

GEMEENTE SCHERPENZEEL

Gemeenteraad

Schriftelijke Vraag¹

(artikel 155 Gemeentewet en 32 RvO)

Ingediend door	Fractie VAN DIJK
Datum	21 december 2023
Aanleiding	Publicatie op Overheid.nl
Onderwerp	Aanvraag vergunning voor het realiseren van 7 appartementen aan de Dorpsstraat 214 te Scherpenzeel

Vraag 1	Betreft de bovenstaande aanvraag het voormalige pand van de ABN/AMRO bank?
Antwoord 1	Ja, de vergunningsaanvraag voor het realiseren van 7 appartementen aan de Dorpsstraat 214 betreft het voormalige pand van de ABN/AMRO bank.
Vraag 2	Klopt het dat dit pand een bedrijfsbestemming heeft? Zo nee, welke bestemming dan wel en geldt dit voor het gehele pand?
Antwoord 2	Dit klopt niet. Het (gehele) pand met bijbehorend terrein heeft de bestemming "Gemengd" binnen het bestemmingsplan 'Centrum'. Binnen deze bestemming is toegestaan: • dienstverlening; • horeca van categorie 1a; • kantoren; • maatschappelijke doeleinden; • woningen; • voorzieningen t.b.v. het algemeen nut, met de daarbij behorende: • tuinen, erven en terreinen; • paden, wegen en parkeervoorzieningen; • groenvoorzieningen; • waterhuishoudkundige voorzieningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan aanwezig was. Er waren toen geen woningen aanwezig.

¹ Raadsleden dienen schriftelijke vragen aan het college of de burgemeester in bij de griffier. Schriftelijke beantwoording gebeurt zo spoedig mogelijk, in ieder geval binnen tien dagen nadat de vragen zijn ingediend. Vragen die ten minste 48 uur voor aanvang van een raadsvergadering zijn ingediend worden mondeling beantwoord in de eerstvolgende raadsvergadering, tenzij het college of de burgemeester de griffier gemotiveerd in kennis stelt dat dit onmogelijk is, waarbij tevens aangegeven wordt binnen welke termijn beantwoording zal plaatsvinden. De vragen worden bij de griffie ingediend en in iBabs geplaatst (tenzij de auteur aangeeft dit niet te wensen).

Vraag 3	Is het college van plan de vergunning voor 7 appartementen te verlenen?
Antwoord 3	Op 23 maart 2023 heeft het college per brief aangegeven onder voorwaarden in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan. Als de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden, aansluit bij het toen ingediende plan en als de advisering van de bij de aanvraag betrokken instanties niet leidt tot een ander inzicht, dan is het waarschijnlijk dat het college de omgevingsvergunning zal verlenen.
Vraag 4	Zo ja, hoe verhoudt vergunningverlening zich tot de aangenomen motie vreemd in de raadsvergadering van 12/14 december 2023 "Winkelbestand centrum".
Antwoord 4	Zoals aangegeven is er al in maart 2023 een principebesluit genomen. De motie was toen nog niet bekend.
Vraag 5	Wordt het pand Dorpsstraat 214 te Scherpenzeel op dit moment bewoond?
Antwoord 5	Het pand wordt nu anti-kraak bewoond.
Vraag 6	Zo ja, is dit toegestaan of wordt er gehandhaafd?
Antwoord 6	Anti-kraak kan met een omgevingsvergunning worden toegestaan op grond van de Leegstandswet. Voor dit pand is deze vergunning niet aangevraagd. Er is niet gestart met handhaving. Dit gezien de voorliggende aanvraag om het pand geschikt te maken voor 7 appartementen. Daarmee is er zicht op een permanente woonfunctie in het gebouw.
Aanvullende vragen fractie Van Dijk 18-01-2024	
Vraag 7	Bij antwoord 3 geeft u aan dat er op 23 maart 2023 een brief is gestuurd dat het college onder voorwaarden in principe bereid is medewerking te verlenen. Bent u het met mij eens dat dit geen collegebesluit is en dus ook geen principebesluit van het college?
Antwoord 7	Nadat het principeverzoek is besproken met de verantwoordelijk wethouder, is dit besluit in mandaat genomen. Het valt onder mandaatnummer TL 4.5.
Vraag 8	Heeft u de aanvrager op de hoogte gesteld van de motie mbt het herijken van de Centrumvisie alvorens over te gaan tot vergunningverlening dan wel bestemmingsplanwijzigingen van winkel/bedrijf naar wonen, zodat de aanvrager zich de moeite kon besparen om een vergunningaanvraag te doen?
Antwoord 8	Nee, want al voor het indienen van deze motie heeft het college vragen gesteld over het geschikt maken van het pand voor detailhandel. Deze vragen zijn gesteld op de collegevergadering van 27 juni 2023 waarin het ondertekenen van de anterieure overeenkomst voorlag. De beantwoording hiervan is verwerkt in het collegevoorstel over de anterieure overeenkomst op 22 augustus 2023. Aangegeven is dat

