

*Z02B94FAD
2D*



Raadsvoorstel

Z/16/261695 INT/18/869048

Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Stationsplein 13, Zevenaar.
Zaaknummer	Z/16/261695
Documentnummer	INT/18/869048
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	G. Voerman
Telefoon	0316-595409
E-mail	G.voerman@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Voor Stationsplein 13 in Zevenaar is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woongebouw met 6 appartementen, een horecafunctie op de begane grond en voor 9 bijbehorende parkeervoorzieningen. Het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar, verder genoemd 'het college', had aanvankelijk geoordeeld dat deze aanvraag niet in een woongebied lag waarmee deze onder de werking van de algemene verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad d.d. 31 januari 2018 viel. Hierop heeft het college het ontwerp van de omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het college heeft naar aanleiding van ingediende zienswijzen geconcludeerd dat de ontwikkeling toch in een woongebied ligt, waarmee uw gemeenteraad in de gelegenheid moet worden gesteld om een besluit over een verklaring van geen bedenkingen te nemen.

Nadat u een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen, zal het ontwerp hiervan ter inzage worden gelegd, waarbij opnieuw gelegenheid bestaat een zienswijze in te dienen. Betrokkenen zijn hierover geïnformeerd en worden geïnformeerd zodra er een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

2. Waarom naar de raad

In artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5. Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met de regels van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad nodig is. U heeft een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor u geen besluit hoeft te nemen over een verklaring van geen bedenkingen. Voorliggende aanvraag valt niet onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen, omdat op basis van deze verklaring kan worden geoordeeld dat de aanvraag in een woongebied ligt.

3. Doelstelling en beoogd resultaat

Het realiseren van een woongebouw met zes appartementen, een horecafunctie op de begane grond en 9 bijbehorende parkeervoorziening op Stationsplein 13 in Zevenaar.

4. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan.

Voor Stationsplein 13 geldt het 'Bestemmingsplan Centrum Zevenaar'. De bestemming is 'Maatschappelijk'. Woningen zijn (slechts) toegestaan voor zover deze aanwezig waren op het moment

van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in 2013. Op dat moment waren op Stationsplein 13 geen woningen aanwezig. Dat betekent dat de gevraagde appartementen niet zijn toegestaan. De horecafunctie die wordt gevraagd is hier alleen toegestaan bij maatschappelijke voorzieningen. De aanvraag gaat uit van horeca én wonen en is daarmee ook niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt voor het afwijken van de daarin gestelde regels, is het college als besluitvormend orgaan in de gemeente Zevenaar verplicht te overwegen of het de vergunning kan en wil verlenen nadat het gebruik heeft gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De mogelijkheid hiervoor bestaat in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a. onder 3. Voorwaarde is dat 'het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing'. Hierop wordt verder ingegaan onder 1.5

1.3 Zonder uw verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

1.4 Op basis van uw algemene verklaring van geen bedenkingen van 31 januari 2018 heeft het college geoordeeld dat de aanvraag niet binnen een 'woongebied' ligt en om die reden moet u, voorafgaand aan besluitvorming door het college, in de gelegenheid worden gesteld expliciet een besluit nemen op de verklaring van geen bedenkingen.

Uw gemeenteraad heeft op 31 januari 2018 besloten dat voor bepaalde categorieën van gevallen voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij het college kan afwijken van de regels van het bestemmingsplan geen vvgb hoeft worden aangevraagd. U heeft hiermee besloten dat geen vvgb hoeft worden aangevraagd voor gemengde projecten binnen de bebouwde kom die afzonderlijk voldoen aan de voorwaarde dat horeca niet wordt gesitueerd binnen een woongebied. Het college was aanvankelijk van mening dat de bestemming van Stationsplein 13 vanwege de bestemming 'maatschappelijk' geen woongebied is en dat het gebruik van de locatie door de tijd ook niet uit 'wonen' bestond, waarmee de locatie zelf niet als woongebied was te typeren. Hiermee zou de aanvraag onder uw algemene verklaring van geen bedenkingen vallen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het college van mening dat de locatie zelf wel in een woongebied ligt, waarmee uw gemeenteraad in de gelegenheid moet worden gesteld om een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen.

Uw gemeenteraad kan de vvgb afgeven of weigeren. Het criterium is 'een goede ruimtelijke ordening'. Wanneer uw gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen weigert, zal dit door u moeten worden beargumenteerd. Onder 1.5 gaat dit voorstel nader in op wat onder 'een goede ruimtelijke ordening' wordt verstaan.

1.5 De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Dit is het criterium om mee te kunnen werken aan een verzoek als voorliggend waarbij wordt afgeweken van de regels ruimtelijke ordening.

