

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek Badweg 8
Eenheid/team	Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/241663
Documentkenmerk	D/25/762524
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Voor het perceel Badweg 8 te Almelo is een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft het herontwikkelen van de locatie Badweg 8 van een woonlocatie met een functieaanduiding bedrijf autoservice/reparatiebedrijf en de aanduiding parkeerterrein naar een woonlocatie waar drie woningen kunnen worden gerealiseerd. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan voor het perceel Badweg 8 ten behoeve van het realiseren van 3 grondgebonden woningen op het perceel gelegen tussen Badweg 8, 10 en 16 te Almelo. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Medewerking wordt verleend onder voorwaarde van goedkeuring van het omgevingsplan door de gemeenteraad;
- Een principebesluit is niet onbepikt houdbaar. Om die reden dient binnen één jaar na bekendmaking van dit besluit de planologische procedure te zijn opgestart;
- Het bedrijfsgebouw dient gesloopt te worden en de nieuwe bebouwing dient ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast;
- Een wijziging van het omgevingsplan moet worden opgesteld. Hierbij dienen de benodigde onderzoeken, op kosten van initiatiefnemer, door erkende bureaus uitgevoerd te worden. Bij het ontvangen van het concept wijziging moeten alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren of op onderdelen aan te passen;
- Door initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst met daarin o.a. nadeelcompensatie ondertekend;
- Het risico dat de wijziging geen doorgang vindt, doordat eventuele bezwaren en beroepen worden gehonoreerd is voor rekening van initiatiefnemer;

2. Initiatiefnemer met brief D/25/771015 te informeren over het besluit en de vervolgstappen.

3. De raad met raadsbrief D/25/766557 hierover te informeren.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Badweg 8 te Almelo heeft een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan (bijlage 1 principe-verzoek: D/25/753388). Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijf. In 2020 is voor deze locatie het bestemmingsplan gewijzigd naar de huidige activiteit Wonen-Stadsrand met een aanduiding bedrijf ten behoeve van een autoservice/reparatiebedrijf en de aanduiding parkeerterrein. Door een gewijzigde bedrijfsvisie bestaat het voornemen om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen.

In plaats van het voortzetten van het autoservice/reparatiebedrijf op deze locatie, wil initiatiefnemer het perceel herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Om die reden vraagt initiatiefnemer toestemming om op het perceel Badweg 8 drie kavels te realiseren van elk circa 800 m², bedoeld voor de bouw van 3 vrijstaande grondgebonden woningen. Door in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling is het niet meer mogelijk om hier een autoservice/reparatiebedrijf in werking te hebben en wordt verder invulling gegeven aan de groenstedelijke woonactiviteit die de kavel en dit deel van de Badweg in basis al heeft.

Beoogd effect

Een positief besluit op het verzoek om het perceel Badweg 8 te mogen herontwikkelen.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling voorziet in het inbreiden van een lint binnen de stadsrand.

Het perceel Badweg 8 is omringd door diverse stedelijke voorzieningen en woningen waardoor de gevraagde ontwikkeling beschouwd kan worden als een inbreidingslocatie in de stadsrandzone. De bedoeling is dat op deze inbreidingslocatie aan de stadsrand 3 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, ter vervanging van bedrijfsbebouwing. Door het slopen van de bedrijfsbebouwing ontstaat een lint van woonbebouwing. Dit doordat links en rechts van het perceel reeds woningen aanwezig zijn. Ook deze bestaande woningen hebben baat bij het beëindigen van het autobedrijf en het invullen van de stadsrandzone met groenstedelijke woonbebouwing.

1.2 Door wijziging in bedrijfsvisie geen autoservice/reparatiebedrijf bij huis.

In 2020 is voor het voormalige agrarische erf en opstallen een bestemmingsplan ten behoeve van het huidige gebruik wonen met een autoservice/reparatiebedrijf opgesteld. Door een gewijzigde bedrijfsvisie bestaat het voornemen om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te beëindigen. Daarmee zijn de gebouwen en de ruimte ten behoeve van het autoservice/reparatiebedrijf niet meer nodig. De opstallen zijn niet aangemerkt als waardevol, waardoor sloop van het bedrijfsgebouw en de nieuwbouw van 3 landschappelijk ingepaste woningen mogelijk is.

