

3. Waarom heeft het college in de afweging de zorgen van onze fractie en de schriftelijke vragen van 23-03-2021 van onze fractie (die voor de vergunningverlening van 1 april bekend waren) niet mee laten wegen?

Waarom heeft het college in de afweging de zorgen van onze fractie en de schriftelijke vragen van 23-03-2021 van onze fractie (die voor de vergunningverlening van 1 april bekend waren) niet mee laten wegen?

Er zit enige tijd tussen de behandeling in het college en het versturen van het besluit. Het college besluit is van 2 maart 2021, de zorgen van uw fractie zijn later gedeeld in de schriftelijke vragen. De schriftelijke vragen van 23 maart hebben een apart en eigen proces doorlopen. Daarom zijn deze niet meegenomen.

Op blz 4/6 van colleadvies 19/08/2021 schrijft dat het college betrouwbaar wil zijn en de ondernemers mogen derhalve verwachten dat iets mogelijk is... en daarom een vergunning is verleend van 10 jaar.

4.a Welke verwachtingen heeft u, voor eigenaren juridisch afdwingbaar c.q. houdbaar, gewekt voor 1/4/2021?

De verwachting waar het college op doelt is ontstaan rond het principe verzoek. De commissie bezwaarschriften stelt terecht dat een reactie op een principe verzoek geen juridisch besluit is. Het is dus de eigen keuze en inschatting van aanvragers geweest om naar aanleiding van het principe besluit een tijdelijke vergunning aan te vragen.

Formeel kunnen de eigenaren geen beroep doen op een principe besluit.

Bij het principe besluit heeft het college aangegeven dat een definitieve vergunning voor de omzetting van winkel naar wonen niet verleend zal worden, voordat met raad e.a. gezien is wat de toekomst van dit deel van de Voorstraat moet zijn. Dus dat aanvragen van een vergunning daarvoor zinloos is.

Gelijktijdig is overwogen dat leegstand van deze panden in afwachting van een standpunt op een definitieve wijziging, niet gewenst is en slecht voor het centrum. Daarmee is een verwachting gewekt dat het college bereid was om mee te werken aan een tijdelijke afwijking op het moment dat eigenaren daar behoefte aan zouden hebben (en het dus interessant zouden vinden om panden ten behoeve van een tijdelijk gebruik te verbouwen).

Deze verwachting is juridisch niet afdwingbaar, maar vanuit een betrouwbare overheid en het feit dat op moment van aanvragen van de vergunning de situatie nog gelijk was aan een half jaar eerder en ook duidelijk was dat het nog enige tijd zou duren voordat duidelijkheid zal ontstaan over een permanente status is vergunning verleend, voor het college wel de basis voor de besluitvorming.

Welke verwachtingen heeft u, voor eigenaren juridisch afdwingbaar c.q. houdbaar, gewekt?

4.b Wat is daar de juridisch houdbaarheid en inhoud van?

Zie onder 4a, geen formeel juridisch beroep mogelijk op een principe besluit. Echter in de afweging van alle belangen moet het wel meegenomen worden. Dus moet zwaarwegend gemotiveerd worden waarom eerst gesteld wordt dat tijdelijke vergunning mogelijk is en als deze binnen de gestelde kaders aangevraagd wordt alsnog afgewezen wordt. De mate van motivering en belangenafweging bepaald dan de juridische houdbaarheid.

Wat is daar de juridisch houdbaarheid en inhoud van?

4.c Waren deze verwachtingen juridisch ook afdwingbaar door de eigenaren, waarom u de verwachting beloofde met 10 jaar te mogen verhuuren?

In de principe fase is niet gesproken of een verwachting gewerkt over de duur. Zoals eerder gesteld is bij de besluitvorming in eerste aanleg de gevraagde standaardtermijn overgenomen. Van een beloning was geen sprake.

Waren deze verwachtingen juridisch ook afdwingbaar door de eigenaren?

4.d Waarom heeft u op 1 april, indien het niet juridisch afdwingbaar was door de eigenaren, niet heel eenvoudig toen op 1 april een negatief besluit genomen op de aanvraag met daarbij de vrijblijvende tip naar de aanvrager om even (een aantal maanden) te wachten tot de visie er is en daarna dan een mogelijke nieuwe aanvraag behandelen van de indiener?

Wij zijn uitgegaan van de datum van indienen van de aanvraag en de verwachting die de eigenaar op het moment van indienen kon hebben. Bij de besluitvorming op de vergunning was weliswaar het krediet verleend en kon gestart worden met de Visie op de Retail, maar daarmee was nog geen sprake op een concreet zicht op een eventueel permanent veranderen van inzicht /status van gebied Voorstraat. Nog kon iemand met zekerheid zeggen wanneer wel duidelijk kan worden wat een passend gebruik van de panden kan zijn en dreigde daarmee nog steeds leegstand in afwachting van planontwikkeling.

Gezien het principe besluit vonden wij het (in afweging van alle belangen) niet passend om de vergunning te weigeren en gelijktijdig de tip te geven om over een paar maanden terug te komen. Wij vonden en vinden het meest passend om een tijdelijke vergunning te verlenen.

