

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
25 juni 2019	D.018576 Z.001993

Voorstel ingebracht door N.E.C. Versteegh
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Ontwerp verklaring van geen
bedenkingen Hoolweg 1 in Maurik**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het uitbreiden van een woonwinkel aan de Hoolweg 1 in Maurik;
2. Deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Aan de Hoolweg 1 in Maurik in de woonwinkel Woonland B.V. gevestigd. De eigenaren zijn voornemens om de woonwinkel uit te breiden door de showroom te vergroten en een magazijn toe te voegen op de locatie Hoolweg. Het verzoek voor de uitbreiding is strijdig met het geldende bestemmingsplan, en de eigenaren gaan een omgevingsvergunning met Goede Ruimtelijke Onderbouwing aanvragen voor de uitbreiding waarmee afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Voor deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Voorgesteld wordt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het uitbreiden van een woonwinkel aan de Hoolweg 1 in Maurik.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend om de bestaande woonwinkel aan de Hoolweg 1 in Maurik uit te breiden.

Historie locatie Woonland

Woonland was tot en met het jaar 2004 gevestigd aan de Prinses Marijkelaan in Maurik. Deze locatie maakte deel uit van een stads- en dorpsvernieuwingsplan. De bedrijfslocatie Prinses Marijkelaan werd herbestemd naar een woonlocatie, waardoor Woonland niet meer aan de Prinses Marijkelaan kon blijven. Op verzoek van de gemeente en de provincie is door Woonland gezocht naar een nieuwe locatie.

Woonland heeft in de gemeente Buren in totaal 16 locaties aangedragen waar zij de winkel eventueel wilden vestigen. Hoolweg 1 in Maurik, waar een manege gevestigd was, is destijds beoordeeld als de locatie waar de hervestiging van Woonland mogelijk was. Door het toenmalige college is in 2003 een vrijstelling artikel 19, lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor de vestiging van Woonland aan de Hoolweg 1 in Maurik. Aan deze vrijstelling is destijds geen voorwaarden gesteld aan een landschappelijke inpassing.

Tot 2004 was Woonland B.V. gevestigd aan de Prinses Marijkelaan in de dorpskern van Maurik. In verband met dorpsvernieuwing en centrumontwikkeling van Maurik is het bedrijf op verzoek van de gemeente en provincie verplaatst. Hierbij zijn samen met gemeente en provincie diverse locaties verkend. Uiteindelijk is het bedrijf verplaatst naar de locatie Hoolweg 1.

De uitbreiding is te motiveren omdat de locatie waar Woonland nu gevestigd is mede in overleg met gemeente en provincie tot stand is gekomen. Destijds is geoordeeld dat de gekozen locatie de beste optie is voor het verplaatsen van Woonland B.V. naar aanleiding van de dorpsvernieuwing en centrumontwikkeling van Maurik. Daarnaast levert de uitbreiding een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Door de afname van de verkeersbeweging ten behoeve van Woonland wordt er een bijdrage geleverd aan de afname van de geluidsbelasting door het verkeer en een verlaging van de uitstoot van fijnstof.

Het verzoek om uitbreiding past binnen de Structuurvisie Buren 2009 – 2019. In de structuurvisie staat dat we ruimte willen bieden voor de groei van lokale bedrijven. Om het landelijke karakter van de gemeente te behouden wordt het initiatief landschappelijke ingepast.

Het vorige college heeft een principebesluit genomen om de gewenste uitbreiding toe te staan. Als gevolg van dit principebesluit heeft de ondernemer de vervolgstap gezet om een vergunning voor de uitbreiding aan te vragen, daarom legt het college dit voorstel voor aan de raad.

