

Naam: B. Kooistra
Datum: 21 november 2017
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541368

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Oude Wierdenseweg 1a
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	I.A.M. Ten Seldam

Samenvatting raadsvoorstel

Er is een herziening van het bestemmingsplan voor de Oude Wierdenseweg 1a voorbereid. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op de regels en in de verbeelding betreft het de verwijdering van een gebiedsaanduiding.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "Oude Wierdenseweg 1a" (NL.IMRO.0141.00059-BP 31) gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:

Wijziging in de regels:

Een drietal begrippen uit de begrippenlijst te verwijderen. Dit betreffen: 1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk, 1.40 vrijstaand bijbehorend bouwwerk en 1.35 vakantieappartement.

Artikel 4.2.2 bijbehorende bouwwerken wordt aangevuld met een nieuw lid e. Dit nieuwe lid luidt als volgt: e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 4.2.1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Wijziging in de verbeelding:

De gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied te verwijderen.

2. Het bestemmingsplan "Oude Wierdenseweg 1a" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00059-BP31 met de daarbij behorende bestanden.
Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2017-02-28;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Aan de Oude Wierdenseweg 1a staat een woning op een perceel van 3,5 hectare. Het betreft hier een zeer ruime tuin, deze wordt omzoomd door bomen. De tuin is in het begin van de 20^e eeuw ontworpen door Henri Copijn en erkend door de Nederlandse Tuinenstichting. De gebouwen op het perceel zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. De wens is om alle gebouwen op het perceel te slopen en een landhuis te bouwen van maximaal 2000 m³, waarbij tevens de tuin in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld. Op 20 december 2016 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 augustus 2017 tot en met 12 september 2017, er zijn geen zienswijzen ingekomen.

De wijziging in de regels betreft een wijziging in het bouwplan. Het bouwplan voorziet in een onder architectuur te realiseren landhuis met bijbehorend bouwwerk. In het eerder ingediende bouwplan was enkel een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak opgenomen. Nu dient, juridisch gezien, ook een deel van de bebouwing binnen het bouwvlak als bijbehorend bouwwerk te worden aangemerkt. Hierdoor wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overschreden.

Het nieuwe bouwplan voorziet echter in meer ruimtelijke kwaliteit dan het eerdere bouwplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (art. 4.4.2) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aangevuld *e: De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 4.2.1. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.*

Daarnaast wordt een drietal begrippen uit de begrippenlijst verwijderd. Deze begrippen hebben in dit plan geen toegevoegde waarde en kunnen om die reden uit het plan worden gehaald. Het gaat hier om begrip: 1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk, 1.40 vrijstaand bijbehorend bouwwerk en 1.35 vakantieappartement.

De wijziging in de verbeelding betreft het verwijderen van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied. Deze is ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) kan de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Deze omstandigheid doet zich hier niet voor.

Bij een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan blijft rechtsbescherming geregeld. Een belanghebbende kan zonder zienswijze te hebben ingediend, tegen de wijzigingen in beroep gaan bij de Raad van State.

Beoogd effect

De bouw van een landhuis en herstel van de tuin op het perceel Oude Wierdenseweg 1a.

Argumenten voor

1.1 De gewijzigde vaststelling is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Om een bestemmingsplan te kunnen herzien is vaststelling door de raad noodzakelijk.

1.2 Geen zienswijzen.

Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden. De financiële risico's zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

4.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Met een gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. In die tijd kunnen provincie en Rijk een eventuele aanwijzing geven. Omdat de wijzigingen geen Rijksbelangen aantasten en op voorhand besproken zijn met Gedeputeerde Staten wordt hen om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1.1. De raad kan besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Indien deze situatie zich voordoet zal de voorgestelde ontwikkeling niet plaatsvinden met het risico op verdere verloedering van gebouwen en tuin.

Alternatieven

De raad kan besluiten om de wettelijke procedure opnieuw te doorlopen om een ieder de mogelijkheid te geven een zienswijze in te dienen. Dit houdt voor de initiatiefnemers in, dat de uitvoering van het plan een vertraging van vier tot zes maanden oploopt.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk zijn. Op dat moment kan een aanvraag om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

-Bestemmingsplan Oude Wierdenseweg 1a (intern: 61297)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Oude Wierdenseweg 1a" (NL.IMRO.0141.00059-BP 31) ambtshalve gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijziging in de regels:

Een drietal begrippen uit de begrippenlijst te verwijderen. Dit betreffen: 1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk, 1.40 vrijstaand bijbehorend bouwwerk en 1.35 vakantieappartement.

Artikel 4.2.2 bijbehorende bouwwerken wordt aangevuld met een nieuw lid e. Dit nieuwe lid luidt als volgt: e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 4.2.1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Wijziging in de verbeelding:

De gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied te verwijderen.

2. Het bestemmingsplan "Oude Wierdenseweg 1a" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00059-BP31 met de daarbij behorende bestanden.
Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie 2017-02-28;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan;

Gedaan in de openbare vergadering van 19 december 2017,

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

A.J. Gerritsen