

Raadsvoorstel



VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 29 oktober 2013
Agendapunt 12a

Aan
de raad van de gemeente
Strijen

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit 'Dorpskern Strijen'

Strijen: 24 oktober 2013

Op 21 oktober 2013 deed de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak (hierna: voorzitter) op het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening inzake de vaststelling van het bestemmingsplan 'de Striene'. In deze uitspraak heeft de voorzitter besloten om uw besluit van 25 juni 2013 tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'de Striene' bij wijze van voorlopige voorziening te schorsen. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet in werking treedt totdat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op de ingediende beroepschriften is beslist.

Uit de overwegingen blijkt dat de voorzitter van mening is dat - nu het vigerende bestemmingsplan juridisch gezien nog de mogelijkheid biedt tot vestiging van een supermarkt op de voormalige C1000-locatie - onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat deze locatie al dan niet na aanpassing dan wel uitbreiding, feitelijk blijvend ongeschikt is voor de vestiging van een supermarkt.

Wij betreuren de uitspraak van de voorzitter ten zeerste. De uitspraak gaat ons inziens voorbij aan het feitelijk gegeven, dat de voormalige C1000-locatie ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan 'de Striene' niet beschikbaar was en nog steeds niet is voor de vestiging van een supermarkt vanwege het feit dat de heer De Jong de winkels Blokker, Bruna en Etos daarin heeft ondergebracht om zo de uitbreiding van zijn supermarkt aan de Kerkstraat mogelijk te maken. Uit een in opdracht van de gemeente uitgevoerd onderzoek bleek bovendien dat vanwege onmogelijkheden om bevoorradingsproblemen en parkeerproblemen adequaat op te lossen de voormalige C1000-locatie als supermarktlocatie niet meer geschikt is. Dit wordt bevestigd door supermarktpartijen die hebben aangegeven geen interesse te hebben in het vestigen van een supermarkt op deze locatie. Met name vanwege de wens om - na het vertrek van de C1000 - zo snel mogelijk een tweede supermarkt naar Strijen te laten terugkeren is na gedegen onderzoek besloten om de eerder vastgestelde Centrumvisie op dit punt te herzien en medewerking te verlenen aan de vestiging van een supermarkt op de locatie 'de Striene'. In de op 25 september 2012 vastgestelde Structuurvisie is dit beleid vastgelegd.

Mede in verband met het verstrijken van de looptijd van 10 jaar van bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen' in mei 2014 en om het in de Centrumvisie en Structuurvisie vastgestelde beleid planologisch te vertalen hebben wij op 18 juni 2013 besloten opdracht te geven aan het stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons om het bestemmingsplan 'Dorpskern', waarin onder meer de voormalige C1000-locatie ligt, te actualiseren.

Wij zijn onder meer voornemens om de nu in het bestemmingsplan 'Dorpskern' opgenomen bestemming 'Centrumdoeleinden', die in z'n algemeenheid verschillende vormen van detailhandel, zoals een supermarkt, in de dorpskern mogelijk maakt, aan te passen. In het nieuwe bestemmingsplan zullen wij voorstellen om uitsluitend de vestiging van een supermarkt mogelijk te maken op de huidige AH-locatie in de Kerkstraat en op de locatie 'de Striene', zoals door uw raad is bepaald in de vastgestelde Structuurvisie.

Uit de ontvangen uitspraak van de voorzitter leiden wij voorlopig (er volgt nog een bodemprocedure) af dat het gegeven dat de vestiging van een supermarkt op de voormalige C1000-locatie door ons college en uw raad niet mogelijk en niet wenselijk wordt geacht, kennelijk onvoldoende is. Door uw raad moet in de bodemprocedure voldoende aannemelijk worden gemaakt dat er geen supermarkt meer gevestigd kan en zal worden op de voormalige C1000-locatie. Mede om deze reden stellen wij u het volgende voor.

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bent u als raad bevoegd om een voorbereidingsbesluit te nemen. Met dit voorbereidingsbesluit verklaart u dat voor een bepaald gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid. Met een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de (toekomstige) bestemming. Een voorbereidingsbesluit heeft tot gevolg dat aanvragen om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwactiviteit die na inwerkingtreding van het besluit zijn ingediend, in beginsel aangehouden moeten worden. Deze aanhoudingsplicht heeft tot gevolg dat geen vergunningen verleend kunnen worden, welke in strijd zijn met de toekomstig gewenste situatie.

De wet biedt tevens de mogelijkheid om een gebruiksverbod op te nemen in het voorbereidingsbesluit. Op deze wijze kan een eventuele gebruikswijziging van de gronden en/of gebouwen welke niet past binnen het toekomstige beleid worden voorkomen. Wanneer men het gebruik wil wijzigen moet men een omgevingsvergunning bij ons college aanvragen. Op die manier kan medewerking worden verleend aan (verbouw)plannen welke wel binnen het beleid -en daarmee het toekomstige bestemmingsplan- passen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied, zoals aangegeven op de bij besluit behorende kaart, dat in het bestemmingsplan 'Dorpskern' de bestemming 'Centrumdoeleinden' heeft en in het besluit te bepalen dat het is verboden om het bestaande gebruik van de aangewezen gronden of bouwwerken, zoals dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, te wijzigen in een ander gebruik. Tevens stellen wij u voor om in het voorbereidingsbesluit te bepalen dat ons college bevoegd is om bij een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van dit verbod, indien het betreffende gebruik geen zelfbedieningswinkel waar verschillende levensmiddelen en huishoudelijke producten worden verkocht (zijnde een supermarkt) betreft én het betreffende gebruik niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen', vastgesteld op 25 mei 2004, dan wel de afwijkingsmogelijkheden van dat plan.

Met het nemen van dit voorbereidingsbesluit geeft u uiting aan het in de Structuurvisie vastgestelde beleid dat een supermarktvestiging uitsluitend op de huidige AH-locatie en de locatie 'de Striene' wordt voorgestaan en met het besluit kan ten overvloede ook in juridische zin worden voorkomen dat een supermarkt zich vestigt op de voormalige C1000-locatie of andere locatie met de bestemming 'Centrumdoeleinden'.

Wij beseffen dat met het nemen van dit voorbereidingsbesluit nu ook een vergunningsverplichting wordt opgelegd voor wijzigingen in een gebruik die planologisch niet bezwaarlijk zijn en passen binnen de huidige gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Gezien deze beperkingen die dit met zich meebrengt hadden wij dit voorstel liever niet u aan voorgelegd, maar het belang om zo snel mogelijk op de locatie 'de Striene' een tweede supermarkt in Strijen te laten terugkeren weegt dermate zwaar dat we dit nadeel voor lief nemen. Het spreekt voor zich dat we voor dit soort gevallen van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen afwijkingsmogelijkheid voortvarend gebruik zullen maken.

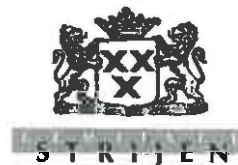
Wij zullen - zo u ons voorstel overneemt - de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uiteraard informeren over het voorbereidingsbesluit en bepleiten dat dit besluit wordt meegenomen in de overwegingen in de bodemprocedure.

Burgemeester en wethouders van Strijen,
de secretaris, de burgemeester,

C.J. de Visser

A.J. Moerkerke

Raadsbesluit



VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 29 oktober 2013

Agendapunt 12a

De raad van de gemeente Strijen;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 24 oktober 2013 inzake het voorbereidingsbesluit 'Dorpskern Strijen';

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit behorende kaart (voorbereidingsbesluit 'Dorpskern Strijen') en digitale verbeelding met identificatie 'NL.IMRO.0617.vbdks-vg01' is aangegeven;
2. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking;
3. te bepalen dat, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van een daaraan bij het plan te geven bestemming, het verboden is het gebruik van de aangewezen gronden of bouwwerken zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen in een ander gebruik;
4. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het onder 3 bedoelde verbod, indien:
 - a. het betreffende gebruik geen zelfbedieningswinkel waar verschillende levensmiddelen en huishoudelijke producten worden verkocht (zijnde een supermarkt) betreft én;
 - b. het betreffende gebruik niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen', vastgesteld op 25 mei 2004, dan wel de afwijkingsmogelijkheden van dat plan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen, gehouden op 29 oktober 2013.

de griffier,

M.A. Bourdrez

de voorzitter,

A.J. Moerkerke