1.3 De ontwikkeling gaat aansluiten op de bestaande ruimtelijke structuur.

Het plan voorziet in het opdelen van het perceel Badweg 8 in 4 kavels. Kavel 1 is de bestaande woning Badweg 8 met bijbehorende bebouwing en kavel 2 tot en met 4 komen op de plaats van de bedrijfsbebouwing, nu nog in gebruik voor het autoservice/reparatiebedrijf. De bebouwing die nu nog in gebruik is voor het autoservice/reparatiebedrijf wordt gesloopt en de gronden worden

opgedeeld in 3 woonkavels van ca. 800 m². De bedoeling is dat de nieuwe ontwikkeling aansluit op de bestaande ruimtelijke structuur en het karakter van de Badweg, een lintbebouwing met een afwisseling van bebouwde kavels en open groene ruimtes. De gevraagde bebouwing wordt in lijn met de bestaande bebouwing langs de Badweg gesitueerd. Daarmee kunnen de woningen binnen de bestaande structuur worden ingepast. Bij de inpassing van de woningen moet initiatiefnemer rekening houden met de aanwezige bomen langs de Badweg, vanwege het beeldbepalende karakter.

1.4 De ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het (tijdelijke) omgevingsplan Badweg 8. Volgens het geldende bestemmingsplan is het realiseren van de gevraagde ontwikkeling niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken is het wijzigen van het omgevingsplan voor genoemde locatie noodzakelijk. Ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan moet initiatiefnemer kunnen aantonen dat het plan kan voldoen aan de onderzoekvereisten van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Indien hier niet aan voldaan kan worden, kan het initiatief geen verdere doorgang krijgen.

Nieuwe bedrijvigheid

Aan de zuidzijde van het gebied wordt mogelijk bedrijvigheid ingepast, maar hiervoor is nog geen duidelijke visie en door de aanwezig bestaande woonbebouwing zal al met deze bestaande bebouwing rekening moeten worden gehouden.

1.5 Het plan is passend binnen het gemeentelijk beleid

Het realiseren van 3 grondgebonden eengezinswoningen in de stadsrand is passend in het gemeentelijk beleid. Aandachtspunt vanuit het woonbeleid is de zelfbewoningsplicht van de woningen.

1.6 Initiatiefnemer dient de directe omgeving te betrekken bij de planvorming

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen een bestaand lint waaraan diverse woningen staan. In het kader van participatie (dat mede onderdeel uitmaakt van de omgevingstafel) wordt initiatiefnemer verzocht om met de directe omgeving in gesprek te gaan over hun plannen en hierover een terugkoppeling te geven.

2.1 Met een brief wordt initiatiefnemer geïnformeerd over uw besluit.

Initiatiefnemer wordt met de bijgevoegde brief (bijlage 2) geïnformeerd over het vervolg. In de brief wordt de houdbaarheid van het principebesluit aangegeven. Tevens wordt in de brief het kostenverhaal, leges en nadeelcompensatie benoemd. Daarnaast 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 een wijziging van het omgevingsplan kan gaan voorbereiden.

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

De gemeenteraad van Almelo wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen actief geïnformeerd met een raadsbrief (bijlage 3).

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Het voorliggende verzoek is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn niet alle relevante onderzoeken toegevoegd, dit in verband met de hoogte van de onderzoekskosten. Het is niet reëel om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties moet een beoordeling van het initiatief plaatsvinden voor de relevante omgevingsaspecten zoals genoemd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Zo moet o.a. rekening worden gehouden met de in de nabijheid zijnde bedrijven, zoals een recyclingbedrijf op het Wendelgoor en het effect van de Wierdensestraat (parallel aan de Badweg) op het plan wat betreft het wegverkeerslawaai. Op basis van de beoordeling van de uitgevoerde onderzoeken kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren.

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 wordt besloten over een jaar anders kan zijn.

1.4 Kostenverhaal kan initiatiefnemer doen besluiten om plan niet door te zetten

De Omgevingswet verplicht het verhalen van kosten bij het realiseren van woningen, anders dan de leges. Door de kosten kan initiatiefnemer overwegen om af te zien van het verzoek.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de leges voor een eventuele planologische procedure. De financiële risico's worden afgedekt met een nadeelovereenkomst en anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Zodra het plan gereed is, wordt het plan aan het college voorgelegd om vrij te geven voor terinzagelegging.

Bijlage(n)

1. Principe-verzoek: D/25/753388 met als bijlage situatietekening
2. Brief aan initiatiefnemer: D/25/771015

3. Raadsbrief: D/25/766557

Procesinformatie

Is afgestemd met portefeuillehouder

Communicatie over het besluit

Regulier.