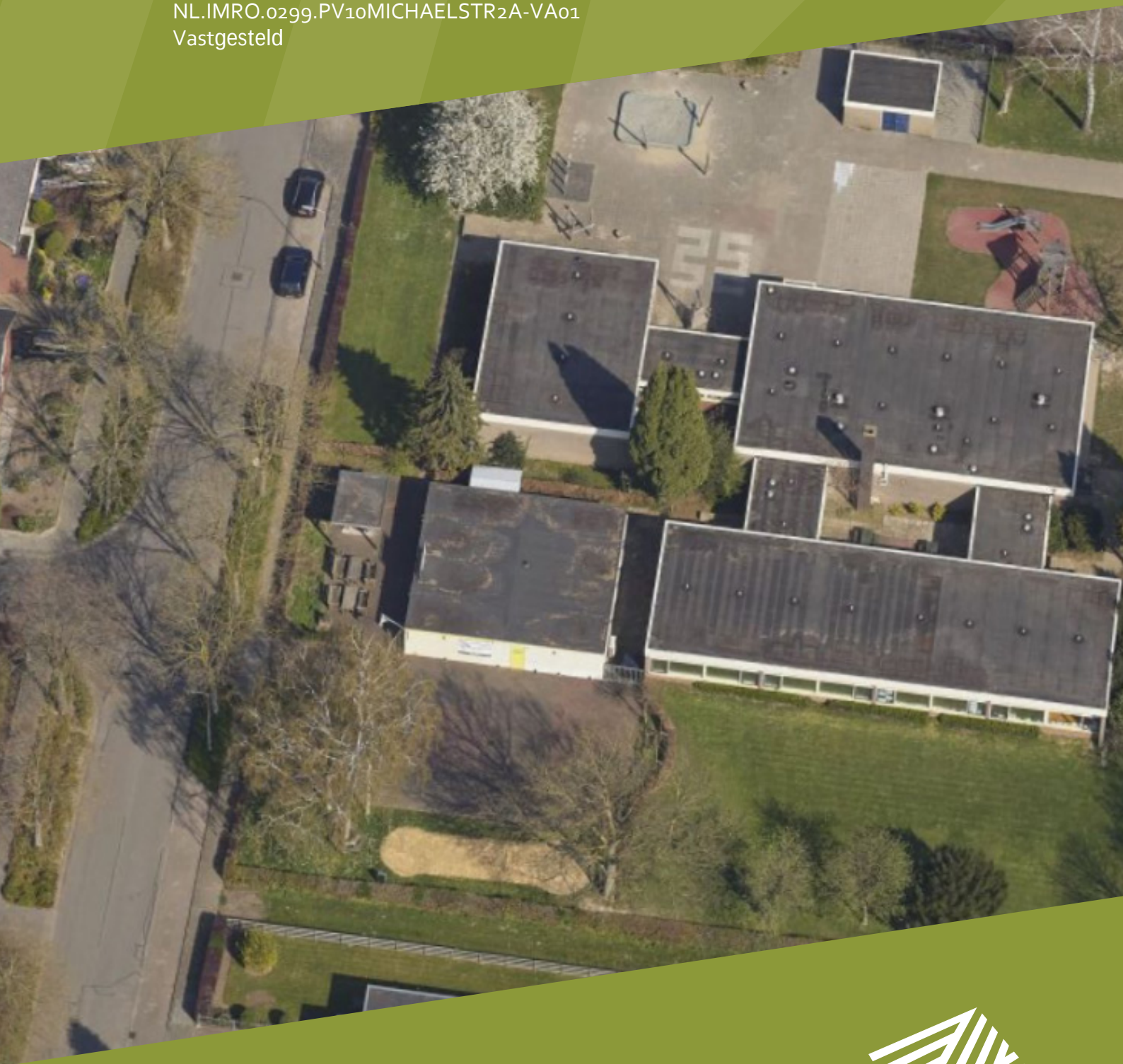


Ruimtelijke onderbouwing

Michaëlstraat 2a, Herwen

NL.IMRO.0299.PV10MICHAELSTR2A-VA01
Vastgesteld



Ruimtelijke onderbouwing

Projectomgevingsvergunning Michaëlstraat 2a Herwen

NL.IMRO.0299,PV10MICHAELSTR2A-
30 mei 2023

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	6
3	Beleid en regelgeving	7
4	Milieu- en omgevingsaspecten	7
5	Uitvoerbaarheid	8
5.1	Economische uitvoerbaarheid	8
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

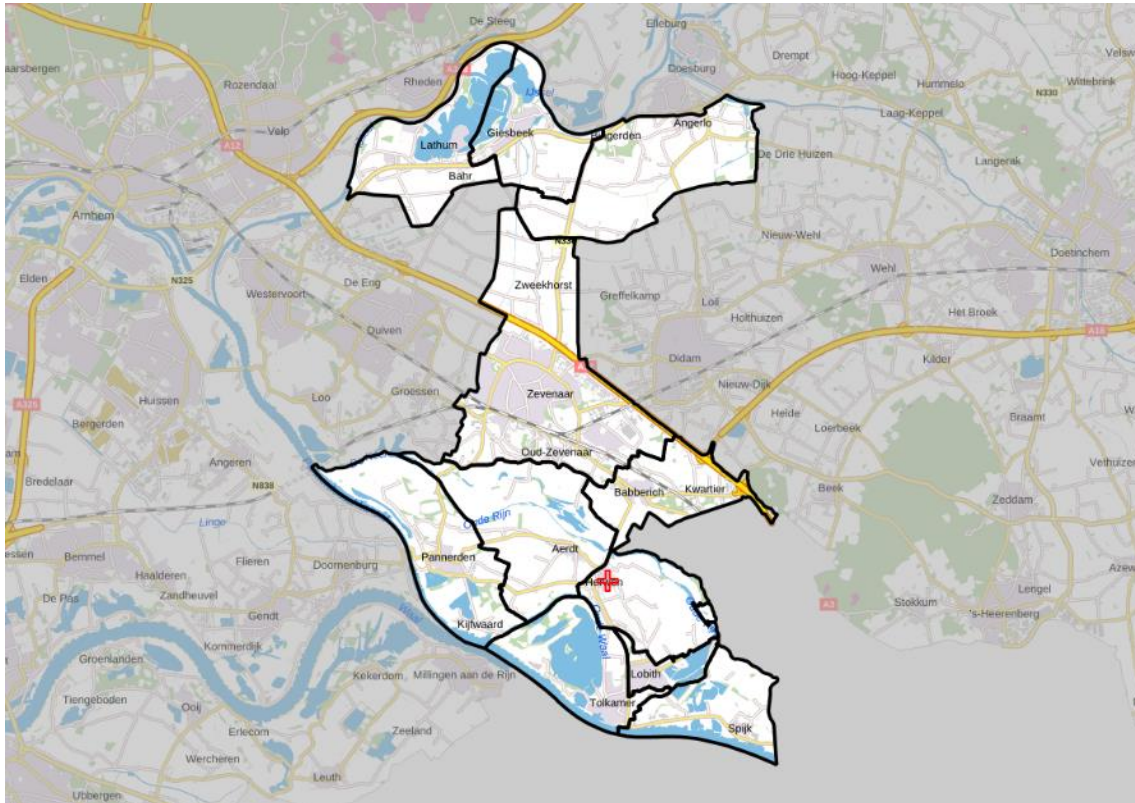
In het verleden is er een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een buurtsuper in tijdelijke units aan de Michaëlstraat 2a in Herwen. De verwachting was dat er in de afgelopen jaren een permanente oplossing gevonden zou zijn, maar dit is helaas niet het geval. Met steun vanuit de provincie wordt er in 2023 een dorpsvisie uitgewerkt. Daarbij zal onder andere gekeken worden naar een andere locatie voor de buurtwinkel. Nadat de buurtwinkel een andere plek heeft gevonden, zullen de huidige units gesloopt worden.

Voor de tussenliggende periode is verzocht om nogmaals een omgevingsvergunning te verlenen voor de tijdelijke situatie aan de Michaëlstraat. Deze vergunning zal als uiterste einddatum 16 augustus 2027 hebben. Langer is niet mogelijk, omdat de units dan aan de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit moeten gaan voldoen (wat niet realistisch is).

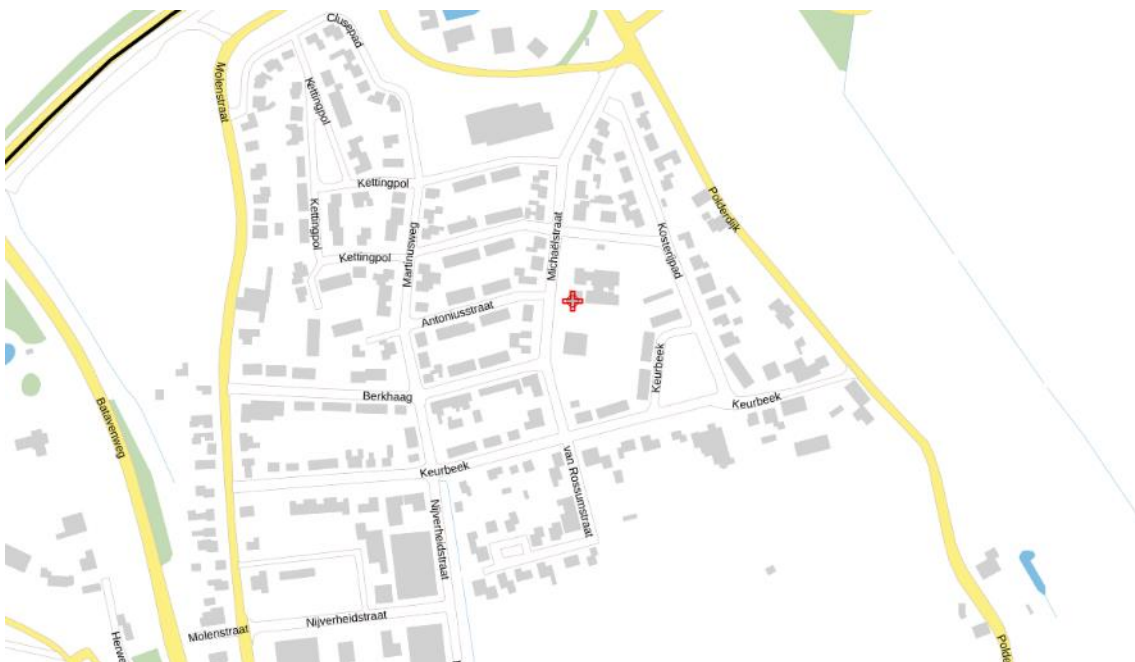
Medewerking kan verleend worden met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van deze wetgeving kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van de genoemde wetgeving, geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied ligt aan de Michaëlstraat 2a in Herwen gemeente Zevenaar). Zie onderstaande afbeelding voor de globale ligging van het plangebied. Kadastraal staat de locatie bekend als (een gedeelte van) gemeente Herwen, sectie B, nummer 1474.



Globale ligging besluitgebied in de gemeente Zevenaar (rood kruis)



Ligging besluitgebied in Herwen (rood kruis)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Paraplubestemmingsplan Wonen - onherroepelijk (vastgesteld 2019-12-18)
- Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar - onherroepelijk (vastgesteld 2019-01-30)
- Bestemmingsplan Herwen - onherroepelijk (vastgesteld 2012-10-02)

Het paraplubestemmingsplan voor wonen is niet relevant, omdat het gebruik niet ziet op wonen. In het paraplubestemmingsplan voor parkeren staan de parkeernormen, hierop wordt in de verkeersparagraaf verder ingegaan. In het bestemmingsplan Herwen heeft de locatie de bestemming Maatschappelijk. Hierbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan (culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, met inbegrip van peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang). Deze bestemming is bedoeld voor de naastgelegen school. De buurtsuper past niet binnen de bestemming Maatschappelijk, omdat dit valt onder zelfstandige detailhandel. Ook ligt de bebouwing voor de buurtsuper gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het besluitgebied en komen de strijdigheden aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van de strijdigheden aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

Na het vertrek van de laatste grote supermarkt in Herwen, is er geen nieuwe supermarkt gekomen. Herwen is te klein voor grote supermarkten om een filiaal te openen. Het ontbreken van een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen bleek vooral voor ouderen en mensen zonder rijbewijs erg onhandig. Bovendien misten de dorpsbewoners een sociale ontmoetingsplaats. Een groep vrijwilligers heeft daarom het plan opgevat om een kleine buurtsuper op te richten voor de dagelijkse boodschappen, waarbij aanvullend er ruimte is om elkaar te ontmoeten. Deze buurtsuper/ontmoetingsplaats is in 2013 geopend, in een aantal units met een totaal oppervlak van circa 144 m² (netto oppervlak van het gedeelte voor de buurtsuper is circa 106 m²). Daarnaast staat er voor het gebouw een overkapping (oppervlak circa 13 m²), zodat mensen droog buiten kunnen zitten. Aan de noordkant staat naast de buurtsuper een klein gebouw voor opslag (oppervlak circa 7,5 m²). Hoewel er geen sprake is van ondergeschikte detailhandel was de maatschappelijke functie/samenkomstfunctie destijds wel een belangrijke voorwaarde voor het beschikbaar stellen van de grond, subsidie en tijdelijke vergunning door provincie en gemeente. Vandaar dat er expliciet een koffiehoeke, jeux de boulesbaan en picknicktafels zijn. Het besluitgebied ziet op die delen die naast de maatschappelijke functie ook detailhandel mogelijk maken (bebouwing met omliggende gronden voor o.a. parkeren).



Afbeelding 3: Luchtfoto huidige situatie (besluitgebied geel omlijnd)

De beoogde nieuwe situatie komt volledig overeen met de huidige situatie. Er zijn voor de periode waarop de nieuwe omgevingsvergunning ziet geen wijzigingen voor bouwen of gebruik voorzien, anders dan nu al aanwezig.

3 Beleid en regelgeving

Omdat de strijdigheid zeer beperkt van omvang is en de aanvraag maximaal ziet op de periode tot 16 augustus 2027, is de conclusie dat er binnen het rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid geen specifieke aandachtspunten zijn. In de loop van 2023 zal er, met steun van de provincie Gelderland, een dorpsvisie worden uitgewerkt waarin ook een definitieve locatie voor de buurtsuper wordt meegenomen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld betreft afwijken van het toegestane gebruik voor maatschappelijke voorzieningen en het beperkt overschrijden van het bouwvlak. Het betreft kleine afwijkingen, waarvan de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten beperkt is:

- De strijdigheden zien niet op ontwikkelingen waarvoor een verplichting volgt vanuit het Besluit milieueffectrapportage.
- Er is geen nieuw bodemonderzoek nodig (geen nieuwe grondwerkzaamheden t.o.v. de eerder vergunde situatie).
- Het gaat niet om gevoelige functies waarvoor wetgeving op het gebied van geluid of geur van toepassing is.
- Omgekeerd leiden de strijdigheden niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving of tot nieuwe beperkingen voor omliggende activiteiten. De effecten van de buurtsuper/ontmoetingsplek wijken niet wezenlijk af van de maatschappelijke voorzieningen die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.
- De omvang van de buurtsuper/ontmoetingsplaats is beperkt en de doelgroep ligt in de directe omgeving. De effecten op de luchtkwaliteit door de verkeersbewegingen zullen daardoor niet in betekenende mate zijn.
- Bij de eerdere tijdelijke omgevingsvergunning is het aspect externe veiligheid beoordeeld en akkoord bevonden. Er zijn sindsdien geen wijzigingen geweest die leiden tot een andere conclusie.
- Uit de watertoets volgt dat de strijdigheden niet leiden tot onevenredige effecten op de waterhuishouding (geen wijziging van bebouwing en verharding).
- Voor de locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. De nieuwe omgevingsvergunning ziet niet op nieuwe grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,30 m. Daarom is er geen onderzoekplicht voor bouwen en/of werkzaamheden.
- Omdat er geen fysieke wijzigingen zijn t.o.v. de eerder al vergunde tijdelijke bebouwing zijn er geen negatieve effecten ten aanzien van beschermde soorten te verwachten. De locatie ligt niet in beschermde natuurgebieden en regels rondom houtopstanden zijn niet van toepassing. Aannemelijk is dat het verdwijnen van de buurtsuper leidt tot meer verkeersbewegingen over een grotere afstand naar supermarkten in de omgeving. Daarbij zal ook eerder gebruik gemaakt worden van gemotoriseerd verkeer dan in de situatie van de buurtsuper in het dorp. Op grond hiervan is voldoende inzichtelijk dat het via een omgevingsvergunning toestaan van de buurtsuper niet leidt tot significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Van een aanlegfase is geen sprake, de huidige bebouwing blijft in stand.

- In het paraplubestemmingsplan voor parkeren ligt de locatie in de zone 'rest bebouwde kom'. Voor een buurtsupermarkt geldt een norm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Uitgaande van 144 m² bvo zijn er 5 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn op eigen terrein aanwezig.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn er daarmee geen aspecten die de uitvoerbaarheid van het project beïnvloeden.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure worden op grond van de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 *Omgevingsdialoog*

De strijdigheden waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld zijn beperkt t.o.v. hetgeen op grond van het bestemmingsplan al is toegestaan. Ook komt het overeen met de feitelijke situatie die eerder vergund is. Er zijn bij de gemeente geen klachten over die situatie bekend. Omdat het niet aannemelijk is dat het tijdelijk verlengen van de situatie tot bezwaren uit de omgeving leidt, is er geen nieuwe omgevingsdialoog gevoerd.

5.2.2 *Overleg*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Er spelen geen rijksbelangen of provinciale belangen rondom de strijdigheden met de geldende bestemmingsplannen. Uit de watertoets volgt dat er geen belangen van waterschap Rijn en IJssel van toepassing zijn.

5.2.3 *Zienswijzen*

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

