

Datum raadsvergadering : 30 september 2010

Bundelnummer : 5

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan De Zonneman, Spoorstraat 14a/b Varsseveld

Voorgestelde beslissing:
1. Het bestemmingsplan "De Zonneman" aan de Spoorstraat 14 a/b in Varsseveld vast stellen. 2. Besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Inleiding

Op 27 juli 2009 is bij de gemeente Oude IJsselstreek een verzoek om bestemmingsplanwijziging binnengekomen voor de Spoorstraat 14 a/b in Varsseveld. Dit betreft het voormalige ABN-AMRO-pand in het centrum van Varsseveld. Het plan omvat het behouden van de bestaande bebouwing. Aan de zijde van de Spoorstraat blijft de commerciële ruimte (met berging op de verdieping) behouden. In de bestaande schuur aan de achterzijde van het pand kunnen vier kleine grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Op 10 november 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van het bouwplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 juni 2010 ter inzage gelegen. Tot 5 augustus 2010 kon een ieder een zienswijze over het ontwerpplan indienen. Van deze mogelijk is geen gebruik gemaakt.

Samenvatting

Er is een verzoek om bestemmingsplanwijziging ingediend voor het mogelijk maken van een commerciële ruimte en vier grondgebonden woningen in de bestaande bouwmassa aan de Spoorstraat 14 a/b in Varsseveld. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt het bouwplan te realiseren.

Meetbaar effect

Het bouwplan (commerciële ruimte en vier grondgebonden woningen) zal tot uitvoer worden gebracht.

Argumenten

1.1 *Het bouwplan past binnen het centrumplan Varsseveld*

Het centrumplan Varsseveld heeft de Spoorstraat aangewezen als kernwinkelgebied. Dit betekent dat op de begane grond commerciële ruimte gerealiseerd moet worden. Het bouwplan voorziet hierin, maar maakt ook nog gebruik van de achtergelegen schuurruimte, om hier vier grondgebonden kleine woningen te realiseren. Een aanvulling hierop is dat het pand gerenoveerd wordt, zodat ook het aangezicht van de commerciële ruimte onder handen wordt genomen. Dit heeft een positieve uitstraling op de Spoorstraat als geheel.

1.2 *Het bouwplan geeft invulling aan goedkope woningbouw*

De vier woningen zijn weliswaar grondgebonden, maar gelet op de maatvoering en de situering van de slaapkamer en badkamer op de begane grond, zijn de woningen multifunctioneel inzetbaar (starters en senioren).

1.3 *Het bouwplan maakt gebruik van de bestaande bouwmassa en parkeergelegenheid*

Hiermee is het bouwplan passend in haar omgeving. De vier woningen krijgen een (kleine) eigen buitenruimte (patio en voortuin). Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

1.4 *Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.*

Het bestemmingsplan is conform de wet opgesteld en heeft dienovereenkomstig ter visie gelegen.

2.1 *Volgens de wet is het opstellen van een exploitatieplan in dit geval niet nodig.*

Artikel 6.2.1 Wet ruimtelijke ordening stelt dat een exploitatieplan moet worden opgesteld bij de bouw van één of meer woningen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn door het sluiten van

een zogenaamde anterieure overeenkomst. Ditzelfde wetsartikel schrijft echter ook dat deze verplichting niet geldt voor de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, tenzij er ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 4 woningen in de bestaande bebouwing, een 'verbouwing' dus. Voor de gemeente geldt dan ook geen wettelijke plicht om een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst op te stellen.

Kanttekeningen

- a. *Na terinzage legging heeft er een ambtshalve wijziging plaatsgevonden.*

In het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, was een algemene procedureregul (artikel 10) opgenomen: *"Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing"*. Per 1 oktober 2010 treedt echter de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Eventuele procedure bepalingen die in een bestemmingsplan zijn opgenomen voor bijvoorbeeld een binnenplanse afwijkmogelijkheid komen daarmee van rechtswege te vervallen. Daarom is ervoor gekozen in dit onderhavig bestemmingsplan de algemene procedureregul niet op te nemen. Inhoudelijk is er dus niets gewijzigd aan het plan.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

Niet van toepassing. Er zijn voor de gemeente geen kosten, anders dan de kosten voor planbegeleiding, etc. Deze kosten zijn door middel van leges aan de aanvrager door te berekenen.

Uitvoering

Planning: Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal een bouwaanvraag worden ingediend.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester