

Raadsvergadering d.d. 29 juni 2017, nr. 4

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2017, kenmerk 17int00287;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.11 Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

gezien de op 17 december 2015 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning (met nummer W-2015-1217) voor het bouwen van een commerciële ruimte en 8 appartementen op de percelen Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld;

overwegende, dat de aanvraag niet past binnen het geldende bestemmingsplan Kom Varsseveld;

dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo);

dat de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo) en de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;

dat de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Bor bepaalt dat, wanneer een aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, hij wel of niet een verklaring van geen bedenkingen afgeeft;

dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27, lid 3 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 2 van het Bor);

dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 26 januari 2017 in ontwerp heeft besloten, dat het in de onderhavige situatie onwenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan;

dat daarbij voor de motivering is verwezen naar het betreffende raadsvoorstel, volgnr. 3;

dat het ontwerpbesluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit om geen omgevingsvergunning te verlenen vanaf 16 februari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter visie heeft gelegen, waarbij gelegenheid is gegeven schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen;

dat binnen de periode van zes weken één zienswijze is ontvangen;

dat naar aanleiding van deze zienswijze gebleken is, dat de stelling, dat het bebouwingspercentage van het perceel Doetinchemseweg 8 wordt overschreden, niet juist is en derhalve dient te worden verwijderd;

dat aan de aspecten waarmee het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan kan worden toegevoegd, dat de bouw van een trappenhuis t.b.v. de toegankelijkheid van de appartementen op de eerste en tweede verdieping in strijd is met de voor het perceel Doetinchemseweg 8, Varsseveld geldende bestemming "detailhandel";

dat de zienswijze verder geen aanleiding geeft het ontwerp-besluit van 26 januari 2017 tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen te herzien:

dat het ontwerp-besluit van 26 januari 2017 derhalve in stand kan worden gehouden.

BESLUIT:

1. te weigeren een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een commerciële ruimte en 8 appartementen op de percelen Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 29 juni 2017.

De griffier,

de voorzitter,

b.a. 

M.B.J. Looman



O.E.T. van Dijk

B.T.L. Kortes

low. griffier

Onderwerp : Weigeren verklaring van geen bedenkingen voor de percelen Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld

Voorgestelde beslissing:

1. Kennis nemen van de naar aanleiding van de ingekomen zienswijze opgestelde "Nota van beantwoording zienswijze";
2. Definitief geen medewerking verlenen aan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de op 17 december 2015 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een commerciële ruimte en 8 appartementen aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld;

Aanleiding

Op 26 januari 2017 heeft u in ontwerp besloten geen medewerking te verlenen aan afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor het ingediende bouwplan voor het realiseren van een commerciële ruimte en 8 appartementen aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld. In het verlengde daarvan heeft ons college ook in ontwerp besloten geen medewerking te verlenen aan de daarvoor ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.

Beide ontwerp-besluiten hebben met ingang van 16 februari 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is gegeven om tegen de ontwerp-besluiten een zienswijze in te dienen. De ter inzage legging heeft geresulteerd in één zienswijze.

Deze zienswijze is in samenvatting weergegeven in de bijlage "nota van beantwoording zienswijze", met een reactie en een voorstel ter zake.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Consistente besluitvorming

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Het voorstel over de ingekomen zienswijze is beargumenteerd in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijze", waarnaar bij deze wordt verwezen.

Tegen de ontwerp-besluiten kon tot en met 30 maart 2017 een zienswijze worden ingediend. De ingekomen zienswijze is, blijkens gemeentelijke registratie, op 31 maart 2017 per post ontvangen, terwijl het gedateerd is op 29 maart 2017. Artikel 6.9 van de Algemene Wet Bestuursrecht bepaalt, dat een zienswijze tijdig is ingediend wanneer het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen. Op basis hiervan is de zienswijze ontvankelijk.

2.1 Het ingediende bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op de volgende punten is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan:

- overschrijding van bouwgrenzen van de bouwvlakken binnen de bestemming "detailhandel" op de percelen met huisnrs. 8, 14 en 16.
- strijd met de bestemming "wonen" van de percelen met huisnrs. 10 en 12, doordat er op de begane grond detailhandel is ontworpen.
- strijdig aantal appartementen boven commerciële ruimte binnen bestemming "detailhandel".
- de bouw van een trappenhuis t.b.v. de toegankelijkheid van de appartementen op de eerste en tweede verdieping is in strijd met de geldende bestemming "detailhandel" voor het perceel met huisnr. 8;

2.2 Er zijn meerdere initiatieven waardoor een integrale aanpak de voorkeur verdient.

Sinds 2014 staat in Varsseveld ook de locatie van de voormalige zuivelfabriek leeg. Hufrast Holding BV (Ten Brinke) heeft deze locatie destijds aangekocht met als doel tot herontwikkeling in de vorm van detailhandel te komen. Een binnenstedelijke herontwikkeling waar meer aan vast zit dan alleen een ruimtelijke invulling van een locatie. In het licht van het in 2006 door de raad vastgestelde masterplan voor het centrum van Varsseveld is dit initiatief in samenhang met het initiatief van Gegiva Vastgoed b.v. m.b.t. Doetinchemseweg 8-16 gezien. Door een platform te bieden, waarbij de gemeente een facilite-

rende rol heeft vervuld, is met inzet van extern deskundigen in 2015 gezamenlijk gezocht naar invulling van deze locaties in Varsseveld. Daarbij zijn ook locaties binnen het centrumgebied in ogenschouw genomen die om andere reden aandacht vragen. Helaas heeft deze aanpak geen resultaat opgeleverd. Om voor Varsseveld voor langere termijn de juiste keuzes te maken, heeft een integrale benadering de voorkeur. Door geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plan aan de Doetinchemseweg blijft deze mogelijkheid aanwezig.

2.3 Met het ingediende bouwplan en de ingekomen zienswijze wordt niet aangetoond, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De hiervoor onder 2.2. aangegeven argumentatie geeft aan niet te kiezen voor ruimtelijke invulling van één m.n. genoemde locatie. Omdat meerdere locaties in en rondom het centrum van Varsseveld om herinvulling vragen is het noodzakelijk, dat vanuit een breder perspectief het ruimtelijk vraagstuk, waarvoor wij ons zien geplaatst, wordt benaderd. Daarvan is geen sprake indien nu voor één specifiek bouwplan een verklaring van geen bedenking wordt afgegeven. Het is daarom in de onderhavige situatie onwenselijk om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Kanttekeningen

- a. Door geen verklaring van geen bedenkingen af te geven, zal voorlopig geen wijziging komen in de huidige situatie ter plaatse. Het biedt echter wel de mogelijkheid om met partijen het overleg te heropenen om zodoende voor de langere termijn voor Varsseveld tot een juiste keuze te komen, waardoor op termijn kwaliteitswinst valt te behalen.

Uitvoering

Planning

- Na raadsbesluit neemt het college als bevoegd gezag een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de dag van bekendmaking beroep worden ingediend bij de rechtbank.
- Bekendmaking van het besluit vindt plaats middels publicatie in de gemeentelijke rubriek van "Oude IJsselstreek Vizier".

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 29 juni 2017

- ☒ conform voorstel
- ☒ zonder hoofdelijke stemming
- ☒ met algemene stemmen
- ☐ stemmen voor stemmen tegen
- ☒ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen:

1. Er is een motie ingediend 'weigering VU6B' door LB, VVD en COA en deze is aangenomen.

2. Wethouder Hengeveld zegt toe waar dat mogelijk is de raad tussentijds te zullen informeren.