

### AANTEKENEN

Gemeente Oude IJsselstreek

Ontvangen: 31/03/2017



17ink06507

Gemeente Oude IJsselstreek

T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 42

7080 AA GENDRINGEN

Varsseveld, 29 maart 2017

#### **Onderwerp: Doetinchemseweg 8-16 te Varsseveld**

Geacht college,

Graag uw aandacht voor het volgende:

Hierbij wil ik graag reageren c.q. mijn zienswijze kenbaar maken op het voornemen om te beslissen dat er geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van een commerciële ruimten voor de panden Doetinchemseweg 8 t/m 16 te Varsseveld.

In argument 1.1. omschrijft u wat de huidige bestemming is. Hierin word de Doetinchemseweg 8 omschreven als winkelpand. Hiervan is echter de huidige bestemming winkel met wonen.

Tevens stelt u als argument welke in conflict is met de huidige bestemming dat het bebouwingspercentage van het adres Doetinchemseweg 8 word overschreden. Dit is niet juist. De gewenste ontwikkeling op dit perceel is niet groter dan de huidige bebouwing.

Ook stelt u dat er een strijdig aantal appartementen boven commerciële ruimte binnen de bestemming detailhandel is. Ik ga ervan uit dat hiermee bedoelt word dat er meer woningen komen in zijn totaliteit dan nu aanwezig zijn. In principe is dit juist, echter in het door de gemeente vastgestelde stoplichtenbeleid zijn er op de locaties Doetinchemseweg 8 t/m 16 negen woningcontingenten toegevoegd waarbij opgeteld de reeds 5 aanwezige woningcontingenten geeft een totaal van 14 woningcontingenten terwijl er in het door ons voorgestelde plan maar 8 appartementen terugkomen.

1.2. Hierin spreekt u over een nieuwe winkelontwikkeling. Dit is niet juist. Het betreft hier 1500 m2 bestaande commerciële winkelmeters welke in een gewijzigde vorm in een lager aantal m2 zal terugkomen.

1.3. U stelt dat de vestiging van extra winkels het huidige distributiepatroon verstoort. Daar de genoemde onderzoeken beide gebaseerd zijn op algemene kerngetallen en inkomensgegevens waarin in het geheel geen rekening gehouden word met de functie zoals het centrum van Varsseveld al vele jaren vervult. Op dit moment is er een behoorlijke afvloeiing doordat, wat inmiddels algemeen bekend is, vele inwoners in een bepaald patroon – wekelijks, tweewekelijks dan wel anders- om voor hun moverende redenen boodschappen gaat doen in kernen buiten Varsseveld en dan ook nog met name in de kernen Aalten, Lichtenvoorde, Zelhem, dan wel Doetinchem.

Dit betekent dus dat deze bestedingen volledig verloren gaan voor ondernemers in onze eigen gemeente maar met name voor ondernemers in de kern Varsseveld. Door uit te gaan van de inwoners in Varsseveld en de diverse toevloeiingsgebieden en het niet meerekenen van Helmink Diepvries als voorwaardige supermarkt is er in Varsseveld ruimte voor nog een supermarkt. Door toevoeging van deze supermarkt zal er meer traffic in Varsseveld plaatsvinden wat zonder meer ook positieve gevolgen zal hebben voor de reeds andere detailhandel maar ook het vestigen van nieuwe ondernemers zal motiveren.

1.4. Omdat het adres Doetinchemseweg 8 een gemeentelijk monument is en de geluiden welke mij hierover hebben bereikt dat er geen draagvlak is om deze te mogen betrekken in het totale plan, zijn wij bereid als dit een verder voortgang in de weg staat, deze uit het ontwikkelingsplan te halen.

1.5. Hierin geeft u aan dat de commissie bezwaarschriften heeft aangegeven dat de procedure voor de weigering niet goed is verlopen. Zoals u dit stelt is dit maar gedeeltelijk waar. De commissie heeft gesteld dat niet de juiste procedure is doorlopen. In deze procedure had u ook toestemming kunnen verlenen dus het is niet juist op te stellen dat het hier gaat om een procedure voor de weigering. Deze procedure had nl. 2 keuzemogelijkheden: er wordt een vergunning versterkt of een wordt een vergunning geweigerd. Het advies van de commissie was ook om de procedure opnieuw te doen.

1.6. In het argument 1.6. stelt u dat voor de keuze van een extra supermarkt geheel Varsseveld moet worden gezien. Op zich is dit een juist argument.

Echter als we kijken naar de diverse locaties en de daarop nu van toepassing zijnde bestemmingsplannen zou het toch een hele bijzondere keuze zijn om geen toestemming te verlenen aan een ontwikkeling welke nu al het aantal commerciële meters in zich heeft en door middel van het stoplichtenmodel ook over de woningcontingenten beschikt, dan wel kan beschikken. Dan wel toestemming te verlenen aan een soortgelijke ontwikkeling welke conform het huidige bestemmingsplan geen commerciële meters en ook geen woningcontingenten heeft.

