

Onderwerp: Ontwerp-vvgb voor de sloop en herbouw van een horecagelegenheid inclusief bedrijfswoning aan de Veerweg 2 te Randwijk

Ons kenmerk: 12rv000078

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 9

Elst, 26 juni 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 21 december 2010 heeft initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Veerweg 2 te Randwijk. Het destijds ingediende plan hield naast de sloop en herbouw van de bestaande horecagelegenheid met bedrijfswoning ook de aanleg van een steiger, meerdere terrassen en parkeergelegenheid ten oosten van de Veerweg in.

Het bouwplan is op vier punten strijdig met het geldende bestemmingsplan. Een aantal strijdigheden kunnen door planaanpassingen worden opgelost. Initiatiefnemer wilde echter, voordat het plan zou worden aangepast, onderzocht hebben of de gemeente aan het plan wil meewerken, onder welke voorwaarden en via welke procedure.

Het verzoek is vervolgens in de regiekamerstructuur in behandeling genomen. Er is een quick scan opgesteld waaruit bleek dat het beleidsmatig noodzakelijk is het plan dusdanig aan te passen dat de oppervlakte en inhoud van de nieuwbouw niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van wat in het bestemmingsplan is toegestaan. Gelijktijdig is het plan stedenbouwkundig getoetst. De conclusie van de stedenbouwkundige toetsing was dat het concept van het verzoek goed is (een solitair gebouw met een kenmerkend hoogteaccent op een zichtlocatie langs het water) maar dat de uitwerking van het plan negatief wordt beoordeeld omdat er teveel losse elementen aan en rondom het gebouw zijn toegevoegd (verschillende terrassen, de steiger en de parkeerplaatsen langs de Veerweg).

Het plan is vervolgens door de initiatiefnemer aangepast waarbij tegemoet is gekomen aan het stedenbouwkundig advies. Daarnaast is bij het nieuwe ontwerp beter gelet op de beleidsmatige randvoorwaarden. Het aangepaste plan is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. De strijdigheden met het beleid zijn weggenomen en ook de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het plan positief beoordeeld. De strijdigheden met het bestemmingsplan zijn deels verdwenen. Het nieuwe plan is nog op de volgende punten strijdig met het geldende bestemmingsplan:

- 1) De hoogte van de bedrijfswoning (het kenmerkende hoogteaccent) is met 6 meter hoger dan maximaal met een afwijking toe is te staan (4,7 meter).
- 2) De oppervlakte van de nieuwbouw is met 249 m² groter dan maximaal is toegestaan in het bestemmingsplan (232 m²).
- 3) De hoogte van overige bouwwerken (brug en balkon) is hoger dan de toegestane 2 meter.
- 4) De nieuwbouw is niet volledig binnen de bestaande grens van de horecabestemming gelegen maar ligt voor een klein deel (enkele vierkante meters) binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschaps en natuurwaarden'.

- 5) Het realiseren van een bedrijfswoning is strijdig met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is namelijk opgenomen dat een bedrijfswoning alleen is toegestaan indien is aangetoond dat deze noodzakelijk is gelet op de bestemming. De noodzakelijkheid van een bedrijfswoning bij een horecagelegenheid is niet aangetoond. Omdat het de herbouw van een bedrijfswoning betreft, is het aantonen van deze noodzaak niet relevant.

Procedure

De initiatiefnemer heeft een formeel verzoek om omgevingsvergunning ingediend. Bij de toetsing van de aanvraag is geconstateerd dat het verzoek strijdig is met het bestemmingsplan. De gemeente is vervolgens verplicht om een dergelijk verzoek door middel van een projectomgevingsvergunning mogelijk te maken, tenzij het verzoek in strijd is met beleid of een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer kan er ook voor kiezen om het verzoek met een bestemmingsplanprocedure mogelijk te laten maken. Dit is echter aan de initiatiefnemer. Voorliggend verzoek leent zich goed voor een projectomgevingsvergunning. De onderliggende bestemming wijzigt niet, de enige strijdigheden met het geldende bestemmingsplan zijn de bouwhoogte en het ontbreken van de noodzakelijkheid van de bedrijfswoning.

De projectomgevingsvergunning volgt de uitgebreide procedure van de Wabo. Onderdeel van deze procedure is dat de u een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) moet afgeven.

2. Waarom naar de raad

Op basis van artikelen 2.12 en 2.27 lid 1 van de Wabo en artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is de raad bevoegd om een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo voort te zetten, wordt u gevraagd een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Na het succesvol doorlopen van de procedure en het verlenen van de POG, kan de initiatiefnemer starten met de uitvoering van het ingediende plan.

4. Argumenten en alternatieven

Een vvgb kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (art. 6.5 lid 2 Besluit omgevingsrecht).

In het kader van de POG is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin een ruimtelijke belangenafweging is opgenomen. Daarin is onder andere een beleidsmatige en stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het plan. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over het plan. Ook is er extern stedenbouwkundig advies gevraagd. Dit advies is ook positief.

Milieukundig (geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, etc) zijn er geen belemmeringen voor de planuitvoering. Voor een verdere argumentatie wordt verwezen naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing 'Veerweg 2, Randwijk'.

Alternatieven

U heeft als raad drie opties bij het behandelen van voorliggend voorstel. U kunt de vvgb afgeven, weigeren of afgeven en aan de vvgb voorschriften verbinden.

Een vvgb kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (art. 6.5 lid 2 Besluit omgevingsrecht).

Voor zowel het weigeren van het afgeven van de vvgb als het verbinden van voorschriften aan de vvgb geldt dat het besluit voorzien moet zijn van een ruimtelijk relevante motivering waarom volgens u strijd ontstaat met een goede ruimtelijke ordening.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Zie onder punt 6, Communicatie.

6. Communicatie

Wanneer u besluit een ontwerp-vvgb af te geven, zal het ontwerp POG samen met de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage liggen.

Op 19 april 2011 heeft u het 'Besluit categorieën van gevallen ex artikel 6.5., derde lid Besluit omgevingsrecht gemeente Overbetuwe 2011' vastgesteld. Op basis van artikel 7, zal bij geen zienswijzen geen definitieve vvgb nodig zijn. Worden er wel zienswijzen ingediend dan moeten wij aan u een definitieve vvgb vragen.

7. Kosten, baten en dekking

De kosten voor de procedure worden op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Daarnaast wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin wordt afgesproken dat alle planschade die ontstaat als gevolg van de projectomgevingsvergunning voor rekening komt van de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Ruimtelijke onderbouwing horecagelegenheid Veerweg 2, Randwijk;
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (POG).

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362300, email: t.vanderwielen@overbetuwe.nl