Gemeente Woudenberg

Collegeadvies

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : Z.332430/D.217260
33	10	Datum inboeken :

Openbaar	Ja	**Internet**	Nee
naar RAAD	ja	**OR**	Nee
Communicatie	Nee	**Europese regelgeving**	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : beslissing op bezwaar tegen tijdelijke wabo vergunning Voorstraat 14 en 16

Advies : Naar aanleiding van het advies van de commissie bezwaarschriften in heroverweging besluiten tot aanpassing instandhoudingstermijn en motivering.
Vka gemeenteraad

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings-hoofd
19-8-2021	K. Kuperus			

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester		ym	4/8	
Wethouder		Pdk	04/08	
Wethouder		MT	9/8	
Wethouder		AV	22/7	
Secretaris		BM	22-07	

Datum vergadering B&W: 17-08-2021 **Agendapunt: O3**

Besluit:

Openbare besluitenlijst 17 augustus 2021

Conform advies besloten

Retour naar afdeling op: 19 AUG. 2021

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding
Bij brief van 10 mei 2021 heeft de Winkeliersvereniging DES bij het college van burgemeester en wethouders bezwaar gemaakt tegen de twee afzonderlijke besluiten van 1 april 2021 van om tijdelijke omgevingsvergunningen te verlenen voor het verbouwen van de winkelruimten Voorstraat 14 en Voorstraat 16 tot woonruimten en het voor een periode van 10 jaar tijdelijk gebruiken daarvan als woonruimten. De Winkeliersvereniging is in de gelegenheid gesteld te worden gehoord door de commissie bezwaarschriften op 24 juni 2021.
Naar aanleiding daarvan heeft de commissie bezwaarschriften het bijgevoegde advies afgegeven.

Centrale vraag
Kunt u zich vinden in het advies van de commissie en de heroverweging van beide besluiten en bent u bereid om op basis daarvan een gewijzigde vergunning te verlenen dan wel de vergunningen te weigeren? Of kiest u voor de tussenoplossing: in overleg uitstellen beslissing op bezwaar?

Beoogd resultaat (wat)
Beslissing op bezwaar.

Kader
Wabo, AwB.

Argumenten
Bij de zitting van de commissie bezwaarschriften bleek dat vergunninghouders niet uitgenodigd waren. Juridisch is de aanwezigheid van vergunninghouders niet vereist, maar kan wel leiden tot een minder compleet beeld op zitting.
De commissie heeft besloten om wel advies uit te brengen maar heeft in afwijking van de gebruikelijke procedure besloten haar advies ook aan vergunninghouders gestuurd en hen de gelegenheid geboden om richting het college de mening over het advies kenbaar te maken.

Overwegingen van de commissie
De commissie merkt op dat bij de beslissing op een ingediend bezwaar zowel de rechtmatigheid als de doelmatigheid van een besluit aan de orde dient te komen. De commissie heeft bij de advisering beide aspecten betrokken.

Voor wat betreft de rechtmatigheid is de commissie van oordeel dat de gemeente met toepassing van de kruimelgevallenregeling zoals opgenomen in de bestreden besluiten de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunningen kon verlenen.

Voor wat betreft de doelmatigheid van de besluiten merkt de commissie op, dat de kern van het bezwaar is gelegen in het feit dat een tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend voor een functiewijziging van winkel naar woonruimte voor een periode van 10 jaar, terwijl aan een visie op het dorpshart wordt gewerkt. Op korte termijn, namelijk na de zomer van 2021, wordt deze visie verwacht. In dat licht ziet de Winkeliersvereniging dat deze tijdelijke omgevingsvergunning afbreuk doet aan de winkelstructuur en als een belemmering voor het optimaliseren van het dorpshart. Ook wordt gevreesd voor precedentwerking.

De commissie constateert dat de tijdelijke omgevingsvergunningen zijn verleend om leegstand van winkels te voorkomen, er behoefte is aan kleine woningen en omdat in een eerder stadium naar aanleiding van een principeverzoek door de gemeente is aangegeven te willen meewerken aan tijdelijke vergunningen.

