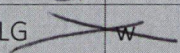




GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel aan het college van B&W

Onderwerp: Principeverzoek om op een perceel aan de Rustenburgsweg in Oldebroek de bestemming 'Detailhandel-1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (0269V20180066).			bespreken	akkoord
p.f.-houder : H. Westerbroek		status: Openbaar	b	b 
overleg p.f.-h. : Ja				
team : Ruimte		Raad: Nee	begr. wijz.: Nee	w LV  w
add. advies : Martine Emming		OR: Nee	kenmerk: 1002843	w LG  w
ext. advies :				
steller : Corstian Hanse		datum: 28 maart 2018		w HW  w
Paraaf TL 				s S 

Ontwerp besluit:

1. In principe planologisch medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van een bestemmingsplanprocedure, mits initiatiefnemer voldoet aan een aantal randvoorwaarden;
2. Initiatiefnemer door middel van bijgevoegde antwoordbrief te berichten over het onder punt 1 genoemde besluit.

B&W-vergadering d.d.: 03 APR. 2018	nummer : 8.
Beslissing: <i>Conform voorstel</i>	

Samenvatting:

Op 25 januari 2018 is een principeverzoek binnengekomen van Prins Bouw B.V. Daarin wordt verzocht om de bestemming van het perceel Rustenburgsweg 13 te wijzigen van 'Detailhandel-1' naar 'Wonen'.

Het perceel Rustenburgsweg 13 betreft een detailhandelsperceel met een oppervlakte van ruim 1.600 m². Op het perceel was sinds vele jaren een supermarkt gevestigd. De Golf-supermarkt is medio 2011 gesloten in verband met de centrumplanontwikkeling in Oldebroek. Het plangebied kent binnen het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel-1'. Er is ter plaatse geen woning toegestaan. De bedrijfsbebouwing heeft een omvang van circa 800 m². Verder is het terrein nagenoeg geheel verhard ten behoeve van onder meer het parkeren.

De detailhandelsactiviteiten zijn al jaren geleden beëindigd. Momenteel is er sprake van leegstand. De wens is om middels een functiewijziging de bestemming 'Detailhandel-1' te wijzigen naar 'Wonen'. Het plan is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en op het perceel in totaal zeven woningen, bestaande uit drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen, te realiseren. Motivering van het verzoek wordt enerzijds gevonden in het opheffen van een bestemming waar al jaren geen vraag meer naar is met bijbehorende kwaliteitsverbetering. Anderzijds wordt de motivering gevonden in het feit dat er woningen gebouwd worden waar vraag naar is en die passen in het straatbeeld van de Rustenburgsweg.

Voorgesteld wordt in om in principe planologische medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van een bestemmingsplanprocedure, mits initiatiefnemer voldoet aan een aantal randvoorwaarden.

Financieel

De kosten voor het in behandeling nemen van dit principeverzoek worden conform de legesverordening 2018 in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Communicatie

Initiatiefnemer is tussentijds op de hoogte gehouden van de afhandeling van dit principeverzoek. Op 22 maart 2018 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de Afdeling stedenbouw en initiatiefnemer. Initiatiefnemer wordt middels bijgevoegde brief bericht over de principe-uitspraak van uw college.

Toelichting

1. Inleiding

Op 25 januari 2018 is een principeverzoek binnengekomen van Prins Bouw B.V. Daarin wordt verzocht om de bestemming van het perceel Rustenburgsweg 13 te wijzigen van 'Detailhandel-1' naar 'Wonen'.

Het perceel Rustenburgsweg 13 betreft een detailhandelsperceel met een oppervlakte van ruim 1.600 m². Op het perceel was sinds vele jaren een supermarkt gevestigd. De Golff-supermarkt is medio 2011 gesloten in verband met de centrumplanontwikkeling in Oldebroek. Het plangebied kent binnen het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel-1'. Er is ter plaatse geen woning toegestaan. De bedrijfsbebouwing heeft een omvang van circa 800 m². Verder is het terrein nagenoeg geheel verhard ten behoeve van onder meer het parkeren.

