

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering :

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 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 faciliterende 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 redenen 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.

- 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:
-