

Raadsvoorstel

Onderwerp

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Voorstraat 20 te Vreeland

Begrotingswijziging

Datum raadsvergadering

22 november 2011

Werkessie

7 november 2011

Portefeuillehouder

K.W. Wiersema

Organisatieonderdeel

Team Vergunningverlening

Opsteller

Stijn Scheijven

Agendanummer

10

Registratie nummer

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor af te geven voor het project "Voorstraat 20 te Vreeland" mits een planschadeovereenkomst is ondertekend.
2. Indien er ten aanzien van de ontwerpverklaring geen zienswijzen worden ingediend, de onder punt 1 bedoelde verklaring van geen bedenkingen af te geven onder voorwaarden zoals in het voorstel is beschreven.
3. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro jo. artikel 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo besluiten om geen exploitatieplan voor het onder 1 bedoelde project vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens een woning en een grafisch bedrijf aan de Voorstraat 20 te Vreeland te realiseren. De bestaande bebouwing, bestaande uit een pand aan de voorzijde en een lange achterbouw, is niet geschikt om te kunnen voorzien in de beoogde functie. Het pand staat al enige tijd leeg, waarbij een gebruik van het voorpand als dienstverlening of detailhandel, niet reëel meer lijkt. De verklaring van geen bedenking wordt aangevraagd om het onderhavige project mogelijk te maken met het verlenen van een omgevingsvergunning via de zogenoemde uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Argumenten

1. Detailhandelsbeleid
Volgens het bestemmingsplan Vreeland is het onderhavige perceel deels bestemd als "Gemengd" en deels als "Bedrijf". De als "Gemengd" aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 7.1.1 voor detailhandel en wonen, of dienstverlening en wonen bestemd. Dit houdt in dat beide functies op dit perceel moeten voorkomen. Dit is gedaan om de levendigheid in het beschermde dorpsgezicht te behouden. Het beoogd gebruik is in strijd met het bestemmingsplan aangezien de gronden voor zover gelegen binnen de bestemming "Gemengd" gebruikt zullen worden ten behoeve van enkel de woonfunctie. In het verlengde van bovengenoemde doelstelling heeft de gemeenteraad van (voormalig) Loenen een beleidsregel vastgesteld die ingaat op de wenselijkheid detailhandel om te zetten in wonen. De beleidsregel geeft een aantal toetsingscriteria op grond waarvan de gemeente besluit om al dan niet medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming "Detailhandel" naar de bestemming "Wonen" van een bepaald pand gelegen binnen de voormalige gemeente Loenen. Gelet op de levendigheid van de dorpskernen is het streven om de

detailhandelsbestemmingen zoveel mogelijk te behouden. Uitgangspunt is dat de ondernemer op grond van concrete, objectieve gegevens, zoals de winst- en verliesrekeningen van de drie voorgaande jaren, aan dient te tonen dat de huidige detailhandelszaak gelet op de toekomst niet duurzaam levensvatbaar is. Voorts dient de ondernemer gedurende tenminste één jaar tijdens de bedrijfsvoering en tenminste een half jaar na de bedrijfsbeëindiging het pand met de detailhandelsbestemming tegen de marktconforme prijs via de geëigende kanalen (via makelaars en landelijke internetsites) te koop aan te bieden.

Onderhavig plan bevindt zich niet in een winkelconcentratiegebied. Er is wel een kleine supermarkt in de nabije omgeving, maar het merendeel van de niet-woonpanden bestaat uit dienstverlenende functies, zoals makelaars of horecagelegenheden. De historische kern Vreeland leent zich gezien de huidige toestand, schaal van de kern (te klein voorzieningenbereik) en beschikbare parkeervoorzieningen niet voor een omvangrijk winkelgebied. De detailhandel is vooral aanwezig in de omliggende kernen zoals Loenen aan de Vecht en Breukelen. Ook trekt Vreeland geen bezoekers van buitenaf die hier komen winkelen. Dit alles scheidt een ongunstig vestigingsklimaat. Het pand heeft dan ook al meer dan een jaar leeg gestaan. Het "probleem" met dit perceel is verder dat de gebruiksmogelijkheden erg zijn verbonden aan de historische functie van de bakkerij. De bestaande achteruitbouw is daar bijvoorbeeld specifiek voor gebouwd. Omdat dit deel een specifieke bedrijfsbestemming heeft gekregen (hetgeen destijds logisch was voor de bedrijfsmatige activiteiten), kan het dus (volgens het bestemmingsplan) niet bij de winkel c.q. dienstverlening worden getrokken (echter het maakt er wel kadastraal deel van uit). Dit is tevens ook de bijzondere omstandigheid ten opzichte van de overige percelen met een gemengde bestemming.

