Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek Maardijk 87a
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/26/282291
Documentkenmerk	D/26/949344
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Aan de Maardijk 87a ligt een woonperceel, met daarop een woning, die onderdeel is van een twee-onder-een-kapwoning. Het zijerf van de woning met nummer 87a is ruim en zou nog ruimte kunnen bieden aan een extra woning. De initiatiefnemer heeft het plan gemaakt om zijn kavel te splitsen naar twee bouwkavels met een breedte van ongeveer 15 meter en op de nieuwe kavel een vrijstaande woning te bouwen. Dit is echter in strijd met het omgevingsplan, aangezien er voor deze locatie geen bouwvlak is opgenomen. Daarom is er een principeverzoek ingediend om dit plan mogelijk te maken. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan voor het realiseren van één vrijstaande grondgebonden woning, naast de bestaande woning op het perceel Maardijk 87a in Almelo. Aan dit principeverzoek worden de volgende voorwaarden verbonden:

    - Binnen een jaar na bekendmaking van dit besluit dient de ruimtelijke procedure te zijn opgestart, zo niet dan vervalt het principebesluit;
    - De initiatiefnemer laat een BOPA opstellen volgens het format van de gemeente. Als hiervoor onderzoeken nodig zijn, dan dienen deze op kosten van de initiatiefnemer door erkende bureaus te worden uitgevoerd;
    - De directe omgeving dient te worden betrokken bij het plan, conform gemeentelijk participatiebeleid;
    - Door initiatiefnemer wordt een overeenkomst nadeelcompensatie ondertekend;
    - Het risico dat het plan geen doorgang vindt doordat eventuele bezwaren worden gehonoreerd, is voor rekening van initiatiefnemer;

2. De raad hierover te informeren met de bijgevoegde raadsbrief (D/26/964835)

3. De initiatiefnemer hierover te informeren met een uitgaande brief (D/26/964977)

Inleiding

Aan de Maardijk 87a ligt een woonperceel, met daarop een woning, die onderdeel is van een twee-onder-een-kapwoning. Het zijerf van de woning met nummer 87a is ruim en zou nog ruimte kunnen bieden aan een extra woning. De initiatiefnemer heeft het plan gemaakt om zijn kavel te splitsen naar twee bouwkavels met een breedte van ongeveer 15 meter en op de nieuwe kavel een vrijstaande woning te bouwen. Deze woning komt te staan op een kavel van ruim 500 vierkante meter en op een afstand van 9 meter van de bestaande woning. Op het gehele perceel zijn woonactiviteiten toegestaan, maar er ligt geen bouwvlak op de nieuwe kavel. Daarom is er een principeverzoek ingediend om dit plan mogelijk te maken, middels een afwijking van het omgevingsplan. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer. Voor de realisatie is de BOPA procedure van toepassing.

Beoogd effect

Te besluiten op het verzoek van de initiatiefnemer, zodat de plannen verder kunnen worden uitgewerkt.

Argumenten voor

1.1 De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de woonvisie.

Het initiatief past qua woningtype goed in dit gebied en draagt bij aan de woningbouwopgave van Almelo. Er is sprake van inbreiding, waarmee er invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding' en er wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 Er wordt voldaan aan de parkeernormering CROW

Voor een vrijstaande woning op deze locatie in de stad geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op het eigen erf om deze beide parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

2.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd.

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over besluitvorming over ruimtelijke initiatieven.

3.1 Met een uitgaande brief wordt de initiatiefnemer over het besluit geïnformeerd.

De initiatiefnemer wordt met een brief geïnformeerd over het besluit van het college.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd.

Aangezien het een verzoek betreft, zijn nog niet alle relevante onderzoeken uitgevoerd. In verband met de hoogte van de onderzoekskosten is het niet reëel om in dit stadium alle

onderzoeken te laten uitvoeren. In het kader van ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van een uitgewerkte BOPA onderbouwing. Dan zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd en kan alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

Kosten, opbrengsten en dekking

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

Uitvoering

Na een positief besluit wordt de initiatiefnemer door middel van de bijgevoegde brief geïnformeerd. Hierna kan de ruimtelijke procedure, de BOPA, worden opgestart.

Bijlage(n)

- Principeverzoek (D/26/948187)
- Raadsinformatiebrief (D/26/964835)
- Uitgaande brief (D/26/964977)

Procesinformatie

- Intern overleg

Er is afstemming geweest met de relevante disciplines.

- Afstemming met portefeuillehouder

Er heeft afstemming plaatsgevonden met portefeuillehouder vergunningverlening.

- Directie-advies

Niet van toepassing.

Communicatie over het besluit

Regulier.