Doordat we nu al meerdere jaren met de ontwikkeling aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 bezig zijn en het hier in principe gaat over het opnieuw inzetten van reeds bestaande commerciële ruimtes op vrijwel hetzelfde bebouwingsvlak waarbij er een aanzienlijke verbetering van parkeergelegenheid gerealiseerd gaat worden zou het bijzonder spijtig zijn als we door weigering weer een aantal jaren tot stilstand komen.

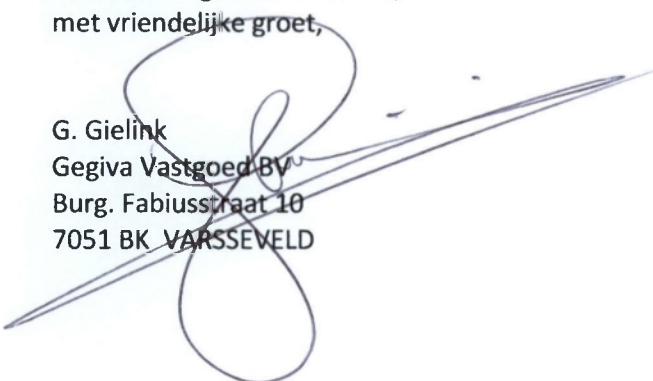
De grote verliezer in dit geheel is dan het dorp Varsseveld! Laat de ondernemer ondernemen! En pak uw rol als gemeente die faciliteert.

Ik verzoek u dan ook om de verklaring van geen bedenkingen WEL af te geven en we een enorme kwalitatieve slag kunnen maken in Varsseveld!

Hopende u hiermee voldoende te hebben ingelicht, ben ik gaarne bereid daar waar nodig is toelichting te verlenen!

In afwachting van uw reactie,  
met vriendelijke groet,

G. Gielink  
Gegiva Vastgoed BV  
Burg. Fabiusstraat 10  
7051 BK VARSSEVELD



### Collegevoorstel

Kenmerk	16int00975	Team	Vergunningen
Datum	1 december 2016	Behandeld door	Dennis Egberts
College verg.	13 december 2016	Mede adviseur	Rene Alofs, Maureen Nijman
Portefeuillehouder	H. Hengeveld	Programmamanager	A. Berkelaar/ W.Hoeffnagel
Onderwerp	aanvraag omgevingsvergunning Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld		

#### Voorgestelde beslissing

- De gemeenteraad voorstellen **geen** verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van een commerciële ruimte en 8 appartementen aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld.

#### Samenvatting van de beslissing(en):

Het college heeft besloten om de gemeenteraad voor te stellen geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een commerciële ruimte en 8 appartementen aan de Doetinchemseweg in Varsseveld.

Raad	26 januari 2017	Openbaar: Ja
OR/GO		
Consequenties voor		Medewerker
Financiën	Nee	I&A
P&O	Nee	Communicatie
Inkoop	Nee	

Belangenvereniging/wijkraad : Nee

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder Kuster	Wethouder Sluiter	Wethouder van de Wardt	Wethouder Hengeveld
Akkoord						
Bespreken						

Paraafstuk

Akkoord

Zie genomen beslissing

Besluit B&W-vergadering d.d.

# Collegevoorstel

Onderwerp : aanvraag omgevingsvergunning Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld

## Voorgestelde beslissing:

1. De gemeenteraad voorstellen **geen** verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van een commerciële ruimte en 8 appartementen aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld.

## Aanleiding

Op 17 december 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld. Het plan betreft het slopen van de bestaande panden en het bouwen van een commerciële ruimte en 8 appartementen. Doetinchemseweg 8 is beschermd als gemeentelijk monument. Het ingediende plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "kom Varsseveld". Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan moet de aanvraag gezien en beoordeeld worden als een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan.

Op 26 januari 2016 heeft u besloten om geen medewerking te verlenen aan het verlenen van een ontheffing van het bestemmingsplan en de aangevraagde vergunning te weigeren (16int00032).

De aanvrager heeft tegen dit besluit bezwaar ingediend. Het bezwaar is door de commissie bezwaarschriften behandeld op 23 augustus 2016.

De commissie heeft geconcludeerd dat de procedure niet correct is doorlopen. Voor het afhandelen van een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan, dient door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven. Dat er in dit geval geen medewerking wordt verleend aan de ontheffing en er conform het door de gemeenteraad vastgestelde beleid (bestemmingsplan) wordt gehandeld, doet hier niets aan af.

## Wat wordt met beslissing bereikt

- Er komt geen extra planologische ruimte voor een extra supermarkt in Varsseveld
- De initiatiefnemer van de Doetinchemseweg 8-10 krijgt duidelijkheid over de (on)mogelijkheden op de locatie

## Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

### 1.1 Het geldende bestemmingsplan geeft al ruimte om een commerciële ruimte en woningen te realiseren.

De panden aan de Doetinchemseweg 8, 14 en 16 zijn in de huidige situatie winkelpanden. De panden aan de Doetinchemseweg 10 en 12 zijn in de huidige situatie woningen. In het geldende bestemmingsplan "kom Varsseveld" dat op 23 juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn deze panden conform de huidige situatie bestemd. Het ingediende plan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- overschrijding bebouwingspercentage van het perceel met huisnr. 8
- 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"

### 1.2 Nieuwe winkelontwikkeling past niet in het Masterplan voor het centrum van Varsseveld.

Het door de gemeenteraad in 2006 voor het centrum van Varsseveld vastgestelde Masterplan is nog steeds van kracht. In dit Masterplan is gekozen voor versterking van het winkelconcentratiegebied door nieuwbouw van commerciële functies alleen nog maar plaats te laten vinden in dit gebied. De locatie aan de Doetinchemseweg ligt daar buiten.

### 1.3 De vestiging van extra winkels verstoort het bestaande distributiepatroon.

In het Masterplan werd al geconstateerd dat er geen distributieve ruimte is voor toevoeging van een nieuwe supermarkt. Een uitgevoerde verkennende analyse begin 2015 als ook een distributief planologische toets eind 2015 hebben dit beeld nog eens bevestigd. De eventuele komst van een extra supermarkt zal tot een behoorlijke toename van winkelmeters leiden waarvan verwacht mag worden dat dit op den duur elders in Varsseveld tot winkelleegstand zal leiden.

#### 1.4 Het pand Doetinchemseweg 8 is een gemeentelijk monument.

De aanvraag voorziet in sloop van het bestaande pand Doetinchemseweg 8. Omdat dit pand aangewezen is als gemeentelijk monument dient hiervoor een sloopvergunning te worden aangevraagd. Alvorens die te kunnen verlenen dient de Commissie Cultuurhistorisch Erfgoed om advies te worden gevraagd. Omdat de monumentale status een grond is om de sloopvergunning te weigeren, is het niet logisch om wel medewerking te verlenen aan het verlenen van een ontheffing.

#### 1.5 Dan kan een besluit worden genomen op het bezwaar.

De commissie bezwaarschriften heeft aangegeven dat de procedure voor de weigering niet correct is verlopen. In het proces om tot een afwijzing van de vergunning te komen is het noodzakelijk dat de raad heeft aangegeven, geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan. De afhandeling van het bezwaar kan daarom niet eerder plaatsvinden dan nadat de raad over de verklaring van geen bedenkingen heeft besloten.

#### 1.6 In de keuze voor een extra supermarkt dient geheel Varsseveld te worden gezien.

Sinds 2014 staat in Varsseveld ook de locatie van de voormalige zuivelfabriek leeg. Hufraast Holding BV (Ten Brinke) heeft deze locatie destijds aangekocht met als doel tot herontwikkeling in de vorm van detailhandel te komen (zie bijlage). 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 oenschouw 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.

### Kanttekeningen

- a. *Door geen verklaring van geen bedenkingen te geven voor plan aan de Doetinchemseweg zal de omgevingsvergunning voor het plan moeten worden geweigerd. Dit heeft tot gevolg dat er voorlopig geen wijziging komt in de huidige situatie ter plaatse. Doordat hierdoor wel naar het grote geheel van Varsseveld kan worden gekeken komt er mogelijk een betere inpassing voor de locatie dan het huidige plan.*

### Uitvoering

#### Planning

- Bespreking raadscommissie FL 18 januari 2017
- Besluitvorming raad 26 januari 2017
- Na besluitvorming door de gemeenteraad kan het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden gemaakt en ter inzage worden gelegd (publicatie in de Gelderse Post van 8 februari 2017)
- Ontwerp-besluit ligt 6 weken ter inzage (ter inzage legging van 9 februari t/m 23 maart 2017)
- Na ter inzage legging kan het definitieve besluit worden genomen en worden gepubliceerd (begin april 2017)

#### Communicatie/participatie

De aanvrager en direct betrokkenen zullen op de hoogte worden gebracht van het besluit van de gemeenteraad.

Vervolgens zal, in het kader van afhandeling van de aangevraagde omgevingsvergunning, een besluit worden genomen op het bezwaar, waartegen bij de Rechtbank beroep kan worden ingesteld. Van de beslissing op het bezwaar zal aanvrager op de hoogte worden gebracht.