

Naam: G.H. Voerman
Datum: 27 januari 2020
Team/teamonderdeel: ADV Advies/*
Telefoonnummer:

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek Wierdensestraat 142 en 144
Advies	Hamerstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	1 week embargo
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het gebruik van agrarisch naar wonen, het gedeeltelijk slopen van bijgebouwen tot 500 m² en het inpandig realiseren van twee woningen en het afzonderlijke realiseren van één woning en vier bijgebouwen op Wierdensestraat 142 en 144. Dit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het college heeft besloten niet mee te werken aan het verzoek.

Het college heeft tevens besloten slechts mee te werken aan een door betrokkene nader te kiezen ontwikkeling die past in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

1. Niet mee te werken aan het principeverzoek;
2. In principe mee te werken aan een door betrokkene te kiezen ontwikkeling die in overeenstemming is met de regels voor wijziging zoals deze in artikel 4.7 van het bestemmingsplan Westelijke Groene Long zijn opgenomen;
3. De raad middels bijgevoegde raadsbrief te informeren.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor het toestaan van het wijzigen van het agrarische gebruik op Wierdensestraat 142 en 144 naar wonen, het gedeeltelijk slopen van bijgebouwen tot 500 m² en het realiseren van twee inpandige- en één vrijstaande woning en het nieuw oprichten van vier bijgebouwen.



Figuur: principeaanvraag om twee inpandige- en één vrijstaande woning

Het verzoek is in strijd met de regels van het 'Bestemmingsplan Westelijke Groene Long'. De geldende bestemming is agrarisch. Het principeverzoek gaat uit van wonen. Betrokkene voert aan dat de derde inpandige woning 'teveel is' en dat de ontwikkeling hem vanwege de sloop voor te grote financiële verplichtingen plaatst. Hij levert hiervoor lopende de behandeling van het principeverzoek op eigen initiatief een financiële onderbouwing.

Beoogd effect

Aanvrager te informeren over uw besluit op zijn principeverzoek.

Argumenten voor

1.1 Het meewerken aan het principeverzoek is in strijd met het beleid van gemeente en Provincie, want er is geen bijzondere reden om hiervan af te wijken.

Betrokkene vraagt u met zijn verzoek af te wijken van de wijzigingsregels. De regels voor wijziging in artikel 4.7 van het bestemmingsplan hebben tot doel een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, zijn duidelijk en gelden voor iedereen. Er is voor soortgelijke ontwikkelingen in Almelo ook niet eerder op de gevraagde wijze meegewerkt. Waar betrokkene de financiële redenen voor het nodig zijn van afwijken van de regels aanvoert, kunt u overwegen dat de regels in het bestemmingsplan zijn opgesteld om ruimtelijke kwaliteit te krijgen door sloop en dat zij niet in het bijzonder zijn opgesteld voor de financiering van sloop en/of nieuwbouw voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen.

2.1 Het bestemmingsplan kent in artikel 4.7 een wijzigingsmogelijkheid op basis waarvan uw college onder andere zelfstandig binnen bestaande bebouwing inpandig tot drie woningen kan toestaan. Daarbij mag tot hooguit 150 m² van bestaande bijgebouwen in stand blijven. Betrokkene vraagt om een derde vrijstaande woning en vier geheel nieuwe bergingen.

Binnen de wijzigingsmogelijkheid kunnen binnen de bestaande bebouwing tot 3 woningen worden toegestaan en er mag tot 150 m² aan bestaande bijgebouwen in stand blijven. Artikel 4.7 kent ook andere wijzigingsmogelijkheden waarvan betrokkene voor het omzetten van agrarisch gebruik gebruik kan maken en waarbij bijvoorbeeld niet-agrarische bedrijvigheid of een landhuis kan worden toegestaan.

Kanttekeningen

1.1 De ruimtelijke kwaliteit wordt niet op korte termijn verbeterd.

De regels voor wijziging van het gebruik in het bestemmingsplan zijn bedoeld voor zinvol hergebruik en instandhouding van een deel van agrarische bebouwing en het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit door sloop. Betrokkene heeft zijn principeverzoek zo ingericht dat niet wordt voldaan aan deze regels. Voorliggend besluit geeft u aan dat u betrokkene hier toch aan wilt houden. Betrokkene is echter niet verplicht dit te doen. Uit de principeaanvraag blijkt overigens niet dat de staat van de bebouwing zodanig is dat het niet meewerken aan het principeverzoek nadelig zou zijn voor de instandhouding van het pand/ensemble.

Alternatieven

Naast de wijzigingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan waarvoor betrokkene met uw besluit kan kiezen, bestaan er mogelijkheden voor ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is. In die situaties kan worden aangesloten op de Kwaliteitsgids Groene Omgeving (KGO) die vanuit de provincie Overijssel is opgesteld. Dit is recent ook uitgangspunt geweest in het bestemmingsplan Landgoed Vogelsangk dat voor nabijgelegen gronden is vastgesteld. Omdat het principeverzoek niet op zo'n ontwikkeling inzet en omdat betrokkene lopende het proces op eigen initiatief slechts met een financiële onderbouwing met de ontwikkeling wilde aansluiten op de bestaande regeling in het bestemmingsplan, is nu niet onderzocht of er ontwikkelingsmogelijkheden in verband met het KGO zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek worden op basis van de Legesverordening bij aanvrager leges in rekening gebracht.

Uitvoering

Middels toezending van bijgevoegde conceptbrief

Bijlagen

- brief principebesluit aan aanvrager (91594)
- raadsinformatiebrief (5937)

Procesinformatie

Intern overleg

Het principeverzoek is in breed ambtelijk overleg besproken en met stedenbouw.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is besproken in het eenheidsoverleg van wethouder Van Rees d.d. 3 februari 2020.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie

Betrokkene wordt middels bijgevoegde conceptbrief geïnformeerd.