De commissie deelt de mening van de gemeente dat leegstand van winkels nadelig kan zijn voor de winkelstructuur. Een (tijdelijke)woonfunctie kan dit nadelige effect (gedeeltelijk)wegnemen. Echter, in het onderhavige geval is met betrekking tot het pand Voorstraat 16 nog geen sprake van leegstand en staat alleen het pand Voorstraat 14 sinds mei 2021 leeg. De commissie vraagt zich in dit verband af of deze omstandigheden een

functiewijziging voor een periode van 10 jaar rechtvaardigen. Daarbij komt dat uit het dossier niet blijkt dat de gemeente heeft onderzocht of vergunninghouders zich hebben ingespannen om de leegstand te voorkomen dan wel gezocht hebben naar een huurder. Verder merkt de commissie op dat een beslissing op een principeverzoek niet bindend is, maar hooguit richtinggevend is. De commissie is dan ook van mening dat de gemeente de beslissing op het principeverzoek te zwaar heeft laten meewegen.
Ook is gebleken dat vergunninghouders in de aanvragen geen termijn voor de tijdelijke vergunningen hebben genoemd. Het lijkt er dan ook op dat de gemeente zelf heeft gekozen voor een periode van 10 jaar en een andere, kortere termijn niet is overwogen.
De vrees voor precedentwerking acht de commissie niet geheel ongegrond, omdat de behoefte aan (kleine)woningen groot is en (voorlopig)zal blijven. Het verweer van de gemeente dat precedentwerking niet aan de orde is omdat inmiddels gestart is met het proces om te komen tot een visie voor het dorpshart, deelt de commissie niet, omdat de gemeenteraad in februari 2021 reeds een krediet voor het opstellen van deze visie beschikbaar heeft gesteld. *Deze laatste conclusie van de commissie kunnen wij niet onderschrijven, want de vergunning zijn op 21 januari 2021 ingediend, dus voor het moment dat de raad krediet beschikbaar gesteld heeft. Daarbij heeft het college alle verzoeken die na beschikbaar stellen van het krediet ingediend zijn aangehouden dan wel afgewezen in afwachting van de visie.*
Ons is niet duidelijk of de commissie een duidelijk beeld heeft wat de Visie op de retail, plan van aanpak voor een Vitaal Dorpshart, feitelijk zal inhouden. De door de commissie gehanteerde term van Visie voor het dorpshart geeft wat dat betreft geen duidelijkheid.

De commissie vindt de besluiten onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd en is van mening dat de gemeente in het kader van de heroverweging de besluiten alsnog van een draagkrachtige motivering zal moeten voorzien met inachtneming van het advies en met inachtneming van de omstandigheid dat er een visie voor het dorpshart in voorbereiding is.

De commissie adviseert het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren. Geeft aan dat de motivering van de besluiten onvoldoende is en dat met deze motivering de besluiten niet in stand blijven.

Reactie vergunninghouders
Reactie vergunninghouder Voorstraat 16:

> Wij vinden het jammer om te horen dat de hoorzitting is geweest en wij hiervoor geen uitnodiging hebben ontvangen. En betreuren het ook dat de DES hier nu moeilijk over doet. Echter wij willen begin volgend jaar starten met de verbouwing. Zijn reeds bezig met offertes aanvragen. Eind dit jaar hopen wij de winkel te verhuizen naar ons bedrijfspand in Veenendaal. Wij willen dan ook de vergunning behouden. Hiervoor hebben wij reeds aanzienlijke kosten moeten maken ± € 4500,-. Bodemonderzoek, asbestonderzoek, constructie berekeningen, tekeningen en de leges aan de gemeente. Wie gaat deze kosten betalen als de vergunning wordt ingetrokken?

Ten behoeve van de overwegingen
Uit deze reactie valt op te maken dat het een bewuste keuze van deze eigenaar is om de winkel te stoppen in Woudenberg. Het argument dat aanzienlijke kosten gemaakt zijn om tot de vergunning te komen zijn juridisch niet van belang. Immers bij het principe verzoek is duidelijk gemaakt dat de keuze en overwegingen aan de eigenaren zijn. Daarbij was duidelijk dat sprake is van een vergunning van tijdelijke aard. Een vergunning aanvragen is voor eigen risico, dus de kosten zijn voor rekening van de aanvrager.
De reactie brengt wel in beeld dat bij de besluitvorming ook de belangen van de eigenaren van panden van belang is.

