

# Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering: 28-11-2019

Onderwerp : bouwplan Hoofdstraat 64 Terborg

## Voorgestelde beslissing:

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het afwijken van het bestemmingsplan.

## Aanleiding

In Terborg is begin dit jaar de pilot “ondernemers aan zet” gestart. Aan deze pilot nemen ondernemers, bestuursleden van belangenvereniging Terborgs Belang en ondernemersvereniging Terborg Centraal deel. Doel van de pilot is te komen tot verlevendiging van de dorpskern. Er zijn meerdere werkgroepen gevormd en één van de werkgroepen heeft gekeken naar leegstaande panden in de Hoofdstraat. Deze werkgroep “kanspanden” heeft per mail van 14 oktober jl. gevraagd om medewerking te verlenen aan een bouwplan van JG Beheer te Lievelede voor de bouw van twee woningen op de locatie Hoofdstraat 64 in Terborg. Dit is momenteel een braakliggend perceel. De bouw van twee woningen op deze locatie past niet in het geldend bestemmingsplan Centrum Terborg 2018. Er is op deze locatie slechts 1 woning toegestaan en op grond van de regels van de bestemming “Centrum” is het niet toegestaan in de eerste zes meter vanaf de voorgevel te wonen. Door toepassing te geven aan een WABO projectbesluit procedure kan medewerking worden verleend aan het bouwplan. Hiervoor dient u een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

## Wat wordt met beslissing bereikt

- De bouw van twee woningen op een braakliggend stuk grond en daarmee invulling van een “rotte kies”.

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

- 1.1 Er is draagvlak vanuit de Terborgse ondernemers en belangenvereniging voor het bouwplan*  
Vorig jaar bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Terborg is er naar aanleiding van zienswijzen discussie geweest over het toestaan van wonen op de gehele begane grond binnen de bestemming “Centrum”. Uiteindelijk is besloten dat er in de gehele Hoofdstraat in de eerste zes meter vanaf de voorgevel niet gewoond mag worden, met andere woorden deze ruimte moet ingevuld worden met bijv. winkels, kantoren of andere functies. Nu wordt vanuit de pilot “ondernemers aan zet” gevraagd om specifiek voor de locatie Hoofdstraat 64 hiervan af te wijken en toch bewoning op de gehele begane grond toe te staan. Er heeft een stemming plaatsgevonden over het voorgestelde bouwplan en op één onthouding na, heeft de vergadering er unaniem mee ingestemd.
- 1.2 Het realiseren van twee woningen is een goede invulling van deze braakliggende locatie*  
In dit deel van de Hoofdstraat zijn op meerdere locaties alleen woningen gevestigd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan beoordeeld en daarbij de volgende opmerking geplaatst: “het straatbeeld ter plaatse betreft een gevarieerde bebouwing. Het oogt als een woonstraat, waarbij voornamelijk in de plint correcties zijn aangebracht ten behoeve van een winkelfunctie”. Dus woningen op deze plek zijn ruimtelijk gezien een passende invulling.
- 1.3 Er wordt een “rotte kies” opgelost in de Hoofdstraat van Terborg*  
De betreffende locatie ligt al meerdere jaren braak en er is een schutting geplaatst, die nogal ontsierend werkt in de Hoofdstraat. Het aanzicht van de Hoofdstraat wordt aanzienlijk verbeterd door medewerking te verlenen aan het gevraagde bouwplan.
- 1.4 Met de toevoeging van een levensloopbestendige woning wordt voorzien in de aantoonbare behoefte*  
Op de begane grond wordt een woning gerealiseerd, waarbij alle basisfaciliteiten gelijkvloers aanwezig zijn. Een dergelijke levensloopbestendige woning voorziet in de behoefte zoals blijkt uit het AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek).
- 1.5 Het verzoek past niet in de het vastgestelde beleid voor de Hoofdstraat in Terborg, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de “algemene VVGB”*  
Op 11 maart 2017 hebt u een lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen

bedenkingen (VVGB) is vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 van het Bor vastgesteld. Daarin zijn woningbouwmogelijkheden opgenomen voorzover deze passen binnen het vastgestelde beleid. Voor de toename van 1 woning zou gebruik gemaakt kunnen worden van genoemde VVGB, omdat dit past in de vorige maand vastgestelde "(Regionale) Kwaliteitscriteria voor woningbouw". Maar voor het afwijken van het vorig jaar gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor wat betreft bewoning in de eerste zes meter kan geen gebruik worden gemaakt van genoemde VVGB.

