

Voorstel van het college aan de commissie

Rijssen, 17 oktober 2023

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten
portefeuillehouder: F.J. Wessels; R. de Koff
karakter: opiniërend

onderwerp: principeverzoek wijziging bestemmingsplan Enterstraat 91 in Rijssen

voorgesteld wordt:

Een opinie te geven over het principeverzoek wijziging bestemmingsplan Enterstraat 91 in Rijssen

1. Inleiding

Naar aanleiding van een lopend handhavingstraject hebben wij op 17 mei 2023 een principeverzoek binnengekregen. Initiatiefnemer wil het bestemmingsplan aan de Enterstraat 91 in Rijssen wijzigen voor het legaliseren van de bestaande bebouwing en het aanwijzen van één voorgevelrooilijn.

De bestaande bebouwing bestaat uit een schutting en een aangrenzende overkapping. Beiden zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan “Wonen Rijssen, Enterstraat 91”. De bebouwing is gesitueerd voor de voorgevel van de woning. De bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorste voorgevel bedraagt ten hoogste 1 meter. Een overkapping mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij plat afgedekte overkappingen op niet minder dan 1 meter achter de voorgevel mogen worden gebouwd en waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag zijn. De gerealiseerde schutting is hoger dan 1 meter en de overkapping valt buiten het bestaande bouwvlak en staat ook voor de voorgevel.

Vanuit het ruimtelijk domein zijn er binnen het geldende beleid geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een unieke plek en situatie en ziet geen precedentwerkende situatie. Daarom wil het college medewerking verlenen aan het verzoek om bestemmingsplanherziening zodat de situatie ter plaatse gelegaliseerd wordt.

2. Beoogd effect/doel

De ruimtelijk onwenselijke situatie legaliseren middels een bestemmingsplanherziening.

3. Argumenten

1.1 Het college heeft, in afwijking van het ruimtelijk advies, besloten medewerking te willen verlenen aan het verzoek.

Daarmee wordt dit principeverzoek opiniërend aan u voorgelegd. Uiteindelijk is de raad bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Het college is van mening dat in het voorliggende geval sprake is van een unieke locatie/unieke situatie. Het

bestemmingsplan zal op de volgende onderdelen moeten worden herzien om de bebouwing te legaliseren:

- De voorgevelrooilijn moet worden vastgelegd op de westelijke gevel van de woning.
- Het bouwvlak wordt niet verschoven of vergroot, maar er wordt een erfinrichtingsplan opgesteld om de bebouwing (schutting en overkapping) vast te leggen op de bestaande locatie waarmee extra bebouwing uitgesloten blijft.

4. Kanttekeningen

1.1 Voor deze locatie is al een postzegelplan vastgesteld

Voor dit specifieke perceel heeft in 2018 een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden om twee woningen mogelijk te maken. Zoals bij iedere procedure voor een bestemmingsplanherziening is destijds dit initiatief getoetst aan het geldend beleid. Op basis van de voorwaarden en toetscriteria uit het inbreidingsbeleid is voor deze locatie de positionering van de woningen op de kavels via maatwerk bepaald. Vanwege de bijzondere ligging en het creëren van een stedenbouwkundige overgang tussen de woningen langs de Enterstraat en de woningen langs de Opbroekweg is er specifiek gekozen voor een tweezijdige oriëntatie. Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Enterstraat 91' is dit dan ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan middels een 'gevellijn'. Voor Enterstraat 91 is deze gevellijn ingetekend aan de west- en zuidkant van de woning waardoor de woning zowel richting het zuiden als het westen wordt georiënteerd. Zonder de tweezijdige oriëntatie konden er geen twee woningen worden gerealiseerd op deze kavel.

1.2 Het verzoek past niet binnen de nota inbreidingsbeleid 2014

In ons inbreidingsbeleid zijn toetscriteria opgenomen waar ieder initiatief aan moet voldoen. Eén van deze toetscriteria is de volgende:

- De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing, tenzij er van gemeentewege stedenbouwkundige argumenten zijn om hiervan af te wijken. Als geen voorgevelrooilijn kan worden aangegeven aan de hand van aangrenzende bebouwing dan geldt dat de voorgevel op een afstand van tenminste 5 meter van de weg moet liggen.