	het pand nooit een detailhandelsfunctie heeft gehad. Ook niet planologisch. Het nu vestigen van een winkelruimte (met veelal opslag op verdieping) zou gezien de lay-out van het gebouw het gebruik van de overige ruimte voor appartementen beperken. Het gebouw kan dan minder goed transformeren.
Vraag 9	Zo nee, waarom niet?
Antwoord 9	Omdat de initiatiefnemer al is gevraagd te onderzoeken of detailhandel mogelijk is. Zie de beantwoording bij vraag 8.
Aanvullende vragen fractie Van Dijk 13-02-2024	
Vraag 10	Bij de aanvullende vragen geeft u bij antwoord 7 aan dat het principeverzoek is besproken met de wethouder en dat daarna een besluit "in mandaat" TL 4.5. is genomen. Wilt u hiermee zeggen dat door medewerkers van de gemeente Collegebesluiten kunnen worden genomen en om welk mandaat gaat het hier?
Antwoord 10	Het mandaat onder TL 4.5 luidt: "Het beslissen op principeaanvragen en toepassing voorschriften met betrekking tot bouwaangelegenheden". Dit mandaat lijkt eerlijk gezegd maar deels van toepassing. Het betreft alleen de bouwaangelegenheden en niet het gebruik. Beter kon gerefereerd worden aan het algemene mandaat dat omgevingsdienst De Vallei heeft om aanvragen omgevingsvergunningen af te handelen. De omgevingsdienst vraagt bij aanvragen die niet passen binnen het bestemmingsplan om advies bij de gemeente. Een besluit van het college is niet noodzakelijk, maar wordt bij complexe zaken bijna altijd wel gedaan. In dit geval was geen sprake van een complexe zaak. Een functiewijziging binnen een bestaand gebouw is mogelijk met een omgevingsvergunning die valt onder de kruimelregeling waarvoor de voorwaarden in het Besluit omgevingsrecht (Bor) staan opgenomen. Hierover is geadviseerd door de gemeente en de omgevingsdienst heeft het besluit genomen.
Vraag 11	In de huidige Centrumvisie wordt aangegeven zeer terughoudend om te gaan met wijzigingen van bestemming in het centrum van Scherpenzeel. Deze visie is vastgesteld door de Gemeenteraad. Hoe verklaart u het dat u zonder raadsbesluit overgaat tot bestemmingswijziging van panden in het centrum van Scherpenzeel?
Antwoord 11	In de Centrumvisie wordt ook wonen benoemd als belangrijke functie in het centrum. Voor de beleving wordt het fijn kunnen wonen zelfs als kwaliteit benoemd. Verder wordt expliciet genoemd dat bij bestemmingsplanactualisaties gebieden worden aangemerkt waar de omzetting van winkel naar wonen nadrukkelijk niet wordt toegestaan. Deze bestemmingsplanactualisaties hebben (nog) niet plaatsgevonden. De Dorpsstraat 214 is ook niet zodanig bestemd dat een dergelijke gebiedsaanwijzing hier voor de hand lag. Het is niet bestemd als winkelruimte, maar als 'Gemengd'. Deze bestemming biedt ruimte voor dienstverlening, kantoren, horeca en woningen. Dit maakt dat de voorgestane ontwikkeling met appartementen mogelijk is met toepassing van de kruimelregeling (artikel 2.12 lid 1

	sub a onder 2^o Wabo), zoals ook bij vraag 10 aangegeven. Dit is een omgevingsvergunning. Hiervoor is het college bevoegd. Het college heeft deze bevoegdheid vervolgens gemandateerd aan de omgevingsdienst. In het geval hier sprake was geweest van een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo), dan nog is niet altijd een raadsbesluit noodzakelijk. De raad kan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven bij uitgebreide procedures. Dat doet zij alleen als de aangevraagde ontwikkeling valt buiten de categorieën genoemd in de zogenaamde lijst van categorieën (vastgesteld door de raad op 28 november 2013). Een woningbouwproject met een maximale omvang van 10 woningen en passend in de omgeving heeft bijvoorbeeld geen vvgb van de gemeenteraad nodig.
Vraag 12	Bent u het met ons eens dat een raadsbesluit om de centrumvisie te herijken voordat wordt overgegaan tot wijziging van bestemming in het centrum zeer serieus genomen dient te worden?
Antwoord 12	Elke functiewijziging in het centrum wordt door het college zeer serieus bekeken en gerelateerd aan ons beleid. De motie Winkelbestand Centrum van 12 december 2023 wordt daarbij betrokken. Vanaf dat moment zijn er (nog) geen aanvragen binnen gekomen om winkelruimte te transformeren, zodat wij daar nog niet op hebben kunnen handelen.
Vraag 13	Zo ja, hoe verklaart u het dan dat zonder de Gemeenteraad in kennis te stellen of advies te vragen, is overgegaan tot het adviseren over te gaan tot een vergunningaanvraag?
Antwoord 13	Zoals in onze antwoorden bij 3 en 4 is aangegeven, is het principeverzoek al voor het raadsbesluit over de motie behandeld. Overigens wordt in de motie geduid op panden met een winkel- en bedrijfsbestemming die naar een woonbestemming wijzigen. Dorpsstraat 214 had zowel geen winkel- als bedrijfsbestemming. Tenslotte constateren wij dat de motie spreekt over bestemmingsplanwijzigingen. In veel gevallen, zoals ook bij Dorpsstraat 214, is voor de ontwikkeling geen bestemmingsplanwijziging nodig, maar kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken.