhaald middels de exploitatieovereenkomst hoeft geen exploitatieplan door uw Raad te worden vastgesteld.

Inmiddels heeft de woningbouwstichting op 14 juli 2010 een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de bouw van 73 appartementen. Dit betreft de eerste fase van het project en omvat de 2 appartementcomplexen. Hierna zal bouwvergunning worden aangevraagd voor de overige te realiseren woonblokken (voornamelijk grondgebonden).

**3. Middeleninzet:**

Met de ontwikkelaar (AWS Beter Wonen) is een exploitatieovereenkomst gesloten. Op basis hiervan en door middel van de legesverordening (leges bestemmingsplan, bouwleges) worden de kosten verhaald op de ontwikkelaar.

Als bijlage is het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Rombout Verhulstlaan e.o.' toegevoegd. Het bestemmingsplan is tevens een digitaal document. Conform de Wet ruimtelijke ordening is niet het fysieke document van het bestemmingsplan leidend, maar het objectgerichte digitale document. Deze is gelijk aan het fysieke document en wordt ontsloten op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit betreft een landelijke website, waarop alle bestemmingsplannen van alle gemeenten beschikbaar worden gesteld vanaf 1 januari 2010. Nadat uw Raad positief heeft besloten op het raadsvoorstel zal het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze beschikbaar worden gesteld.

**Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.**

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

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedveld

---

**Bijlagen:**

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Rombout Verhulstlaan e.o.', 2010/25578, 2010/25582 en 2010/25581;
- Vast te stellen beeldkwaliteitsplan 'Rombout Verhulstlaan e.o.', 2010/12998.

Nr. begrotingswijziging: nvt



## De Raad van de Gemeente Almelo;

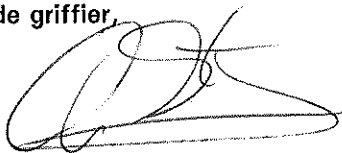
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Rombout Verhulstlaan e.o.' gewijzigd vast te stellen, op de volgende punten:  
Toevoeging bij de regels, zoals geregistreerd onder 2010/28223  
*Artikel 7.1.2 Overschrijding bouw-, maatvoerings-, en bestemmingsvlak*
  - In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels van dit plan mogen de grenzen van het bouw-, maatvoerings- c.q. bestemmingsvlak worden overschreden door ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen mits de bouw-, maatvoerings- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 2,50 m wordt overschreden.Wijziging van de verbeelding, zoals geregistreerd onder 2010/28219
  - Verhogen van de maximale bouwhoogte met maximaal 0,5 meter en aanpassing van het bouwvlak van de twee zuidelijkste bouwvlakken
2. Geen exploitatieplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Rombout Verhulstlaan e.o.' ongewijzigd vast te stellen en als toetsingskader en onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota voor de gronden direct grenzend ten westen van de Rombout Verhulstlaan.

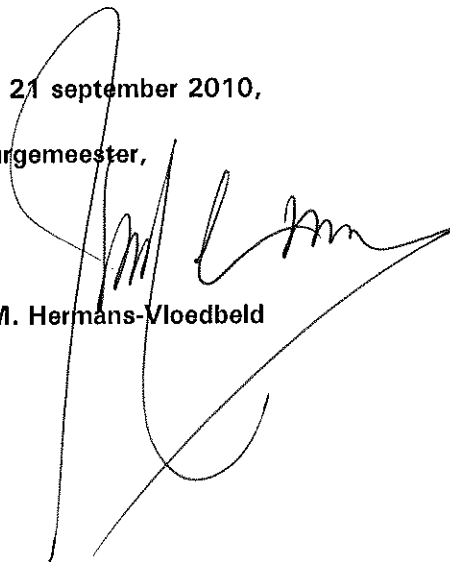
Gedaan ter openbare vergadering van 21 september 2010,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld