

Agendapunt 2014, nr IX-2

Te behandelen door de heer G.J.W. te Gronde

onderwerp Bestemmingsplan Ratumseweg 15-17, hergebruik maalderij
Blad 1/3

Aan de raad,

Inleiding

In 2011 hebben wij van de eigenaar het verzoek ontvangen om in de voormalige maalderij op het perceel Ratumseweg 15-17 één dan wel twee woningen te realiseren. Later is ook nog verzocht om de bestaande (voormalige bedrijfs-)woning te splitsen. Het perceel heeft nu nog een bedrijfsbestemming en werd in het verleden gebruikt door de Mengunie. Nu dit bedrijf op deze locatie gestopt is, staat het maalderijgebouw leeg. Naast de karakteristieke maalderij staat er nog een (voormalige bedrijfs-) woning op het erf. In deze woning zijn reeds lange tijd twee wooneenheden aanwezig. Op het erf staat ook nog ca. 990 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen die nu als bijgebouw dienst doen. Deze gebouwen worden voornamelijk voor opslag gebruikt.

Voorstel

het bestemmingsplan 'Ratumseweg 15-17- hergebruik maalderij' vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander zoals vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP1307BGRATUMS1517-VA01 met bijbehorende bestanden waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid

Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk (hergebruikbeleid)

In het vastgestelde hergebruikbeleid is opgenomen dat hergebruik van gebouwen voor woondoeleinden alleen toegestaan is als de bebouwing karakteristiek is. Het behoud van deze karakteristieke gebouwen is een vorm van verevening.

Op 14 september is samen met enkele leden van de Adviescommissie Cultuurhistorie een bezoek aan de locatie gebracht. In het advies dat door de commissie naderhand is uitgebracht staat: "De maalderij is zonder meer karakteristiek. Het gebouw heeft de kenmerkende constructie en uitstraling van een maalderij en is weinig aangetast. Een passende herbestemming zou een verrijking zijn voor Winterswijk en de buurtschap Ratum. Hergebruik van de maalderij voor woondoeleinden past in beginsel in het hergebruikbeleid.

Woonbeleid

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. De nieuwe woning(en) telt /tellen mee bij de 50 woningen die gereserveerd zijn voor hergebruikverzoeken (VAB-beleid).

Dit is anders bij de te splitsen woning. In deze woning zijn reeds lange tijd twee wooneenheden aanwezig. Omdat beide wooneenheden al geregistreerd staan in de BAG (Basis Administratie Gebouwen) zal de splitsing niet leiden tot een toename van het aantal wooneenheden en daarmee zal de splitsing niet ten koste gaan van het maximaal te bouwen aantal woningen in het buitengebied. De splitsing voldoet ook aan de andere gestelde voorwaarden zoals het minimum aantal m³.

Er is wel een afwijking van het principe dat wij in beginsel slechts drie wooneenheden op één erf toestaan. Wij staan namelijk toe dat er één of twee woningen in de maalterij gemaakt worden. Het kan zijn dat er dan vier woningen op het erf komen. In het hergebruikbeleid zelf staat geen maximum van het aantal wooneenheden aangegeven, alleen dat er maximaal twee gebouwen voor woningen gebruikt worden. In het bestemmingsplan buitengebied is aan het college de bevoegdheid gegeven om voor maximaal drie wooneenheden op een erf een wijzigingsplan te maken (bij woon- en agrarische bestemming). In de toelichting van dit bestemmingsplan staat het volgende: "De verwachting is dat veelal slechts één of twee woningen in een bijgebouw wordt gerealiseerd. Indien een verbouwing tot meer woningen wenselijk is, zijn aanvullende regelingen noodzakelijk ten aanzien van de inrichting van erf en tuin bijvoorbeeld vanwege het gebruik van schuttingen. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk, hetgeen niet in dit generieke bestemmingsplan kan worden geboden. Dergelijke initiatieven kunnen in een partiële herziening van het bestemmingsplan van een passende regeling worden voorzien." Het beleid zegt dus niet dat meer dan drie woningen niet mogelijk is, maar vraagt wel om een goede motivering om maatwerk mogelijk te maken.