De wet schrijft een aantal onderwerpen voor waaraan een project als dit, waarbij wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan, moet worden beoordeeld. Voorbeelden van deze voorgeschreven onderwerpen zijn de beschrijving van de gevolgen van het project voor de waterhuishouding en inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht is meer algemeen bepaald dat het bestuursorgaan in de voorbereiding van een besluit de nodige kennis *omtrent relevante feiten en af te wegen belangen* vergaart. Welke dat bij projecten als dit zijn, hangt vooral af van de locatie. In dit project spelen nadrukkelijk onderwerpen als stedenbouw (beoogd gebruik, situering en bouwhoogte), het hebben van voldoende parkeerplekken, en het hebben van een goed woonklimaat in verband met geluid vanaf de spoorweg. Deze en de overige ruimtelijke onderwerpen zijn behandeld in de



ruimtelijke onderbouwing. Per onderwerp is beoordeeld op welke manier het project zich daartoe verhoudt met als eindconclusie dat aan de wettelijke vereisten van de onderwerpen wordt voldaan. Dat wordt voldaan aan dit criterium blijkt uit de overlegde aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de overlegde onderzoeken.

De omgeving Stationsplein is de entree naar Zevenaar vanaf het station. De omgeving is recent opnieuw ingericht. De aanvraag gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw met vijf éénkamerappartementen en één tweekamerappartement in de bovenbouw en daghoreca tot 23:00 uur in de onderbouw. Voorbeelden van daghoreca zijn een koffiebar, ijssalon, broodjeszaak zonder dat hier alcohol mag worden geschonken.

Na overleg met omwonenden en met initiatiefnemer, heeft laatstgenoemde ingestemd met een beperking in de openingstijd tot 22:00 uur. Er wordt voorzien in 9 parkeerplekken. Dit is voldoende voor 5 éénkamerappartementen, één tweekamerappartement en de gevraagde daghoreca. Het project is beoordeeld aan de redelijke eisen van welstand en is hiermee in overeenstemming bevonden.



Situatie bestaand



Situatie nieuw

Alternatieven

Het college moet uiteindelijk een besluit nemen op de aanvraag zoals deze is ingediend. Wanneer er sprake is van een aanvraag die voldoet aan het criterium van 'goede ruimtelijke ordening', is er geen reden alternatieven te overwegen.

Naar aanleiding van overleg met omwonenden zijn in 2018 de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- de openingstijd loopt tot 22:00 uur in plaats van tot 23:00 uur;
- er worden geen alcoholische dranken verstrekt

5. Hoe wordt dit bereikt en is evaluatie nodig?

De aanvraag wordt in overeenstemming met de wettelijk voorgeschreven procedure afgehandeld. Er is geen evaluatie nodig.

6. Communicatie

Op 2 februari 2018 heeft initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Op 15 maart 2018 heeft een aantal omwonenden over dit plan namens het college van gedachten gewisseld met de portefeuillehouder. Hierbij is de verslaglegging van het eerdere overleg met initiatiefnemer besproken. Op 30 april 2018 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden, waarbij initiatiefnemer én een delegatie vanuit de omgeving aanwezig was. Hierin zijn verslaglegging, het plan en de procedure besproken. Onderzocht is of partijen nader tot elkaar konden komen. Geconcludeerd werd dat het verslag dat is gemaakt volstaat, maar dat de buurt en initiatiefnemer het niet met elkaar eens worden over het plan.

Omwonenden worden namens het college geïnformeerd over de voortgang in de procedure. Indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over dat uw gemeenteraad in staat wordt gesteld een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen. Zij worden ook geïnformeerd over het moment waarop het ontwerpbesluit en de ontwerp vvgb ter inzage worden gelegd.

Op 20 december heeft over het vervolgproces een ambtelijk overleg plaatsgevonden met omwonenden waarin de vervolgstappen en de wijze waarop zij worden betrokken met hen zijn besproken.

Daarbij is besproken dat er na besluit van uw gemeenteraad een nieuwe procedure wordt gestart waarin opnieuw gelegenheid bestaat zienswijzen in te dienen.

7. Kosten, baten en dekking

Aanvrager en indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over het vervolg. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de ontwerp vvgb wordt op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan in Zevenaar Post en in de Staatscourant.

8. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/16/750378	Aanvraag omgevingsvergunning
2.	INK/19/877172	Ruimtelijke onderbouwing
3.	UIT/17/801953	Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

ONTWERP verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Stationsplein 13, Zevenaar.
Zaaknummer	Z/16/261695
Documentnummer	INT/18/869048

De raad van de gemeente Zevenaar;

Gezien de ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met nummer HZ_WABO-2016-1541 voor het realiseren van een woongebouw voor 6 appartementen, daghoreca en bijbehorende parkeervoorzieningen op het perceel Stationsplein 13 te Zevenaar;

Overwegende:

dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Centrum Zevenaar;

dat medewerking aan dit plan kan worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar deze vergunning pas kunnen verlenen nadat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

dat de verklaring van geen bedenkingen alleen geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

dat uit de bij de aanvraag overlegde ruimtelijke onderbouwing en overige bescheiden blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

dat er hiermee geen reden is de verklaring van geen bedenkingen te weigeren;

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. Voor de locatie Stationsplein 13 een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een woongebouw met een horecafunctie op de begane grond;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 30 januari 2019.

De griffier
E.M. Geldorp

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk