

# raadsvoorstel



Agendapunt 2012, nr XI-3

Te behandelen door de heer ing. H.J.G. Gommers

**onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Geldereschweg 17'  
blad 1/3

Aan de raad,

## **Inleiding**

Wij hebben het verzoek gekregen om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening voor het perceel Geldereschweg 17. Het perceel ligt in het centrum van Meddo en heeft momenteel een detailhandelsbestemming. De initiatiefnemer wil het pand graag splitsen en voor bewoning gebruiken. Vroeger werd het gehele pand gebruikt als bakkerij met bedrijfswoning. Aan de voorkant van het pand is nu nog een bakkerswinkeltje aanwezig, dat beperkte openingstijden heeft. De rest van het pand wordt niet meer voor detailhandel of bedrijvigheid gebruikt. Het is nog niet duidelijk hoe lang het winkeltje nog in gebruik blijft. De initiatiefnemer wil graag meerdere opties open houden. Hij gaat zelf aan de achterzijde van het te splitsen pand wonen. De voorzijde wordt verkocht of verhuurd, met daarbij de mogelijkheid om het winkeltje te gebruiken.

Het geldende bestemmingsplan en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) bevatten geen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die de splitsing mogelijk maken. Er dient dus een bestemmingsplanherziening plaats te vinden om mee te kunnen werken aan het verzoek.

## **Voorstel**

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan "Geldereschweg 17", bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1207BGGELDERWG17-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

## **Relatie met (huidig) beleid**

### Splitsen

Voor wat betreft het splitsen van de woning wordt hier voldaan aan de normen gesteld in het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied Winterswijk, waarbij de hoofdbouwmassa minimaal 900 m<sup>3</sup> moet zijn en de beide eenheden die ontstaan minimaal 400 m<sup>3</sup>.

### Detailhandel

Meestal wordt ervoor gekozen om het gehele perceel te wijzigen in wonen. In dit geval wil de initiatiefnemer de mogelijkheid tot detailhandel open laten. Het betreft slechts een kleine oppervlakte, waarmee de detailhandel ruimtelijk ondergeschikt is aan het wonen. De oppervlakte is ook niet groter dan het huidige winkeltje. Wij vinden dit passen bij het detailhandelsbeleid van de gemeente. Onze detailhandelsvisie gaat niet concreet in op Meddo. Het is van belang dat nieuwe detailhandel de bestaande detailhandelstructuur niet ontwricht. De gewenste detailhandel past qua omvang binnen de detailhandelstructuur van Meddo en draagt bij aan het instandhouden en verder versterken van de leefbaarheid/lokale economie in Meddo.

### Woonvisie - planningslijst

De extra woning telt mee op de planningslijst voor woningen in het buitengebied. Op 27 januari 2011 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonvisie vastgesteld. Door het vaststellen van de regionale woonvisie heeft de gemeente Winterswijk zich verplicht om niet meer woningbouwplannen te ontwikkelen dan de regionale afspraken toelaten. Er is een planningslijst opgesteld waarop aangegeven is welke woningbouwplannen wel door kunnen gaan. Er zijn 50 woningen gereserveerd voor hergebruikverzoeken in het buitengebied (VAB-beleid, nieuwe functies in bestaande bebouwing). Het splitsen van een woning (waarbij voor 1 januari 2010 nog geen sprake was van een zogenaamde inwoningsconstructie) valt onder de noemer hergebruik. Voor het splitsen van een woning is een omgevingsvergunning nodig. Zodra deze verleend is, telt de woning volgens het CBS mee als nieuwe

woning en telt deze dus ook mee op de planningslijst. Meddo zien wij als onderdeel van het buitengebied. Omdat het aantal van 50 nog niet is gehaald, past de nieuwe woning in de woonvisie.

#### **Beoogd(e) effect(en)**

De bestemmingsplanherziening maakt een planologische splitsing (en bewoning) van het gebouw mogelijk en daarnaast het behoud van de aanwezige kleinschalige detailhandel.