Wanneer het verzoek opnieuw beoordeeld wordt, is de enige keuze: een voorgevelrooilijn aangrenzend aan de bestaande bebouwing. Voor Enterstraat 91 is de bestaande bebouwing de bebouwing aan de Enterstraat. De door initiatiefnemer gewenste rooilijn die haaks op de Enterstraat ligt kan niet als logisch worden beschouwd. Er zijn namelijk geen stedenbouwkundige argumenten te bedenken om de voorgevelrooilijn haaks op de Enterstraat te leggen. Deze beoordeling heeft in een eerder stadium ook plaatsgevonden en destijds is geoordeeld dat er alleen twee woningen gerealiseerd konden worden wanneer er uitgegaan werd van een tweezijdige oriëntatie. Een eenzijdige oriëntatie gericht op de weide past niet binnen ons inbreidingsbeleid en wordt stedenbouwkundig gezien niet wenselijk geacht.

1.3 Het verzoek wordt vanuit de Welstand als onwenselijk geacht

Het verslag van het gesprek bij de Welstand met onze stadsbouwmeester is toegevoegd in de bijlage van dit voorstel. De stadsbouwmeester concludeert dat er, vanuit een stedenbouwkundig oogpunt, op deze specifieke locatie sprake is van twee voorgevels. Aan beide gevels is extra aandacht besteed aan de architectuur. Daarbij heeft de gevel aan de kant van de Enterstraat een mooie en duidelijk aanwezige entree gekregen. Wanneer vervolgens alleen gekeken wordt naar de stedenbouwkundige structuur van de omgeving in relatie tot de schutting en de overkapping valt het volgende op:

- Het is een te harde overgang van de bebouwing van de schutting en overkapping naar de naastgelegen bosrand.
- De bosrand bestaat uit lage begroeiing overgaand in hogere hagen en bossen en vervolgens volwaardige grote bomen.
- De schutting en overkapping staan te ver naar voren (richting Enterstraat)

Advies van de stadsbouwmeester is daarbij dan ook om de schutting naar achteren te plaatsen en begroeiing toe te voegen die zorgt voor een zachte overgang naar de bosrand van het naastgelegen perceel. De bestaande situatie zal daarmee bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning van een negatief welstandsadvies worden voorzien.

5. Draagvlak

Initiatiefnemer geeft in zijn verzoek aan dat alle burens geen enkel probleem hebben met de huidige situatie en het mooi vinden en er content mee zijn.

6. Aanpak/Uitvoering

Na het besluit van het college en uw opinie wordt de initiatiefnemer hiervan op de hoogte gebracht. Bij een positieve opinie kan initiatiefnemer starten met de procedure voor een bestemmingsplanherziening.

De intentie is om het verzoek juridisch-planologisch vast te leggen door een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening te doorlopen. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Principeverzoeken bevinden zich dus op de scheidslijn tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet. Op basis van overgangsrecht worden ontwerp bestemmingsplannen die voor inwerkingtreding ter inzage worden gelegd op basis van het huidige recht afgedaan. Op dit moment kan niet met zekerheid gesteld worden dat er een ontwerp bestemmingsplan in december van dit jaar ter inzage ligt. Op dit moment is er nog geen zicht op welke onderzoeken opnieuw moeten worden uitgevoerd voor de bestemmingsplanherziening en hoeveel tijd deze in beslag nemen. Er zijn voor initiatiefnemer dan twee mogelijkheden. Het plan mogelijk maken middels de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) of een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA).

7. Communicatie

Initiatiefnemer krijgt via een brief een toelichting op het collegestandpunt en de opinie van de commissie.

8. Personeel

Het voorstel past binnen de reguliere werkzaamheden.

9. Financiën

Aan de hand van dit voorstel zijn er geen financiële gevolgen te verwachten.

10. Bijlagen

Bijlage 01: Geanonimiseerde brief aanvraag principeverzoek bestemmingsplan wijziging

Bijlage 02: Geanonimiseerde bijlage bij principeverzoek: communicatie handhaving/initiatiefnemer

Bijlage 03: Geanonimiseerde bijlage bij principeverzoek: brief gesprek met de wethouder met bijlagen

Bijlage 04: Besprekingsverslag welstand

11. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	16-11-2023	