



NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

**ontwerp-weigering verklaring van geen bedenkingen en
ontwerp-weigering omgevingsvergunning**

“Doetinchemseweg 8 t/m 16, Varsseveld”

1. Inleiding

Deze nota van beantwoording zienswijzen heeft betrekking op het ontwerp-raadsbesluit van 26 januari 2017 tot weigering van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de realisatie van een commerciële ruimte en 8 appartementen op de locatie Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld.

Voor dit bouwplan is op 17 december 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Om reden dat deze aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Varsseveld", is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "planningologisch strijdig gebruik", als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorafgaande aan een besluit, dat het college als bevoegd gezag op deze aanvraag dient te nemen, dient de gemeenteraad te besluiten om wel of geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. De gemeenteraad heeft op 26 januari 2017 daartoe een ontwerp-besluit genomen. Dit ontwerp-besluit voorziet in een weigering tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen. Vervolgens heeft ook het college een ontwerp-weigeringsbesluit genomen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Beide ontwerp-besluiten hebben met ingang van 16 februari 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. De ontwerp-besluiten zijn op de gebruikelijke wijze op 15 februari 2017 gepubliceerd in de Staatscourant, in het huis-aan-huisblad "Oude IJsselstreek Vizier" en op de website van de gemeente. Gedurende deze periode konden schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren worden gebracht. De terinzagelegging heeft geresulteerd in één schriftelijke reactie.

Na hieronder in hoofdstuk 2 te zijn ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, wordt de zienswijze in hoofdstuk 3 samengevat, waarbij gebruik wordt gemaakt van een kolommenstructuur. De samenvatting wordt in de naastgelegen kolom van een reactie voorzien. In verband met een efficiënte beantwoording van de zienswijze wordt de volledige zienswijze samengevat en is er geen uitsplitsing gemaakt naar zaken die betrekking hebben op de VVGB en zaken die betrekking hebben op de omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 wordt de algehele eindconclusie aangegeven.

2. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

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.

3. SAMENVATTING INGEDIENDE ZIENSWIJZE EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Nr.	Datum en nr. brief	Naam	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente
1.	29-03-2017, 17ink06507 Ontvangen 31-03-2017	GeGiVa Vastgoed b.v., Burg. Fabiusstr. 10 7051 BK Varsseveld	1. geldende bestemming	De omschrijving van de huidige bestemming van Doetinchemseweg 8 is onjuist. Dit moet zijn winkel met wonen, i.p.v. alleen winkel.	In de argumentatie is de geldende bestemming weergegeven van de locaties waarop de op 17.12.2015 ingediende aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft. Het perceel Doetinchemseweg 8 is in het op 23.06.2011 vastgestelde bestemmingsplan Kom Varsseveld aangegeven met de bestemming "detailhandel". Daarbij is verder geen aanduiding van "bedrijfs-woning" aangegeven. Binnen de bestemmingsomschrijving "detailhandel" is verder geen mogelijkheid opgenomen voor wonen.
				De stelling, dat het bebouwingspercentage van het perceel Doetinchemseweg 8 wordt overschreden is niet correct. De gewenste ontwikkeling op dit perceel is juist niet groter dan de huidige bebouwing.	T.b.v. de toegankelijkheid van de appartementen op de eerste en tweede verdieping voorziet de aanvraag omgevingsvergunning voor het perceel Doetinchemseweg 8 in realisering van een trappenhuis met op de begane grond bergingen. De bouwvolume overschrijdt inderdaad niet het bebouwingspercentage, doch het trappenhuis is wel in strijd met de aan dit perceel gegeven bestemming "detailhandel".
				Onjuiste stelling, dat het aantal appartementen boven commerciële ruimte strijdig is met de bestemming detailhandel. Met vaststelling van de beleidsnotitie Woningbouw is het aantal woningcontingenten verhoogd naar 14, terwijl in de aanvraag omgevingsvergunning uitgegaan wordt van 8 appartementen.	De op 17.12.2015 ingediende aanvraag omgevingsvergunning dient in zijn totaliteit te worden beoordeeld en o.a. te worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Daarbij is het volgende geconstateerd: <ul style="list-style-type: none"> - Binnen de bestemming "detailhandel" op de percelen Doetinchemseweg 8, 14 en 16 is alleen op het perceel Doetinchemseweg 16 een bedrijfswoning toegestaan. Op de percelen Doetinchemseweg 8 en 14 zijn binnen het bestemmingsplan verder geen woningen toegestaan. - Het perceel Doetinchemseweg 10 heeft de bestemming "wonen" met een bouwvlak voor de aldaar aanwezige woning. - Dit geldt eveneens voor het perceel Doetinchemseweg 12. Bestemmingsplantechnisch zijn er aldus in totaal 3 woningen toegestaan, waarvan één bedrijfswoning. Appellant stelt, dat op de locaties Doetinchemseweg 8 t/m 16 5 woningcontingenten aanwezig zijn. Op basis van de BAG-registratie zijn er feitelijk 4 woningen aanwezig. Bij de vaststelling van de beleidsnotitie Woningbouwplanning zijn voor de percelen Doetinchemseweg 8 t/m 16 inderdaad 9 woningcontingenten opgenomen. Het gaat daarbij om netto toe te voegen woningen. Beoordeling: Artikel 2.10 Wabo geeft aan dat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

