

Beleidsregels

Aanvragen wonen in panden in het kernwinkelgebied van Olst

Olst-Wijhe, 18-02-20

Het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

overwegende het in hoofdstuk 2 van deze beleidsnota genoemde, en;
gelet op artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
besluit vast te stellen: “Beleidsregels voor aanvragen om te wonen in panden in het kernwinkelgebied van Olst”:

1 Inleiding, kader en doel

De gemeenteraad heeft op 10 juli 2017 de ‘Detailhandelsvisie 2017-2021’ vastgesteld. Deze visie is gericht op de ambitie om vitale kernwinkelgebieden te behouden en waar mogelijk te versterken. Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en compact kernwinkelgebied met voordelen als gemak, overzichtelijkheid en beperking van verkeersbewegingen in het winkelgebied. De Detailhandelsvisie geldt voor het kernwinkelgebied van zowel Wijhe als Olst. Het kernwinkelgebied van Olst wordt weergegeven op de afbeelding hiernaast.



Afbeelding 1: Kernwinkelgebied Olst, Detailhandelsvisie 2017-2021 Gemeente Olst-Wijhe

Uit Hoofdstuk 4 ‘Visie’ van de Detailhandelsvisie 2017-2021:

Regelgeving

Onderwerpen als leegstand, bestemmingsplannen en regelgeving zijn belangrijke aandachtspunten voor ondernemers in de centrumgebieden. In de visie zijn de volgende kernpunten opgenomen:

Compacte winkelgebieden

Uitgangspunt: we streven naar een compact centrumgebied in Olst en Wijhe. Voor de consument heeft een compact winkelgebied als voordeel: gemak, overzichtelijkheid en beperking van verkeersbewegingen in het winkelgebied. Investerings in beleving kunnen geconcentreerd worden ingezet.

Tijdens bijeenkomsten is er actief gesproken hoe de centra compact te houden en/of daar op dit moment instrumenten voor ingezet moeten worden. De gemeente kiest niet voor het actief weg-bestemmen van detailhandel. Het heeft niet alleen impact voor de pandeigenaren, maar ook mogelijk financiële gevolgen voor de gemeente. Het gaat hierbij om randgebieden van het kernwinkelgebied waarbij de bestemming van detailhandel naar ‘wonen’ omgezet kan worden om de kernwinkelgebieden compact te houden.

Er wordt hier niet voor gekozen omdat er nog mogelijkheden zijn om te investeren en de open plekken in te vullen. Mocht na een aantal jaren blijken dat er toch behoefte is aan het verder verkleinen van het kernwinkelgebied, dan kan dat worden overwogen.

Er wordt inmiddels iets meer dan twee jaar gewerkt met de Detailhandelsvisie 2017-2021. Het college van burgemeester en wethouders ontvangt steeds meer aanvragen waarin wordt gevraagd om, in afwijking van het bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan bewoning van (leegstaande) panden in het kernwinkelgebied. Door economische en maatschappelijke ontwikkelingen is de noodzaak ontstaan om na te denken over in welke richting het kernwinkelgebied zich de komende jaren zou moeten ontwikkelen, waarbij het uitgangspunt een compact en aantrekkelijk kernwinkelgebied is. Deze beleidsregels zijn een uitwerking van de Detailhandelsvisie 2017-2021 en Centrumvisie Olst.

2 Wonen in het kernwinkelgebied van Olst

2.1 Analyse huidig bestemmingsplan

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Olst' mag er op de begane grond van panden met de bestemming 'Centrum' niet worden gewoond. Wonen op de verdiepingen is wel toegestaan. In bestaande woningen mag ook worden gewoond. Er is sprake van een bestaande woning als een pand legaal in gebruik was als woning bij het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Olst'. In **bijlage 1** bij deze beleidsregel zijn de bestemmingen weergegeven op basis waarvan het nu niet is toegestaan om panden met deze bestemming te gebruiken als woning (voor zover het de begane grond betreft). De bestemming 'Gemengd' is hierop echter een uitzondering.

2.2 Aanvragen voor afwijken van het bestemmingsplan

De laatste jaren ontvangt het college steeds meer verzoeken om panden in het kernwinkelgebied van Olst te mogen gebruiken als woning. Aan de hand de beleidsregels voor aanvragen om te wonen in panden in het kernwinkelgebied van Olst wordt een helder en duidelijk kader geboden voor de afhandeling van deze aanvragen. De beleidsregels sluiten aan bij de Detailhandelsvisie 2017-2021 en de Centrumvisie Olst en geven nadere invulling aan deze visies.

2.3 Wettelijke grondslag

Deze beleidsregels hebben betrekking op aanvragen omgevingsvergunning voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van de begane grond van panden in het kernwinkelgebied van Olst. Burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag om medewerking te verlenen aan dergelijke aanvragen op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2.4 Beleidsregels voor afhandelen aanvragen

Met de vaststelling van deze beleidsregels wijst het college van Burgemeester en Wethouders gebieden aan in het kernwinkelgebied van Olst, waarbinnen zij bij aanvragen omgevingsvergunning onder voorwaarden willen afwijken van het bestemmingsplan om op de begane grond te mogen wonen (transformatie naar wonen). Deze gebieden zijn weergegeven op de als **bijlage 2** bij deze beleidsregels behorende kaart. De aangewezen gebieden bevinden zich aan de randen van het kernwinkelgebied. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Detailhandelsvisie 2017-2021. De visie streeft naar een compact en aantrekkelijk kernwinkelgebied. Door aan de randen het kernwinkelgebied te laten 'inkrimpen' wordt dit streven tot uitvoer gebracht.