Huidige verzoek uitbreiding

Het verzoek omvat de verhoging van het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) en een vergroting van de bestaande showroom en het toevoegen van een opslagruimte op de locatie Hoolweg 1 in Maurik. De opslagruimte is gevestigd op een locatie aan de Provincialeweg. Door het magazijn en de showroom op dezelfde locatie te vestigen leidt dit tot een efficiëntere bedrijfsvoering, worden de vervoersbewegingen ter plaatse verlaagd en het gebruiksgemak verhoogd. Om deze reden bestaat de wens om het magazijn en de showroom op de locatie Hoolweg 1 in Maurik samen te voegen.

In de huidige situatie liggen de showroom en het magazijn van Woonland op verschillende locaties. Woonland heeft voor het magazijn een tijdelijk huurcontract afgesloten. Dit betekent dat meerdere keren per dag verkeersbewegingen zijn van de showroom naar het magazijn en vice versa om meubels van de ene locatie naar de andere te brengen. Door zowel de showroom en het magazijn op één locatie te vestigen neemt het aantal verkeersbewegingen verder af.

De gronden die voorzien zijn voor de uitbreiding van de bedrijfslocatie zijn bestemd als 'Agrarisch – Oeverwalgebied' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren'. Het gebruik van de gronden voor niet-agrarische doeleinden is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. De gronden op de reeds bestaande bedrijfslocatie hebben de bestemming 'Bedrijf – Beperkt' met een aanduiding 'meubeltoonzaak'. Op basis van deze bestemming is ter plekke van de bedrijfslocatie maximaal 3.000m² bvo toegestaan. Het initiatief voorziet in een uitbreiding van 1.650m² bvo naar in totaal 4.650m² bvo.

De uitbreiding van de woonwinkel Woonland past niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Volgens het bestemmingsplan is de vestiging van een meubeltoonzaak toegestaan met een maximaal bvo van 3.000m². In de ruimtelijke onderbouwing motiveert de aanvrager waarom de uitbreiding van de woonwinkel nodig is. Deze uitbreiding van de woonwinkel is afgestemd met de provincie. We kunnen dit verzoek mogelijk maken met een herziening van het bestemmingsplan of met een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). De aanvrager heeft voor de laatste mogelijkheid gekozen.

Uitbreiding van niet-agrarische functies in het buitengebied is niet zonder meer mogelijk. Dit initiatief is afgestemd met de provincie Gelderland. Zij hebben aangegeven dat zij kunnen instemmen met de motivering om voor deze locatie een maatwerkoplossing toe te passen.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen kan het college van B&W de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage leggen. Het beoogde effect is dat de woonwinkel de gewenste uitbreiding door het vergroten van de bestaande showroom en het toevoegen van een

magazijn kan realiseren. Dit is een goede impuls voor de leefbaarheid voor de kern van Maurik omdat er een afname van de verkeersbewegingen ontstaat.

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage ligt kunnen er zienswijzen ingediend worden. Deze kunnen uiteindelijk leiden tot beroep bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied 2008, Omgevingsverordening Gelderland.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Als de gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent, ligt deze 6 weken ter inzage samen met de ontwerp omgevingsvergunning. Als we hiertegen geen zienswijze krijgen, is de verklaring van geen bedenkingen definitief. Daarna kunnen we de omgevingsvergunning verlenen. Als iemand een zienswijze indient tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, dan komen wij terug bij de gemeenteraad voor het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8. Financiën

Alle kosten voor het afhandelen van de vergunningsaanvraag betaalt de aanvrager volgens de legesverordening. Taakveld 8.1 ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

We brengen de aanvrager op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de algemene voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat we het besluit publiceren en ter inzage leggen.

10. Burgerparticipatie

Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt het steeds belangrijk om de dialoog met de omgeving aan te gaan. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een actieve dialoog met de omgeving. Het initiatief hiervoor ligt bij de aanvrager. De eigenaren van Woonland hebben de direct omwonenden geïnformeerd over hun plannen. Hiervan hebben zij geen verslag gemaakt.

11. Deregulering

Bij deze aanvraag is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

Bij dit voorstel zit geen achtergrond informatie.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing

Inlichtingen bij:

Naam	N. Versteegh
Team	Beleid

