

Collegevoorstel

Onderwerp	Ter inzage leggen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Tukkertstraat 15a-15d
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/272285
Documentkenmerk	D/26/906834
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Er is een plan ingediend voor de bouw van 4 grondgebonden woningen op het terrein achter het voormalige winkelpand van Tibbe aan de Ootmarsumsestraat 187. Dit plan is ingediend op 24 december 2023, nog voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, en dient daarom behandeld te worden conform de op dat moment geldende wetten, namelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, heeft het college besloten om het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor deze aanvraag ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (D/26/906857) voor de bouw van 4 grondgebonden woningen aan de Tukkertstraat 15a-15d ter inzage te leggen.

Inleiding

Er is een plan ingediend voor de bouw van 4 grondgebonden woningen op het terrein achter het voormalige winkelpand van Tibbe aan de Ootmarsumsestraat 187. De vigerende bestemming op deze locatie is 'Gemengd-1, met functieaanduiding 'kas'', waarbinnen onder andere wonen wordt toegestaan. Het plan bestaat uit twee delen die samen een integraal plan vormen. Een deel bestaat uit de herontwikkeling van de voormalige winkel van Tibbe aan de Ootmarsumsestraat 187 naar vijf appartementen. Hiervoor loopt separaat een aparte omgevingsvergunningaanvraag.

Het deel van het plan waarvoor onderhavige aanvraag loopt, is van toepassing op het terrein achter de winkel, waar nu de kassen staan. Op deze locatie zijn vier grondgebonden woningen beoogd. Deze locatie ligt buiten het bouwvlak, waardoor dit deel van het plan in strijd is met het bestemmingsplan. De beide aanvragen maken gebruik van een gezamenlijk parkeerterrein en een gezamenlijke ontsluitingsweg die aansluit op de Tukkertstraat.

De doorlooptijd van deze aanvraag omgevingsvergunning is door verschillende omstandigheden vertraagd, waardoor afhandeling niet eerder heeft plaatsgevonden. Aangezien de omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 januari 2024 is de Wabo van toepassing. De aangevraagde woningen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat er buiten het bouwvlak gebouwd gaat worden. Om medewerking te kunnen verlenen moet daarom worden afgeweken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3^o van de Wabo biedt hiervoor de mogelijkheid. Een ruimtelijke onderbouwing is hierbij nodig om aan te tonen dat dit initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld en maakt onderdeel uit van de aanvraag. Er hoeft in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te worden afgegeven door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Met de ter inzagelegging van de ontwerpvergunning voor de Tukkertstraat 15a-15d, wordt de procedure voortgezet om het plan planologisch mogelijk te kunnen maken.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan Sluitersveld heeft deze locatie de bestemming Gemengd-1, met functieaanduiding 'kas'. Binnen deze bestemming zijn onder andere woningen toegestaan, zolang deze binnen het bouwvlak worden gebouwd. In dit geval worden de nieuwe grondgebonden woningen buiten het bouwvlak gebouwd, waardoor deze in strijd zijn met het bestemmingsplan. Daarom is een afwijking van het bestemmingsplan nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie

In de huidige situatie is het perceel volgebouwd met kassen. Dit is een functie die niet langer wenselijk is op deze locatie. Doordat de kassen worden gesloopt en er woningen worden gebouwd, ontstaat er een betere ruimtelijke situatie.

1.3 Het plan past binnen het gemeentelijke beleid voor wonen en detailhandel

Het plan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van Almelo, door verdichting van een bestaande locatie in de stad, zoals in lijn is met de Woonvisie (inbreiding verkiezen boven uitbreiding).

Deze voormalige winkel aan de winkelradiaal de Ootmarsumsestraat wordt getransformeerd. In de Almelse detailhandelsstructuurvisie is opgenomen dat wordt ingezet op ontmoediging en herbestemming van detailhandelsvestigingen in de winkelradialen. Het plan om de bestaande winkel te transformeren tot woningen past zodoende in het beleid.

1.4 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Voor de beoogde ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld door de initiatiefnemer. Hieruit blijkt dat er voor de verschillende ruimtelijke aspecten geen belemmeringen zijn, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (evenwichtige toedeling van functies).

1.5 Het college is bevoegd om het ontwerpbesluit ter inzage te leggen

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 23 december 2023, vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Hierdoor zijn de Wro en de Wabo nog van toepassing op de afhandeling van de aanvraag. Er kan medewerking worden verleend via een projectbesluit, waarbij het college het ontwerpbesluit ter inzage moet leggen.

1.6 Er hoeft geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te worden afgegeven door de gemeenteraad

De gemeenteraad heeft bij de bouw van woningen binnen de bebouwde kom besloten dat er pas een verklaring van geen bedenkingen nodig is vanaf 15 woningen. Aangezien het gaat om de bouw van vier grondgebonden woningen, is er geen verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, opbrengsten en dekking

De gemeentelijke kosten beperken zich tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure en worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschade kan worden verhaald door middel van de planschadeovereenkomst.

Uitvoering

De ontwerpvergunning wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd en digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Bijlage(n)

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Tukkertstraat 15a-15d (D/26/906857)

Procesinformatie

- Intern overleg

Dit initiatief is afgestemd met de relevante disciplines.

- Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met portefeuillehouder Van Rees.

- Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.