Waarom heeft u, indien het niet juridisch afdwingbaar was door de eigenaren, niet heel eenvoudig een negatief besluit genomen op de aanvraag met daarbij de vrijblijvende tip naar de aanvrager om even (een aantal maanden) te wachten tot de visie er is en daarna dan een mogelijke nieuwe aanvraag behandelen van de indiener?

4.e Wat stond u juridische afdwingbaar in de weg om in augustus j.l. ,na de uitspraak van de commissie BenB, een afwijzend besluit te nemen en geen vergunning te verlenen? Of een vergunning voor max. 1 jaar?

In dat geval had de eigenaar die al (juridisch toegestaan) werkzaamheden gedaan had aan het pand, deze ongedaan moeten maken en hadden wij handhavend moeten optreden tegen de aangebrachte wijzigingen. Dat vinden wij niet proportioneel binnen alle afwegingen en in de combinatie dat men een half jaar later mogelijk alsnog vergunning kan aanvragen. Tegen zo'n weigering had dan ook beroep open gestaan.

Een tijdelijke vergunning voor 1 jaar staat niet in verhouding met de werkzaamheden die gedaan moesten worden om panden geschikt te maken als woning. Daarbij is niet te verwachten dat binnen 1 jaar na Visie op de Retail zoveel rust en duidelijkheid in het gebied van de Voorstraat ontstaat dat wel weer huurders binnen de bestemming te verwachten zijn. Door de planontwikkeling 't Schilt en Jumbo, zal onzekerheid langer laten duren.

Wij zijn van mening dat eigenaren en winkeliers beiden nodig zijn voor een Vitaal Centrum en wij vinden het niet gepast om besluiten te nemen die eigenaren treffen in het ondernemer zijn. Juist het in heroverweging alsnog weigeren en dus intrekken van een vergunning, om daarbij aan te geven dat men in de toekomst misschien alsnog een vergunning kan aanvragen, is in strijd met een betrouwbare overheid. De aanpassing van de termijn tot 5 jaar is naar onze mening de passende tussenweg.

Wat stond u juridische afdwingbaar in de weg om in augustus jl. een afwijzend besluit te nemen en geen vergunning te verlenen voor 5 jaar?

4.f Waaruit blijkt feitelijk dat langdurige leegstand het gevolg zou zijn? Of is dit slechts een gedachte, of mening of aanname van het college, zonder dat er concrete feiten t.b.v. deze panden waaruit dat blijkt.


Waaruit blijkt feitelijk dat langdurige leegstand het gevolg zou zijn? Of is dit slechts een gedachte, of mening of aanname van het college, zonder dat er concrete feiten t.b.v. deze panden waaruit dat blijkt.

Het is bekend (ook bij uw raad) dat vele panden (met name in de Dorpsstraat) die langdurig leegstaan. Van de eigenaar/winkelier van het pand aan de Voorstraat weten wij waarom deze met zijn winkel stopt en wij weten dat diverse eigenaren van andere winkelpanden zoekende zijn naar huurders (winkeliers).

4.g Wist u ook dat er meerdere mensen geïnteresseerd waren in deze panden, voordat u de vergunning verleden in april, omdat het een courant pand is? Waarom heeft u de belegger niet verzocht eerst zelf inspanningen te leveren om objectief en door een onafhankelijke persoon (bijv een makelaar) te laten aantonen dat leegstand onontkoombaar zou zijn en ze niets anders konden dan omzetten naar woningen?

Deze mensen hebben zich nooit bij de gemeente gemeld, mensen die wij wel eens langs krijgen voor vergelijkbare panden, zoeken veelal voor een functie die niet past in de toch al ruime Centrum bestemming. Uw constatering dat beide panden courant zijn is bij eigenaar niet gebleken, want voor de bestaande functie hebben zich bij hen geen belangstellenden gemeld. De overweging rond de ongewenste leegstand betrof niet specifiek deze panden, maar het ongewenst zijn van toename van leegstand in het totaal van het centrum. Dan past het niet om deze eigenaren aanvullend te laten aantonen, dat er geen belangstelling is voor alle leegstaande panden in het centrum, of deze in het bijzonder. Feit dat eigenaren gekozen hebben voor de investering ten behoeve van een tijdelijk gebruik maakt voor de tijdelijke vergunning voldoende zichtbaar dat er geen serieuze gegadigden waren.

Wist u ook dat er meerdere mensen geïnteresseerd waren in deze panden, voordat u de vergunning verleden in april, omdat het een courant pand is?

5.a  Wist u de vergunning niet afgewezen, zoals bij vragen 4 genoemd, en dan net zoals bij het bouwplan van de AH geen onomkeerbare meerjarige besluiten te nemen en eerst de Visie en zodoende deze zorgvuldigheid wel hanteert bij de AH en niet bij de Voorstraat? (terwijl dat objectief gezien geen ondernemers zijn voor ons winkelgebied, maar onroerend goed beleggers zijn)

5.b Juridisch had u met het hiervoor bij 5.a genoemde toch een steekhoudend argument gehad om de aanvraag te weigeren met deze onderbouwing? Of ziet u dat anders? En zo ja, waarom?