Wij stellen voor om in dit geval meer dan drie woningen toe te staan vanwege de volgende redenen:

- Financiële haalbaarheid van het plan. De financiële haalbaarheid van dit plan staat onder druk. Voornamelijk doordat de bodemsanering veel geld gaat kosten. De initiatiefnemer heeft middels een taxatie aangetoond dat de meerwaarde van het formeel splitsen van de woning dusdanig is dat daardoor de financiële haalbaarheid van het totale plan beter gegarandeerd is.
- De erfopbouw is dusdanig dat een extra wooneenheid ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is voldoende plek voor parkeren en er is ook voldoende m2 aan bijgebouw aanwezig. De extra wooneenheid zal dus niet leiden tot extra nieuwbouw. Er is een landschapsplan gemaakt waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Beoogd(e) effect(en)

De karakteristieke maalterij blijft behouden doordat er een nieuwe functie aan gegeven wordt.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpplan ingediend.

Het ontwerpplan is op 6 mei 2014 gepubliceerd en heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen op het plan ingediend.

1.2 Er zijn geen belemmeringen om het plan vast te stellen.

Het plan is passend binnen het beleid dan wel is de afwijking gemotiveerd mogelijk (zie paragraaf beleid). Er zijn geen milieubelemmeringen.

Financiële aspecten/risico's

Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan deze ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft leges betaald voor de procedurebegeleiding en het maken van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

De benodigde procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn doorlopen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De plannen zijn bekend in de directe omgeving. De buurt heeft geen problemen met een herbestemming van de maalterij.

Vervolgprocedure/evaluatie

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het plan gepubliceerd en wederom zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die aantonen dat zij niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen op het ontwerp kunnen beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt daags na de beroepstermijn in werking. Op dat moment kunnen ook vergunningen voor de bouw verleend worden.

Winterswijk, 29 juli 2014,
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

J.P.M. Scheinck

de burgemeester,

drs. M.J. van Beem

**Bevindingen van de commissie Ruimte.
Vergadering d.d. 3 september 2014.**

Er zijn geen opmerkingen. Alle fracties kunnen instemmen met het voorstel. Het voorstel wordt als akkoordstuk doorgeleid naar de raad.

raadsbesluit



2014, nr. IX-2

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

het perceel Ratumseweg 15-17 in het geldende bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied Winterswijk de bestemming bedrijf heeft;

wij van de eigenaar het verzoek hebben ontvangen om deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming, waarbij in de voormalige maalderij maximaal twee woningen gerealiseerd mogen worden en de (voormalige) bedrijfswoning gesplitst mag worden;

de Adviescommissie Cultuurhistorie geconstateerd heeft dat de maalderij een karakteristiek pand is dat het behouden waard is;

de splitsing voldoet aan de gestelde voorwaarden hiervoor zoals de minimale inhoudsmaten;

er een landschapsplan gemaakt is dat ervoor zorgt dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast;

dat de ontwikkeling overeenkomstig het hergebruikbeleid en woonbeleid is, behalve het feit dat er vier woningen op het erf komen;

afwijken van het principe dat er maximaal drie woningen op het erf komen in dit geval aanvaardbaar is vanwege de financiële haalbaarheid van het plan (i.v.m. aanzienlijke kosten bodemsanering) en de ruimtelijke inpasbaarheid;

wij voor een verdere motivering van het plan verwijzen naar de toelichting van het bestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan op 6 mei 2014 gepubliceerd is in de Inforubriek van het Achterhoek Nieuws en de Staatscourant;

het ontwerp vanaf 7 mei 2014 zes weken ter inzage heeft gelegen;

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

van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 29 juli 2014, nr. 2011-006408;

besluit:

het bestemmingsplan 'Ratumseweg 15-17, hergebruik maalderij' vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander zoals vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP1307BGRATUMS1517-VA01 met bijbehorende bestanden waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in
zijn openbare vergadering gehouden op 18 september 2014,

de griffier,



de voorzitter,