				<p>De door appellant aangegeven overige argumenten zijn geen wettelijk voorgeschreven toetsingscriteria.</p> <p>De ingediende aanvraag voorziet in het realiseren van commerciële ruimte op de begane grond met daarboven 8 appartementen. Op de volgende punten is deze aanvraag in strijd met het geldende bestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>Om deze redenen dient de aanvraag wegens strijd met het bestemmingsplan te worden geweigerd.</p> <p>Het in de beleidsnotitie opgenomen aantal van 9 woningcontingenten doet daaraan niet af omdat dit aantal planologisch nog niet is vastgelegd in afwachting van de ontwikkelingen en besluitvorming m.b.t. de lopende initiatieven in en rond het centrum van Varsseveld. Zodra daarover met alle direct betrokken partijen overeenstemming is bereikt, kan planologische regeling plaatsvinden door voor de percelen Doetinchemseweg 8 t/m 16 de huidige bestemmingen te wijzigen in een woonbestemming.</p>
		2. nieuwe winkelontwikkeling	Er is geen nieuwe ontwikkeling. De bestaande commerciële winkelmeters komen in een lager aantal m2 terug.	<p>Het ingediende bouwplan voorziet in vervangende nieuwbouw van commerciële ruimte in een andere bebouwingsopzet dan waarvan nu in de huidige bebouwing sprake is. In die zin is er sprake van een nieuwe ontwikkeling.</p> <p>Binnen de huidige bebouwing van het pand Doetinchemseweg 14 is de commerciële ruimte verdeeld over twee verdiepingen, terwijl in de nieuwe opzet alleen commerciële ruimte terug komt op de begane grond.</p>
		3. distributiepatroon	Van verstoring distributiepatroon is geen sprake ingeval de koopkracht van huidige inwoners Varsseveld behouden blijft en Helminck Diepvries niet gezien wordt als een volwaardige	<p>Appellant geeft aan, dat hij voor invulling van de gewenste commerciële ruimte zich oriënteert op de vestiging van een extra supermarkt. Afgezien van de vraag of daarvoor voldoende marktruimte aanwezig is, zal een dergelijke ontwikkeling een positief effect hebben op de kooporiëntatie van de plaatselijke consument. Het betekent echter wel, dat het aanwezige beste-</p>

			supermarkt.	dingspotentieel verdeeld zal gaan worden over een behoorlijke toename van winkelmeters, hetgeen betekent, dat de gemiddelde vloerproductiviteit (omzet/m ²) van de al bestaande supermarkten zal dalen. De effecten zullen daarvan op den duur merkbaar zijn bij de bestaande vestigingen, hetgeen tot leegstand aanleiding kan geven.
		4. monumentenstatus	Bereidheid wordt getoond om het gemeentelijk monument Doetinchemseweg 8 uit de plannen te halen.	Op dit moment ligt de aanvraag ter beoordeling voor zoals die is ingediend. In deze aanvraag wordt uitgegaan van sloop van het gemeentelijk monument op het perceel Doetinchemseweg 8. Het college dient als bevoegd gezag over de sloop van een monument te beslissen.
		5. verloop procedure	De toelichting op het argument dat de procedure voor de weigering niet correct is verlopen wordt onvolledig geacht omdat ook toestemming had kunnen worden verleend.	Het feit, dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet binnen het geldende bestemmingsplan past, is de aanleiding de gemeenteraad de vraag voor te leggen om wel of geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. De keuzemogelijkheid van weigeren of verlenen van de aanvraag om omgevingsvergunning is daarvoor niet bepalend.
		6. individuele beoordeling i.r.t. integrale beoordeling	De aanpak om een ruimtelijke invulling van één locatie in samenhang te bezien met meerdere initiatieven wordt als juist gezien. Het zou echter een bijzondere keuze zijn wanneer niet gekozen wordt voor de locatie, waar nu al de benodigde commerciële meters aanwezig zijn en bovendien beschikt kan worden over de benodigde woningcontingenten.	Het vraagstuk waar de gemeente m.b.t. het centrum van Varsseveld voor staat betreft een binnenstedelijke herontwikkeling waar meer aan vast zit dan alleen een ruimtelijke invulling van twee locaties. Omdat de betreffende locaties een prominente plek innemen in en rondom het centrum is de keus gemaakt voor een integrale aanpak. Daarbij zijn ook locaties binnen het centrumgebied in ogenschouw genomen die om andere redenen aandacht vragen. De gemeente biedt daarvoor een platform en vervult zelf een faciliterende rol. Deze benadering blijft de voorkeur houden omdat daarmee een zo breed mogelijke heroriëntatie kan plaatsvinden wat de mogelijkheden zijn voor (her)invulling van de diverse locaties. Daarbij moeten er geen belemmeringen zijn vanuit het bestaande bestemmingsplan. Belangrijk is dat voor Varsseveld voor langere termijn de juiste keuzes worden gemaakt, waardoor op termijn kwaliteitswinst valt te behalen.

4. Algehele eindconclusie

De stelling van appellant, dat het bebouwingspercentage van het perceel Doetinchemseweg 8 wordt overschreden is juist. Deze overweging – opgenomen in het raadsvoorstel van 26 januari 2017 onder 1.1 - dient in het definitieve besluit dan ook te worden verwijderd.

Aan de aspecten waarmee het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan dient wel het aspect te 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 dit perceel geldende bestemming "detailhandel".

Met inachtneming hiervan dient het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerp-besluit van 26 januari 2017 te worden aangepast.

De zienswijze geeft verder geen aanleiding om het ontwerp-besluit van 26 januari 2017 tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen te herzien en kan derhalve in stand worden gehouden.