2.5 Voorwaarden voor verlenen medewerking

Het streven naar een aantrekkelijk kernwinkelgebied is het doel/een van de doelstellingen van zowel de Detailhandelsvisie 2017-2021 als de Nota Ruimtelijke Kwaliteit *'De kunst van het verleiden'*. Een aantrekkelijk kernwinkelgebied heeft behalve een divers en gevarieerd winkelaanbod ook een aantrekkelijke fysieke uitstraling. De fysieke uitstraling c.q. kenmerken van panden spelen een belangrijke rol bij het beeld van het kernwinkelgebied. Dit geldt met name voor panden die de entrées vormen tot het kernwinkelgebied. Deze panden vormen het 'gezicht' van het kernwinkelgebied en moeten uitnodigen. Panden in het kernwinkelgebied kenmerken zich door hun gevelpartijen met bijvoorbeeld etalages en/of bijzondere reclame-uitingen. Deze fysieke kenmerken van panden dienen zoveel mogelijk behouden te worden en waar mogelijk versterkt om zo een bijdrage te leveren aan het aantrekkelijk houden van het kernwinkelgebied.

Het versterken van de uitstraling van de entrées past ook binnen de doelstelling van de Centrumvisie Olst. In de Centrumvisie Olst wordt gestuurd op het creëren van een twee-polenstructuur in het centrum van Olst. De polen die hier worden bedoeld zijn de gebieden rond de supermarkt in de Hendrik Droststraat en de supermarkt aan het Aletta Jacobsplein. Deze afbakening komt overeen met de afbakening die in deze beleidsnota wordt voorgesteld, waarbij de grens om medewerking te verlenen ook bij deze supermarkten ligt. De Centrumvisie ziet toe op het versterken van de fysieke kwaliteiten van het kernwinkelgebied ter hoogte van de polen. Deze beleidsnota sluit aan op deze visie.

Wij willen daarom alleen medewerking verlenen aan de omzetting naar wonen, als de fysieke kenmerken van het pand, die bijdragen aan de sfeer van het kernwinkelgebied, behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. De omvorming van panden mag in geen geval leiden tot een verslechtering van de fysieke kenmerken van deze panden, waardoor het algehele beeld van het kernwinkelgebied zou verslechteren.

Met de vaststelling van deze beleidsregels bepalen burgemeester en wethouders dat zij voor de aanvragen waarop deze beleidsregels van toepassing zijn, aanvullende voorwaarden kan stellen aan de beeldkwaliteit van het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, voor zover het college dat nodig acht voor de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied. Burgemeester en wethouders laten zich hierbij adviseren door de adviseur ruimtelijke kwaliteit van Het Oversticht, die ook adviseert over de welstandstoets op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit *'De kunst van het verleiden'*. Medewerking wordt overigens alleen verleend, wanneer er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn, bijvoorbeeld op gebied van bedrijf- en milieuzonering, geur, geluid, parkeren en overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Slotbepalingen

1. Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels wonen kernwinkelgebied Olst"
2. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 18 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

de secretaris
drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester
A.G.J. (Ton) Strien

Bijlage 1

Geldende bestemmingen in het kernwinkelgebied van Olst

<p>Artikel 12 CENTRUM 12.1 Bestemmingsomschrijving De op de plankaart voor CENTRUM aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>A) indien het betreft de begane grondlaag van gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - detailhandel en daaraan gerelateerde horeca, met dien verstande dat de voor supermarkten beschikbare winkelvloeroppervlakte uitsluitend mag worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding(en) maximale vloeroppervlakte tot de daarbij aangegeven oppervlakte, al dan niet aanvullend aangeduid met 1 bouwblok vormend, en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 2.700m²; - kantoren; - dienstverlening; - maatschappelijke voorzieningen en daaraan gerelateerde horeca; - ter plaatse van de aanduiding horeca, voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën I en II van de lijst van horecabedrijven; - wonen in bestaande woningen; <p>B) indien het betreft de verdieping(en) van gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding geen wonen; - opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde doeleinden; <p>C) ter plaatse van de aanduiding monument (gemeentelijk) of monument (rijks), het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;</p> <p>D) ter plaatse van de aanduiding nevenactiviteit, tevens een logiesaccommodatie; met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, erven en voorzieningen.</p>	<p>Artikel 14 GEMENGD 14.1 Bestemmingsomschrijving De op de plankaart voor GEMENGD aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>A) indien het betreft de begane grondlaag van gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen; <p>B) wonen;</p> <p>C) ter plaatse van de aanduiding monument (gemeentelijk), het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde; met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.</p>
<p>Artikel 18 KANTOOR 18.1 Bestemmingsomschrijving De op de plankaart voor KANTOOR aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>A) kantoren;</p> <p>B) wonen in bestaande woningen; met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.</p>	<p>Artikel 19 MAATSCHAPPELIJK 19.1 Bestemmingsomschrijving De op de plankaart voor MAATSCHAPPELIJK aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>A) maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding onderwijs gronden uitsluitend zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden; - ter plaatse van de aanduiding religie gronden uitsluitend zijn bestemd voor religieuze doeleinden; - ter plaatse van de aanduiding sport gronden uitsluitend zijn bestemd voor sportdoeleinden; <p>B) ter plaatse van de aanduiding monument (rijks), voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;</p> <p>C) ter plaatse van de aanduiding zorg, tevens voor zorginstellingen en medische voorzieningen;</p> <p>met daarbijbehorende gebouwen, bedrijfswoningen niet inbegrepen, andere-bouwwerken, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en groenvoorzieningen.</p>

Bijlage 2

Gebieden in het kernwinkelgebied van Olst waar, onder voorwaarden, en op aanvraag een omgevingsvergunning kan worden verleend voor wonen op de begane grond.