#### **Argumenten**

1.1 De bestemmingsplanherziening sluit aan bij de feitelijke situatie.

Het perceel is al geruime tijd niet meer in gebruik als bakkerij. De bedrijfswoning is nu deels in gebruik als woning. Het pand is ruim genoeg om er twee gesplitste eenheden van te maken met een minimale inhoud van 400 m<sup>3</sup>. De garage achter het pand zal worden vernieuwd. Er is niet veel ruimte op het perceel voor extra bijgebouwen, maar de verwachting is dat deze niet nodig zijn.

1.2 Het bestemmingsplan maakt de gewenste splitsing van de woning mogelijk, met daarbij het behoud van de bestaande detailhandel.

Bij het maken van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de planregels van de algehele herziening bestemmingsplan buitengebied. Er is een woonbestemming opgenomen met een aanduiding "twee-aan-een". Ook is er detailhandel toegestaan waarvoor een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden.

1.3 Het plan voldoet aan alle ruimtelijke eisen.

Het plan voldoet aan de van belang zijnde milieuregelgeving. Doordat afscherpende bebouwing aanwezig is, kan beargumenteerd worden waarom het aanvaardbaar is dat er binnen de adviesafstanden ten opzichte van een nabijgelegen school en bakkerij een nieuwe woning gecreëerd wordt. De detailhandel zal moeten voldoen aan de wettelijke milieuregelgeving waar onder andere afstandseisen en geluidseisen ten opzichte van de omgeving in staan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 augustus 2012 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen op het plan indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Ook de provincie en het waterschap hebben geen zienswijzen ingediend.

#### **Financiële aspecten/risico's**

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente loopt geen financiële risico's. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer door middel van een opgestelde begroting. Er is een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele claims te kunnen verhalen.

#### **Juridische aspecten/wet- en regelgeving**

Voor het bestemmingsplan zijn de nodige juridische procedures op basis van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

#### **Communicatie/betrokkenenparagraaf**

De buurt is op de hoogte van de plannen en heeft hier geen problemen mee. Gedurende de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

**betreft** Vaststelling bestemmingsplan 'Geldereschweg 17'

**blad** 3/3

#### **Vervolprocedure/evaluatie**

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd en ligt het plan zes weken ter inzage. Beroep bij de Raad van State kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan treedt daags na de beroepstermijn in werking. Op dat moment kan de omgevingsvergunning voor de planologische splitsing verleend worden.

Winterswijk, 19 november 2012,  
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

J.P.M. Scheinck

de loco-burgemeester,

H.J.G. Gommers

**Bevindingen van de commissie Ruimte.  
Vergadering d.d. 14 november 2012.**

Alle fracties kunnen instemmen met het voorstel. De wethouder beantwoordt een vraag van de SP-fractie. Het voorstel wordt als akkoordstuk doorgeleid naar de raad.

## raadsbesluit



2012, nr. XI-3

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

bij ons het verzoek is ingediend om de bestemming van het perceel Geldereschweg 17 te wijzigen van detailhandel in wonen waarbij de woning gesplitst kan worden en de bestaande kleinschalige detailhandel aanwezig mag blijven;

om mee te werken aan dit verzoek een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is;

de maatvoeringen van het pand voldoen aan de criteria voor woningsplitsing zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied Winterswijk;

de gewenste detailhandel qua omvang past binnen de detailhandelstructuur van Meddo en bijdraagt aan het instandhouden en verder versterken van de leefbaarheid/lokale economie in Meddo;

voor een verdere ruimtelijke onderbouwing verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan op 14 augustus 2012 is gepubliceerd in de inforubriek van Achterhoeks Nieuws en in de Staatscourant en digitaal via de internetsite [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

het ontwerpplan van 15 augustus 2012 tot en met 25 september 2012 ter inzage heeft gelegen;

gedurende de inzagetermijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze op het plan in te dienen;

van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 19 november 2012, nr. XI-3;

## besluit:

het bestemmingsplan 'Geldereschweg 17', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1207BGGELDERWG17-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 29 november 2012,

de griffier,

de wnd. voorzitter,