

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Plakstraat 25 Winssen	Raadsvergadering	: 18 oktober 2016
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW16.00499	Datum	: 4 oktober 2016
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nancy van der Zande	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 6 september 2016
Persgesprek	: 6 september 2016	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Op 27 oktober 2015 hebben wij medewerking verleend aan het verzoek tot functieverandering van de voormalige agrarische schuur tot een woning op de locatie Plakstraat 25 in Winssen. Dit verzoek is uitgewerkt in een bestemmingsplan. De procedure is doorlopen en het bestemmingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan Plakstraat 25 Winssen met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPPlakstraat25Wins-vadf ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan het functieveranderingsverzoek van initiatiefnemer, om de voormalige agrarische schuur op Plakstraat 25 in Winssen om te zetten in wonen, is op 27 oktober 2015 principe medewerking verleend. Voor deze functieverandering wordt op de locatie Koningstraat 63 in Winssen alle voormalige agrarische gebouwen (1040 m²) gesloopt. Omdat dit niet past in het huidige bestemmingsplan zal dit bestemmingsplan herzien moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is de uitwerking hiervan. Alle aspecten zijn afgewogen en er zijn geen bezwaren tegen deze ontwikkeling ingediend. Het plan is gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Realiseren van een nieuwe woning in de voormalige agrarische schuur op Plakstraat 25 in Winssen en het slopen van alle voormalige agrarische gebouwen op de locatie Koningstraat 63 in Winssen.

Argumenten

1.1 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen deze functieverandering;

Alle stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is passend in de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Particuliere woningbouw is gelimiteerd aan maximaal 5 verzoeken per jaar. Functieverandering valt hier niet onder. Het verzoek past hiermee binnen het woonbeleid.

1.2 Het realiseren van één woning past in ons functieveranderingsbeleid;

Volgens het gemeentelijk functieveranderingsbeleid is functieverandering naar wonen mogelijk bij sloop van alle voormalige agrarische gebouwen (minimale sloop van 750 m²). Hoofduitgangspunt is dat de realisatie van de nieuwbouw moet gebeuren ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Realisatie op een andere locatie is alleen mogelijk als er een duidelijke planologische meerwaarde is toegekend. In dit geval is er sprake van sloop van voldoende vierkante meters op één locatie (Koningstraat 1040 m²).

De meerwaarde van terugbouwen op een andere locatie (locatie Plakstraat) zit in het feit dat er op de Plakstraat ook vierkante meters gesloopt worden (60 m²). Daarnaast ligt de Koningstraat in het project zandwinning H1, waardoor nieuwbouw niet wenselijk is. Al zou het wel mogelijk zijn geweest was terugbouwen op deze locatie geen gewenste situatie.

Het is namelijk een open landschap met weinig tot geen bebouwing, waarbij straks de nadruk ligt op (water en natuur-)recreatie. De Plakstraat daarentegen is een straat met lintbebouwing. Het slopen van 60 m² aan voormalige agrarische bebouwing en het terugbouwen van een passende "schuurwoning" is een meerwaarde voor het gebied.

1.3 Er zijn geen provinciale of waterschap belangen in het gedrang;

Deze functieverandering past in de provinciale kaders. Daarnaast is het waterschap om advies gevraagd via hun watertoets. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap.

Kanttelingen

Financiën

Er is een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin staat dat alle kosten voor de initiatiefnemer zijn. Ook is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage.

Communicatie

Het plan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Dit is via ruimtelijkeplannen.nl, de Staatscourant en op de gemeentewebsite.

Evaluatie

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Plakstraat 25 Winssen, at16002489;
 2. toelichting en regels bestemmingsplan Plakstraat 25 Winssen, at16002490.
- Routingformulier: at16002491.

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 18 oktober 2016.

De griffier,

de voorzitter,