

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Notaris Stephanus Roesstraat 15 Winssen	Raadsvergadering	: 21 november 2017
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW17.00498	Datum	: 7 november 2017
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Willian van Hal	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 24 oktober 2017
Persgesprek	: 31 oktober 2017	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het omzetten van de bestemming van het voormalig postagentschap en het actualiseren van de bestemming ter hoogte van het voormalig winkelpand. Dit plan geeft de mogelijkheid om het voormalig postagentschap legaal te gebruiken als zelfstandige woonruimte. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 augustus 2017 tot en met 12 september 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Notaris Stephanus Roesstraat 15' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPNotStepRstr15WIN-vadf vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Notaris Stephanus Roesstraat 15 in Winssen staat een voormalig winkelpand en een voormalig postagentschap. Het perceel met daarop het voormalig winkelpand en postagentschap wordt al jaren niet meer gebruikt voor detailhandel maar wordt gebruikt als woning. Naar aanleiding van ons aanschrijven dat het pand in strijd is met het vigerende bestemmingsplan bewoond wordt, heeft er overleg plaatsgevonden met initiatiefnemers. Het gebruik van het winkelpand als woning was in het vorige bestemmingsplan (Kern Winssen 1983) wel toegestaan. Aangezien bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan deze situatie al bestond valt het bewonen van het winkelpand onder het overgangsrecht.

Het voormalige postagentschap daarentegen, valt niet onder het overgangsrecht en is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Dit is de aanleiding geweest voor initiatiefnemers om het college te vragen de woonsituatie van het voormalig postagentschap te legaliseren. Op 17 januari 2017 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het legaliseren van bewoning. Redenen hiervoor waren dat het ruimtelijk aanvaardbaar is (de situatie bestaat al enige jaren), het past binnen ons woonbeleid en een invulling van detailhandel op deze locatie in de toekomst niet realistisch is. Om dit mogelijk te maken hebben initiatiefnemers het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het voormalig postagentschap zelfstandig te kunnen bewonen. Daarnaast om een eenduidige bestemming te krijgen op het perceel voorziet dit bestemmingsplan ook het bestemmen van het voormalig winkelpand voor wonen (dit is vanwege overgangsrecht wel legaal maar niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 augustus 2017 tot en met 12 september 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het perceel Notaris Stephanus Roesstraat 15 in Winssen een woonbestemming te geven. Daarmee de woonsituatie in het voormalig postagentschap te legaliseren en bewoning van het voormalig winkelpand te verduidelijken en toekomstbestendig te maken. De detailhandelsfunctie op deze locatie komt hiermee te vervallen.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle beleidskaders, planologische en ruimtelijke aspecten getoetst en afgewogen. In dit bestemmingsplan wordt bewoning van het voormalig postagentschap gelegaliseerd. Deze situatie bestaat al enige jaren en is ruimtelijk aanvaardbaar gebleken. De invulling met een detailhandelsfunctie op deze locatie is in de toekomst niet realistisch. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er zijn geen provinciale of waterschapsbelangen in het geding;

Het bestemmingsplan maakt een reeds bestaande woonsituatie legaal. Dit houdt in dat er geen bebouwing wordt toegevoegd maar het plan slechts voorziet in een nieuwe invulling aan de reeds bestaande bebouwing. Er zijn geen belangen in het geding, de procedure kan verder worden voortgezet door het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Financiën

Er is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft zelf het bestemmingsplan laten opstellen. Daarnaast wordt er voor vaststelling een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdsplan

Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Hiermee zal de beroepsprocedure starten. Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en er geen beroep is ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Duurzaamheid

Bij het veranderen van de functie van detailhandel naar wonen op deze locatie wordt er een toekomstbestendige functie gestimuleerd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en wordt er niet verder uitgebreid.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd op ruimtelijkeplannen.nl en de bekendmaking zal plaatsvinden via het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Evaluatie

Bijlagen

1. Bestemmingsplan regels en toelichting Notaris Stephanus Roesstraat 15, at17004330.
2. Verbeelding, at17004331.

Routingformulier: at17004332.

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 21 november 2017.

De griffier,

de voorzitter,