De vraag doet zich derhalve voor in hoeverre het pand aan de voorzijde zich er nog voor leent een nieuwe dienstverlening of winkelvestiging te beginnen. Inmiddels is er een nieuwe eigenaar. Hiervan kan redelijkerwijs niet verlangd worden dat hij gedurende 10 jaar pogingen moet ondernemen een winkel of dienstverlenende functie te beginnen. Gegeven voorts de bijzondere historische ontstaansgeschiedenis van het perceel en het feit dat Vreeland zich niet kenmerkt als een (potentieel kansrijk) winkelgebied, achten wij het redelijk in dit geval af te wijken van het beleid m.b.t. detailhandel.

2. Onderbouwning

2.1 Verklaring van geen bedenkingen

Voor het voeren van een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, is de afgifte van een "verklaring van geen bedenkingen" door de gemeenteraad noodzakelijk. Deze nieuwe figuur is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwning. Het college is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning, maar er is wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Deze nieuwe planologische figuur houdt dus in dat het college de omgevingsvergunning pas kan verlenen als uw raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd.

2.2 Beleidskaders

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project voldoet aan landelijk en provinciaal beleid. Volstaan kan worden met de verwijzing naar paragraaf 3.1.1. en 3.1.2. van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing Voorstraat 20, Vreeland” met het projectnummer 110502.

2.3 Overige aspecten

2.3.1 Milieu, ecologie, water, verkeer en parkeren

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aspecten milieu, ecologie, water en verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor het onderhavige project. Volstaan kan worden met een verwijzing naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

2.3.2 Archeologie

De milieudienst Zuidoost-Utrecht adviseert om een proefsleuvenonderzoek of een Archeologische Begeleiding conform het protocol Inventariserend VeldOnderzoek (IVO) door middel van proefsleuven met een eventuele doorstart naar Opgraving als voor waarde op te nemen bij de vergunning. Dit laatste houdt concreet in dat de aanvrager een Programma van Eisen voor het bewuste onderzoek ter beoordeling dient aan te leveren en dat het onderzoek conform het definitieve door het bevoegd gezag vastgestelde Programma van Eisen dient te worden uitgevoerd. Indien behoudenswaardige resten aangetroffen die niet behouden kunnen blijven dan dienen deze volledig te worden opgegraven, uitgewerkt en gerapporteerd.

2.3.3. Economische uitvoerbaarheid

In onderhavig plan zijn er geen kosten te verhalen. Derhalve heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De onderhavige procedure wordt op kosten en onder verantwoordelijkheid van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast worden de gebruikelijke leges aan initiatiefnemer doorberekend. Voorts wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Voor de gemeente Stichtse Vecht zijn derhalve geen kosten verbonden aan het voeren van de onderhavige procedure.

2.3.4. Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit Omgevingsrecht staat dat voor dit project artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Op grond van dit artikel dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Geconcludeerd is dat het landelijk en provinciaal belang niet van wezenlijke aard is.

Uitvoering

Wanneer u besluit tot het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen, zullen wij ons voornemen tot medewerking publiceren in de Staatscourant, de VAR en tezamen met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen tegen het voorgenomen besluit inbrengen. Hierna besluiten wij of de vergunning wordt verleend.

De kennisgeving van het uiteindelijke besluit wordt gepubliceerd in de VAR, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het verschil met het digitaal beschikbaar maken van een ruimtelijk plan is dat bij een uitgebreide procedure alleen de contouren van het perceel dienen te worden aangegeven, tezamen met de gepubliceerde kennisgeving in pdf-formaat. Er is in dit geval dus geen sprake van een ruimtelijke verbeelding van de nieuwe situatie.

Loenen, 22 november 2011
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

gemeentesecretaris

burgemeester