#### 1.6 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Het afgeven van een VVGB kan alleen worden geweigerd indien er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het bouwplan wordt de uitvoerbaarheid van het bouwplan getoetst aan milieu-en omgevingsaspecten en wordt daarmee aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **Kanttekeningen**

#### a. *Er zijn nog meer "rotte kiezen" in de Hoofdstraat*

Er zijn meer leegstaande panden in de Hoofdstraat, waarvan de eigenaren graag zouden willen dat de winkels ingevuld mogen worden met de functie wonen. Door aan dit bouwplan medewerking te verlenen, kan er sprake zijn van precedentschepping. Echter het verschil met deze locatie en de overige locaties in de Hoofdstraat is, dat er in die gevallen geen sprake is van nieuwbouw. Het is niet logisch om gezien de leegstaande winkels in de Hoofdstraat nog meer leegstaande winkels te gaan bouwen. De ontwerp VVGB is dan ook alleen bedoeld voor deze specifieke locatie en niet voor de gehele Hoofdstraat. In het kader van het Pilot "Ondernemers aan Zet" is door enkele werkgroepen een stedenbouwkundige ingeschakeld en wordt de invulling van o.a. de Hoofdstraat nader bekeken. Mogelijk worden naar aanleiding van de op te stellen schets te zijner tijd nog voorstellen gedaan.

#### b. *Er wordt niet voldaan aan de vereiste parkeernorm*

Voor de bouw van 2 woningen zijn volgens de parkeernormen 3 parkeerplaatsen nodig. Aan de achterzijde van het perceel is een groot parkeerterrein gelegen, maar dat is in eigendom en gebruik van de Coop. In het verleden hebben de eigenaren van het perceel Hoofdstraat 64 grond hiervoor verkocht. Bij vorige bouwplannen voor deze locatie is met de eigenaren afgesproken, dat kan worden volstaan met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is dus 1 parkeerplaats te weinig, maar we zullen ons als gemeente aan deze afspraak uit het verleden houden.

### **Kosten, baten, dekking**

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan dit project. Plan- en procedurele kosten komen voor rekening van aanvragers.

### **Uitvoering**

#### Planning

- Raad 28 november 2019: afgeven ontwerp VVGB en voorafgaand daaraan behandeling in Commissie Fysieke Leefomgeving van 20 november 2019;
- 12 december 2019 tot en met 22 januari 2020: ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning ter inzage met mogelijkheid om zienswijzen in te dienen;
- Indien geen zienswijzen worden ingediend: 28 januari 2020: afgeven definitieve omgevingsvergunning (conform artikel III van het raadsbesluit van 11 mei 2017 hoeft de raad geen definitieve VVGB af te geven als er geen zienswijzen zijn ingediend);
- Indien er wel zienswijzen zijn ingediend zal behandeling van de definitieve verklaring van geen bedenkingen plaatsvinden in de raadsvergadering van februari of maart 2020.

#### Communicatie

Zoals aangegeven is de ondernemersvereniging en de belangenvereniging en eigenaren van panden in de Hoofdstraat betrokken bij de Pilot "ondernemers aan zet". In een laatste afsluitende bijeenkomst van de pilot "ondernemers aan zet" worden ook andere belanghebbenden uitgenodigd om kennis te nemen van de resultaten van de verschillende werkgroepen.

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB met bijbehorende stukken worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Oude IJsselstreek Vizer, Staatscourant, website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen

Secretaris

O.E.T. van Dijk

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 28 november 2019

- 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: .....
- .....