

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde (beantwoording binnen 30 dagen)

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen over onderwerpen geagendeerd voor een commissie- en/of raadsvergadering

D. Overige technische vragen (vragen die geen betrekking hebben op een voorliggend raadsvoorstel of onderwerp op de commissieagenda; beantwoording binnen 30 dagen)

Categorie: A

Onderwerp: Dorpstraat 86 in Babberich

Naam en fractie: JandeNooij/CDA

Datum indienen: 17 december 2021

Afdeling:

Contactpersoon:

Inleiding/Aanleiding:

Voor het pand dorpstraat 86 in Babberich lopen al geruime tijd (minimaal anderhalf jaar denk ik) initiatieven voor een bestemmingswijziging (van horeca naar wonen). Van verschillende zijden ontvangt de fractie van het CDA hierover vragen. Het lijkt erop dat in voornoemde periode het pand verschillende eigenaren heeft gehad. Ook hoort de fractie van het CDA dat de plannen diverse malen gewijzigd zijn (van wonen, arbeidsmigranten tot pleegzorg en misschien nog wel meer.) Mooi dat er kennelijk zoveel plannen zijn.

Kennelijk zijn er veel initiatiefnemers en dat is fijn. De fractie van het CDA vraagt zich af of in deze gehele periode de omwonenden geïnformeerd zijn over de plannen. Wat de omwonenden zien is dat vanaf het voorjaar 2021 het pand vooruitlopend op een bestemmingsplanwijziging verbouwd tot een woonbestemming. Wat ze ook horen op dit moment is dat er een aanvraag loopt voor een omgevingsvergunning (bestemmingswijziging) en dat deze bij de gemeente in behandeling zou zijn. De procedure zou op dit moment zijn opgeschort. Kennelijk is het zo dat er eerst een verbouwing plaats kan vinden en dan pas een bestemmingswijziging. Het zou zo maar kunnen dat het een kruimelprocedure betreft. De vraag dient zich dan wel aan welke invloed

omwonenden nog hebben op het proces. Ook dient de vraag zich aan of omwonenden dan wel een zienswijze kunnen indienen zoals is toegezegd door de gemeente.

De omwonenden/ buurt heeft deze week een uitnodiging ontvangen voor een toelichting op het plan dorpstraat 86 die kennelijk Op 18-12 plaats zal vinden. Dit kennelijk als resultaat op de aanvraagprocedure nav het overleg met de gemeente (eind oktober) opgeschort tot 26-12 om zo juist invulling te kunnen geven aan overleg met de buurt. Inmiddels is het nu ruim 7 weken later. Per saldo resteert na de toelichting/overleg dan nog een week voordat de vergunningsprocedure weer start.

Al met al wil de fractie van het CDA graag weten hoe het nu zit en wat de stand van zaken is. Wij hebben behoefte aan een feitenrelaas. Daarom vragen wij ons te informeren vanaf het eerste moment waarop in de afgelopen jaren sprake was van een idee/vraag voor het veranderen van de bestemming van horeca naar wonen tot heden.

Het zou fijn zijn als in het feitenrelaas ook kan worden opgenomen:

- Wanneer met de gemeente voor het eerst over een initiatief voor de invulling van het pand gesproken?
- Welke contacten (mondeling of schriftelijk) hebben in die tijd tussen initiatiefnemer(s) en gemeente plaatsgevonden?
- Welk (concept)vergunningsaanvragen zijn in de afgelopen jaren mbt het pand gedaan en tot welke besluiten heeft dit geleid?
- Welke afspraken heeft de gemeente met de initiatiefnemer(s) gemaakt, zijn er toezeggingen gedaan?
- Is getoetst of met de verbouwing vooruit is gelopen op een mogelijke bestemming en waren er handhavingactiviteiten en is getoetst of met de verbouwing vooruit is gelopen op een toekomstige bestemming
- Wat de procedure is en welke is door de gemeente met betrekking tot de aanvraag doorlopen en wat is de (voorgenomen) rol van het college en raad hierbij (kruimelprocedure?). Wat is de huidige status van deze procedure?
- Wat is nu de door de initiatiefnemer beoogde bestemming voor het complex?
- Neemt het college in het proces ook de omvang en het mogelijk toekomstig gebruik mee in aard en omvang?

Vraag/Vragen

Wij hebben behoefte aan een feitenrelaas.

Daarom vragen wij u ons te informeren vanaf het eerste moment waarop in de afgelopen jaren sprake was van een idee/vraag voor het veranderen van de bestemming van horeca naar wonen tot heden.