Van Voorstraat 14 is, binnen de termijn die bij verzending van het advies van de commissie meegegeven is, geen reactie ontvangen. Wel heeft deze vergunninghouder in een eerder stadium bij de raad kenbaar gemaakt dat hij zich bewust is van het feit dat het tijdelijke vergunning is en dat het weer een winkel wordt als vergunning afloopt. Bekend dat de vergunning daar al benut is, in die zin dat de verbouw werkzaamheden zijn uitgevoerd. Dat

kan nu geen voorlopige voorziening is aangevraagd. Het is echter ook het eigen risico van vergunninghouder om te starten voordat de bezwaar periode afgelopen is.

Overwegingen bij het advies
Na de zitting bij de commissie bezwaarschriften is apart contact geweest met het bestuur van de DES over de bewering dat de DES wel/niet vooraf door de gemeente informeert is over deze (mogelijke) vergunningverlening. In middels is ook door de DES geconstateerd dat er wel een gesprek geweest is. Maar moeten wij gezamenlijk constateren dat daarbij voor de DES onvoldoende duidelijk was dat het dilemma deze twee panden betrof.

De commissie constateert dat de bezwaren ontvankelijk zijn, wij stellen voor dat over te nemen.
De commissie constateert ook dat het college juridisch de juiste vergunning verleend heeft. Daarmee zijn de vragen van DES en een deel van de gemeenteraad over de bevoegdheid beantwoord.

De commissie oordeelt echter dat de motivering van de vergunning onvoldoende is en dat daarmee de vergunning niet in stand kan blijven. Lastig daarbij is dat de commissie haar advies baseert op de onjuiste aanname dat het krediet voor het centrum al verleend was op het moment dat de vergunningen aangevraagd werden. Ook is de hoorzitting eenzijdig geweest was omdat het verhaal van de vergunninghouders en vooral hun overwegingen om wel een tijdelijke vergunning aan te vragen niet verteld kon worden. Voor de juridische overwegingen niet relevant maar wel een onderdeel bij de beoordeling van de motivering van de besluiten.

Twee onderdelen van het advies van de commissie vragen, om te komen tot een beschikking die in stand kan blijven, wel een duidelijk heroverweging.

- De periode van de geldigheid van de beschikking. Hierover is vooraf geen overleg geweest met de indieners. Het feit dat deze zelf geen termijn hebben gevraagd heeft ons doen concluderen dat 10 jaar gevraagd werd. Uitgaande van de stand van zaken rond de Visie op de Retail stellen wij voor om op dit punt het advies van de commissie over te nemen en de instandhoudingstermijn te heroverwegen.
- De motivering van de beschikking lijkt te veel gebaseerd op het eerdere besluit op het principe verzoek, er is geen nader onderzoek gedaan naar voorkomen van leegstand van deze panden.

Bij een beslissing op bezwaar moeten wij natuurlijk ook rekening houden met de stand van zaken op dit moment, zowel rond het proces van de Visie op de Retail als rond deze panden.

Wat betreft de motivering, het is niet zo dat het principe besluit leidend is in de overweging om de vergunningen te verlenen, maar wel het feit dat het college betrouwbaar wil zijn richting de eigenaren. Want op het moment dat medio 2020 tegen de eigenaren van de panden gezegd wordt, een permanente functieverandering van deze panden kan niet, omdat daarvoor eerst een brede heroverweging van het gebied nodig is. Maar om verdere leegstand in het centrum te voorkomen, tijdens of in afwachting van zo'n heroverweging wel de bereid uitgesproken wordt om een tijdelijke afwijking toe te staan en de eigenaren op basis daarvan de overweging maken om de vergunning in te dienen, mogen deze eigenaren ook verwachten dat in afwachting van de heroverweging van het gebied, iets mogelijk is.
Er heeft inderdaad geen nader onderzoek geplaats gevonden naar de inspanningen van eigenaren om voor de betreffende panden winkeliers te vinden. Op dat punt is de overweging geweest dat de eigenaar een investering voor een tijdelijke aanpassing alleen doet als deze voor het betreffende pand geen permanente invulling heeft. Tevens de algemene overweging dat er diverse panden in het centrum langdurig leegstaan en dat toevoeging van nieuwe leegstaande panden voorkomen moet worden. Dus niet gericht op deze panden en de Voorstraat maar juist op het totale centrum. Wij stellen voor dit te verduidelijken in de aanpassing van de motivering.

In dat kader kan ook overwogen worden om de termijn van 10 jaar aan te passen. Daarbij denken wij dan aan 5 jaar. Zodat vergunninghouder die nog geen investering gedaan heeft kan overwegen wel/niet gebruik te maken van de vergunning en de andere gedurende 5 jaar zekerheid heeft.
Wij adviseren een periode van 5 jaar, omdat er weliswaar eind 2021 sprake zal zijn van een Visie op de Retail, maar daarmee is niet ineens alle onzekerheid in het centrum verdwenen. Wij verwachten dat komende jaren nog veel veranderingen gaan plaats vinden (oa rond de Jumbo), maar weten ook niet op welke termijn dat zal starten. Het is niet aannemelijk om te verwachten dat direct na vaststelling van de Visie op de Retail nieuwe winkeliers bereid zijn om zich te vestigen. Een periode van 5 jaar om te zoeken naar nieuwe winkeliers en in de tussentijd het pand een nuttige invulling geven, vinden wij redelijk.
Nu de vergunning intrekken (weigeren) omdat er een visie gemaakt wordt vinden wij niet passend, de visie zal een eerste stap zijn, waarna eigenaren en winkeliers deze moeten gaan invullen en uitvoeren, daar is tijd voor nodig.

Wij stellen dan ook voor om het advies van de commissie dat in heroverweging de motivering opnieuw bezien moet worden, over te nemen. Maar daarbij niet alle argumenten van de commissie direct over te nemen.

Aanvullende overweging:
Overwogen kan worden om met DES en beide vergunninghouders in overleg te treden, om gezamenlijk te bezien of aanhouding van de beslissing op bezwaar tot vaststelling van de Visie op de Retail misschien meer passend is voor alle partijen.

- Nu beslissing nemen op bezwaar door de vergunningen in te trekken (weigeren) geeft de DES zekerheid. Maar op moment dat uit de Visie blijkt dat wonen wel een goed alternatief is voor dit gebied, moeten vergunninghouders weer opnieuw de vergunning aanvragen.
- Nu beslissing nemen op bezwaar en de termijn aanpassen, zal bij de DES de vraag neerleggen of zij wel/niet naar de rechtbank gaan en bij vergunninghouders de onzekerheid vergroten.
- Nu beslissing op bezwaar nemen en vergunning ongewijzigd in stand laten zal waarschijnlijk leiden tot een juridisch proces, in de periode dat ook besluit vorming over de Visie op de Retail nodig is.

Het overleg met de DES vorig jaar over de dilemma's rond leegstand of een tijdelijke functie van panden was bedoeld om bovenstaande te voorkomen. Nu dit toch gebeurd is en ondertussen het proces van de Visie op de Retail verder gaat, kan het nuttig zijn om te verkennen of alsnog een tijdelijk status quo bespreekbaar is.
Wil een van beide partijen niet, dan zal het onderhavige college besluit worden uitgevoerd. Dilemma daarbij is wel dat er sprake is van twee eigenaren, met ieder hun eigen motivatie voor de keuze voor verbouw naar wonen. Immers, het betreffen twee vergunning aanvragen.

Zien partijen hier wel de voordelen van in, dan kan in gezamenlijkheid besloten worden dat het college de beslissing op bezwaar zal aanhouden tot x weken na vaststelling van de Visie op de Retail en dat in de tussen tijd vergunninghouders de vergunningen niet verder zullen effecturen (lees geen verdere verbouw werkzaamheden en zeker geen start van bewoning).

Duurzaamheid en Inclusie
Nvt

Maatschappelijke participatie
Nvt

Coronavirus
Niet van toepassing

Beoogd resultaat (hoe)
Beslissing op bezwaar.

Financiële consequenties
Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering
Besluiten of al dan niet overleg met partijen gewenst is en op basis van die overwegingen besluit nemen.

Conclusie
Op basis van het advies van de commissie bezwaarschriften stellen wij voor om het advies van de commissie bezwaarschriften deels overnemen en in heroverweging de termijn van de beschikkingen beperken tot 5 jaar en motivering aanpassen.
Tenzij er aanleiding en overeenstemming is om de beslissing op bezwaar uit te stellen tot na vaststelling van de Visie op de Retail.

Communicatie

Bijlage(n)
- Bezwaarschrift
- Advies commissiebezwaarschriften
- Conceptbrief