De detailhandelsactiviteiten zijn al jaren geleden beëindigd. In eerste instantie is geprobeerd het bestaande pand her te bestemmen. Dit heeft niet geleid tot succes. Momenteel wordt het pand gebruikt in het kader van leegstandsbeheer. De wens is om middels een functiewijziging de bestemming 'Detailhandel-1' te wijzigen naar 'Wonen'. Het plan is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en op het perceel in totaal zeven woningen, bestaande uit drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen, te realiseren. Motivering van het verzoek wordt enerzijds gevonden in het opheffen van een bestemming waar al jaren geen vraag meer naar is met bijbehorende kwaliteitsverbetering. Anderzijds wordt de motivering gevonden in het feit dat er woningen gebouwd worden waar vraag naar is en die passen in het straatbeeld van de Rustenburgsweg. Onderstaand is een luchtfoto van de locatie opgenomen.



2. Historie

Voor de locatie Rustenburgsweg 13 is nog niet eerder een principeverzoek ingediend. Er zijn geen handhavingzaken bekend met betrekking tot dit perceel.

3. Wettelijk kader

Bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'

Het perceel Rustenburgsweg 13 valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'. Het perceel kent binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel-1'. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandel worden opgericht. Het bouwvlak

mag voor 100% worden bebouwd. Dit betekent dat circa 800 m² aan bedrijfsbebouwing (tot maximaal 8 meter) aanwezig kan zijn, hetgeen feitelijk ook aanwezig is. Als gevolg van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – woning uitgesloten' is op het perceel geen woning toegestaan. Voor het overige mag het perceel onder meer gebruikt worden ten behoeve van parkeervoorzieningen, erven en terreinen.

Het principeverzoek ziet op een bestemmingswijziging naar wonen waarbij op het perceel in totaal zeven woningen worden gerealiseerd, bestaande uit drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen. Het verzoek is dan ook in strijd met het bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'. Bij medewerking is een planologische procedure noodzakelijk. Daarbij dient wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In het geldende bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijking en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee medewerking zou kunnen worden verleend aan het initiatief. Onderstaand is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009' opgenomen.

4. Toelichting / overwegingen

Het verzoek is door verschillende vakdisciplines inhoudelijk beoordeeld door middel van een quickscan (zie bijlage). Uit de beoordeling door de verschillende vakdisciplines blijkt dat, onder voorwaarden, planologische principemedewerking kan worden verleend aan het verzoek tot functiewijziging naar wonen waarbij op het perceel in totaal zeven woningen worden gerealiseerd, bestaande uit drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen. De volgende redenen liggen hieraan ten grondslag:

1. Verzoek is passend binnen het gemeentelijk beleid

Visie Oldebroek-Centrum 2030

In 2006 heeft de gemeenteraad van Oldebroek de 'Visie Oldebroek-Centrum 2030' vastgesteld. Het betreft een toekomstbeeld welke een kader vormt voor ontwikkelingen teneinde te komen tot het gewenste eindbeeld. Eén van de kernpunten van de visie is om te komen tot een kernwinkelgebied met een prettig verblijfsgebied en een concentratie van winkels en voorzieningen in het dorpshart. Op de kaart bij de Visie is middels een blauwe stippellijn de 'zone winkelgebied' indicatief aangegeven. Binnen het kernwinkelgebied wordt een concentratie van winkels gestimuleerd.

Voorliggend principeverzoek heeft betrekking op een locatie die is gelegen buiten de 'zone winkelgebied' en behoort derhalve niet tot het kernwinkelgebied. In lijn met de 'Visie Oldebroek-Centrum 2030' is de Golff-supermarkt aan de Rustenburgsweg 13 medio 2011 gesloten in verband met de centrumplanontwikkeling. Nu het principeverzoek ziet op een bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen voor een locatie buiten het kernwinkelgebied, draagt deze ontwikkeling bij aan de gewenste concentratie van winkels in het dorpshart. Het initiatief is dan ook passend binnen de 'Visie Oldebroek-Centrum 2030'.

Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020

De Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020 is vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2016. Met deze Woonvisie stelt de gemeente Oldebroek haar woonbeleid voor de komende jaren vast. Eén van de doelstellingen is een divers en kwalitatief woonaanbod. Hierbij wordt als volgt ingegaan op de doelgroep starters en senioren: "woningen voor starters en senioren, levensloopbestendig en nabij voorzieningen".

De visie op het wonen in de toekomst is gericht op 4 hoofdthema's. Eén van de hoofdthema's is 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid'. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat de huishoudensgroei en daarmee de behoefte aan woningen in komende decennia afvlakt. Alsnog is er in de komende periode echter sprake van groei van zowel aantal inwoners en huishoudens. De groei zit met name in de groep oudere 1- en 2-persoonshuishoudens. Het aantal gezinnen blijft op peil, met een lichte stijging van het aantal jonge gezinnen.

Voorliggend principeverzoek ziet op het realiseren van drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen. Gelet op de doelstelling van een divers en kwalitatief woonaanbod ten aanzien van starters en senioren, is het initiatief passend binnen de Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020. De vier seniorenwoningen zijn bovendien levensloopbestendig en de locatie Rustenburgsweg 13 ligt op korte afstand van het centrum van Oldebroek.

Vanuit volkshuisvesting is nog aangegeven dat op basis van het meest recente woningmarktonderzoek het accent van de vraag in de koopsector, onder andere ligt op de toevoeging van goedkope en middeldure woningen. Gezien de ouder wordende bevolking en de afvlakkende bevolkingsgroei is het van groot belang dat woningen worden toegevoegd die geschikt zijn voor mensen met een functiebeperking, levensloopbestendige woningen. Vanuit dat oogpunt is het ook wenselijk om woningen in of nabij de kernen te bouwen. Dit initiatief voorziet hier grotendeels in en sluit derhalve aan op dit uitgangspunt.

2. Verzoek voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een bestemmingswijziging naar wonen waarbij op het perceel in totaal zeven woningen worden gerealiseerd, bestaande uit drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen, wordt vanuit stedenbouw gezien als een passende invulling voor deze locatie. Om bedrijfseconomische redenen is deze locatie niet meer geschikt voor een detailhandelsbestemming. Detailhandel zal zich meer moeten concentreren richting en in het centrumgebied van Oldebroek. Bereikbaarheid, andere voorzieningen en parkeren is tegenwoordig essentieel. Tijdens een ingelast overleg op 22 maart 2018 zijn met initiatiefnemer de stedenbouwkundige uitgangspunten met name ten aanzien van de vormgeving, besproken voor de gewenste invulling (zie quick scan, BP toets stedenbouw). Indien het plan deze uitgangspunten volgt dan is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en ontstaat er een toegevoegde ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving.

Wet- en regelgeving

Bij een verdere nadere uitwerking van het op te stellen bestemmingsplan zal aandacht moeten worden besteed en rekening worden gehouden met de milieu-items. Ook zal er rekening gehouden moeten worden met de wet- en regelgeving op het gebied van de openbare ruimte. Denk hierbij aan parkeren, verkeer en water (riolering).

Conclusie

Op basis van de ingediende stukken en een beoordeling daarvan aan de hand van geldende beleidskaders, wordt geconcludeerd dat planologische principemedewerking kan worden toegezegd aan de bestemmingswijziging naar wonen waarbij in totaal zeven woningen worden gerealiseerd, bestaande uit drie eengezinswoningen en vier seniorenwoningen. De principemedewerking geldt met inachtneming van enkele randvoorwaarden en eventueel uit te voeren onderzoeken.

5. Communicatie

Initiatiefnemer is tussentijds op de hoogte gehouden van de afhandeling van dit principeverzoek. Op 22 maart 2018 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de Afdeling stedenbouw en initiatiefnemer. Initiatiefnemer wordt middels bijgevoegde brief bericht over de principe-uitspraak van uw college.

6. Juridische aspecten en risico's

Op grond van artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro is bij een vervolg in ieder geval een anterieure c.q. planschade overeenkomst verplicht, die de gemeente onder andere vrijwaart van kosten die aan eventuele planschadevergoedingen verbonden zijn.

7. Financiën

De kosten voor het in behandeling nemen van dit principeverzoek worden conform de legesverordening 2018 in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

8. Uitvoeringsaspecten

Het afhandelen van principeverzoeken behoort tot het reguliere werk en is opgenomen in de jaarplanning.

Bijlagen (zie eveneens zaaknummer 0269V20180066 in Squit)

1. Principeverzoek d.d. 25 januari 2018;
2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'
3. Quick scan;
4. Concept antwoordbrief reactie op vooroverleg.