Algemeen antwoord:

Proces

- Het eerste moment waarop er sprake was van een idee/vraag voor het wijzigen van het gebruik van het pand was in juni 2020. Toen hebben we een conceptaanvraag ontvangen voor het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming.
- In augustus 2020 heeft de initiatiefnemer de conceptaanvraag toegelicht en in oktober 2020 is de conceptaanvraag gewijzigd. Die wijziging had te maken met de kapvorm en een uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde.
- In oktober 2020 heeft een buurtbewoner (namens de buurt) een toelichting gekregen op de conceptaanvraag.
- De uitbreiding van het bouwvolume stuitte op stedenbouwkundige bezwaren. Om die reden heeft initiatiefnemer eind oktober 2020 het initiatief nogmaals aangepast naar een plan waarin bouwvolume niet wordt vergroot. Initiatiefnemer wil graag 3 wooneenheden in totaal realiseren, 2 op de begane grond en 1 op de verdieping (is al bestaand).
- In februari 2021 is deze conceptaanvraag met een positief advies afgehandeld.
- In juli 2021 heeft initiatiefnemer een definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van het bestaande pand naar wonen.
- Na een melding in juli 2021 over bouwwerkzaamheden is er na controle geconstateerd dat er nog geen sprake was van vergunningplichtige activiteiten.
- In augustus is er na een melding uit de buurt nogmaals gecontroleerd. Ook toen was er geen sprake van vergunningplichtige activiteiten.
- Begin oktober 2021 zijn een aantal omwonenden aan de balie in het gemeentehuis geïnformeerd over de aanvraag.
- Naar aanleiding van een melding is er begin oktober 2021 wederom een controle uitgevoerd. Er zijn toen geen overtredingen geconstateerd.
- Eind oktober 2021 hebben de aanvrager, een aantal omwonenden, de wethouder en ambtelijke ondersteuning een gesprek gehad in het gemeentehuis.
- Gedurende de procedure zijn omwonenden meerdere malen geïnformeerd over het proces, de termijnen (en het verlengen of opschorten ervan), de rechtsmiddelen en de inhoud van de aanvraag. Het betrof voornamelijk het per e-mail beantwoorden van vragen uit de buurt.
- De aanvraag is nog in behandeling. Zodra de besluitvorming heeft plaatsgevonden worden de omwonenden geïnformeerd over het besluit en over de mogelijkheid om daartegen te ageren (via bezwaar).

Inhoud:

Aan de aanvraag zou meegewerkt kunnen worden met een zogeheten kruimelafwijking. Dat is een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en is uitsluitend voorbehouden aan het college. De raad is hiertoe niet bevoegd.

Antwoord per vraag:

- Vraag: wanneer met de gemeente voor het eerst over een initiatief voor de invulling van het pand gesproken?
Antwoord: In Juni 2020 is de gemeente voor het eerst (door middel van het indienen van een conceptaanvraag) 'meegenomen' in de plannen van de initiatiefnemer.
- Vraag: welke contacten (mondeling of schriftelijk) hebben in die tijd tussen initiatiefnemer(s) en gemeente plaatsgevonden?
Antwoord: Er is veelvuldig (voornamelijk e-mail)contact geweest tussen ambtenaren en omwonenden over de (concept)aanvraag. Ook heeft er een gesprek plaatsgevonden in het gemeentehuis met omwonenden, initiatiefnemer, de wethouder en ambtenaren.
- Vraag: welk (concept)vergunningsaanvragen zijn in de afgelopen jaren mbt het pand gedaan en tot welke besluiten heeft dit geleid?
Antwoord: er is een conceptaanvraag ingediend in juni 2020, dit heeft geleid tot een positieve grondhouding. Dit was nog geen formeel besluit.
Er is een definitieve aanvraag ingediend in juli 2021, deze is nog in behandeling / heeft nog niet geleid tot een besluit.
- Vraag: welke afspraken heeft de gemeente met de initiatiefnemer(s) gemaakt, zijn er toezeggingen gedaan?
Antwoord: er zijn met de initiatiefnemer geen afspraken gemaakt over de uitkomst van de vergunningprocedure of de conceptaanvraag. Noch zijn er toezeggingen gedaan.
- Vraag: is getoetst of met de verbouwing vooruit is gelopen op een mogelijke bestemming en waren er handhavingactiviteiten en is getoetst of met de verbouwing vooruit is gelopen op een toekomstige bestemming
Antwoord: naar aanleiding van meldingen uit de buurt zijn er vanuit Toezicht drie controles uitgevoerd. Bij geen van die controles zijn er vergunningplichtige activiteiten of overtredingen geconstateerd.
- Wat de procedure is en welke is door de gemeente met betrekking tot de aanvraag doorlopen en wat is de (voorgenomen) rol van het college en raad hierbij (kruimelprocedure?). Wat is de huidige status van deze procedure?
Antwoord: de aanvraag zou met een kruimelprocedure kunnen worden vergund. Een dergelijke afwijkingsprocedure is een bevoegdheid van het college. De aanvraag is nog in behandeling. Er heeft op dit moment nog geen besluitvorming plaatsgevonden.
- Vraag: wat is nu de door de initiatiefnemer beoogde bestemming voor het complex?
Antwoord: de initiatiefnemer wil het huidige pand gaan gebruiken voor de functie wonen.
- Vraag: neemt het college in het proces ook de omvang en het mogelijk toekomstig gebruik mee in aard en omvang?
Antwoord: het college kan in een vergunning uitsluitend beslissen op dat wat daadwerkelijk is aangevraagd. Een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is dus een specifieke toestemming voor datgene dat is aangevraagd. Zou men in de toekomst wat willen wijzigen dan moet opnieuw worden bekeken of die wijziging vergunningplichtig is. Mocht dat inderdaad zo zijn dan moet wederom worden

beoordeeld of die wijziging ruimtelijk gewenst is. Een vergunningplichtige wijziging moet altijd worden aangevraagd en daarover moet besluitvorming plaatsvinden. Tegen dat besluit kunnen omwonenden opkomen.