

### **De procedure algemeen**

- is er overwogen in de gehele procedure, omdat het gaat om een majeure ontwikkeling, de ontwikkeling wel langs de raad te laten gaan via een bestemmingsplanwijziging? (je mag altijd immers afwijken van de mandatering)

Er zijn verschillende mogelijkheden voor de procedure overwogen, ook die van het starten met een bestemmingsplanwijziging, waarbij het bestemmingsplan langs de raad gaat. In het geval dat een aanvraag om omgevingsvergunning dan binnen het nieuwe bestemmingsplan valt, gaat dit in principe niet meer langs de raad. Het belangrijkste criterium van het vorige college voor de keuze was de doorlooptijd. Met de vastgestelde structuurvisie, beeldkwaliteitsplan en ruimtelijke randvoorwaarden lag er een door de raad vastgesteld kader. In de ruimtelijke onderbouwingen wordt aangegeven hoe het plan aan dit kader voldoet.

### **De procedure specifiek**

- Kan het college aangeven of het vaker voorkomt dat de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) los wordt geknipt van het omgevingsvergunningetraject?

- En is hier ook jurisprudentie over (die stand heeft gehouden bij de rechter)? Zo ja hoe luidt deze dan?

Er zijn (nog) geen andere voorbeelden van een plan dat geknipt is bij het college bekend. Het college heeft geoordeeld dat de plannen los van elkaar zonder vvgb realiseerbaar zijn en dat het plan daarom geknipt kon worden. De voorzieningenrechter heeft hierover anders geoordeeld. Daarmee ontstaat alsnog de noodzaak van een vvgb, waarmee de koppeling met de omgevingsvergunning alsnog wordt gemaakt.

### **Andere risico's: mbt. de procedure:**

- Zijn er andere risico's dan de genoemde verlate VVGB procedure/ loskoppelen van VVGB van omgevingsvergunning procedure waarop de omgevingsvergunningen zouden kunnen sneuvelen?

- Zo ja welke zijn deze dan en zijn deze te mitigeren?

Wanneer er een vvgb wordt afgegeven zijn er nog inhoudelijke gronden, meer over het plan zelf, in de beroeps- en bezwaarprocedure. Deze worden echter pas behandeld als er een vvgb is. Zonder vvgb zal het plan naar verwachting geen stand houden bij RvS.

Ten aanzien van de inhoudelijke gronden wordt opgemerkt dat het plan voldoet aan de gestelde kaders, te weten de 3 eerder genoemde vastgestelde stukken. Verder wordt het plan vera twoord in de Ruimtelijke Onderbouwing, zoals die door initiatiefnemer is aangeleverd bij de vergunningaanvraag.

Tevens is er alsnog behoefte aan een coördinatiebesluit. Dit is met hetzelfde raadsvoorstel gevraagd aan de raad.

### **De sloopvergunning:**

Tijdens de beeldvormende avond bleek dat er twijfels waren over de sloop ivm strijdigheid met verleende vergunning door oa. het bestemmingsplan uit 1977. Er werd gesteld dat er pas gesloopt kan worden bij een onherroepelijke vergunning.

- Kan er aangegeven en uiteengezet worden dat als er nu gesloopt gaat worden, dit in overeenstemming is met vigerend beleid en waarom?
- Als dit niet in overeenstemming is, wat gaat het college hieraan doen?

Zie memo AKD.

### **Stikstof**

Het is niet duidelijk hoe hier de stikstofvraagstukken worden opgepakt.

- Kunnen we de uitkomsten van deze berekeningen krijgen? (In het bijzonder de conclusies)
- We hebben begrepen dat de stikstofberekeningen apart voor elk gebouw zijn gemaakt. Gezien de uitspraak van de rechter kunnen we ons voorstellen dat er één berekening zou moeten worden gemaakt. Heeft dit gevolgen voor de beoordeling van de plannen? Als dit zo is, lezen we graag of dit resulteert in vertragingen of anders.
- De bouwvrijstelling is niet meer van toepassing (RvS 11/22). Kunt u de stikstofdeposities aangeven van de beide gebouwen tijdens de bouwfase en sloop? En wat zijn de gevolgen van deze mogelijk extra stikstofdeposities in algemene zin en op de voorgenomen sloop in het bijzonder.

Zie memo AKD

### **Natuurvergunning**

- Klopt het dat er geen natuurvergunning is aangevraagd. Zonee, waarom?

Zie memo AKD

### **Sociale huur**

Er werd aangegeven (door de projectleider of Botbouw) dat de gemeente heeft aangegeven om ipv. 20% sociale woningbouw, 40% sociale woningbouw te realiseren:

- Als dit juist is, waarom is er door de gemeente voor gekozen hier meer sociale woningbouw te realiseren?
- Voor hoe lang moet de sociale huur gestand houden? 10 jaar of meer?

De regel ten tijde van het vaststellen van de AOK was minimaal 40% sociale koop of huur.  
10 jaar (AOK).

### **Het Pleingebouw**

De projectleider gaf aan dat het gebouw groter is geworden dan de randvoorwaarden, zoals gesteld in de structuurvisie. Hij gaf aan dat dit een kleine aanpassing was.

Als wij het goed lezen is dit een vergroting van 260 m<sup>2</sup> naar 460m<sup>2</sup> bebouwd oppervlakte (al wordt ook aangegeven 380 m<sup>2</sup>).

- Wat is nu de grootte van het daadwerkelijke bebouwde oppervlakte van dit gebouw? Opmerking: een vergroting van 260 naar 380m<sup>2</sup> is een toename van bijna 50% (46%)

- Is bovenstaande berekening juist?

De vergroting heeft ook impact op het volume. Het volume neemt daarmee ook met 46% toe.

- Wordt er gewerkt met een schaal binnen de gemeente waarin men vindt of sprake is van kleine of een grote toename in volume?

Het pleingebouw komt meer naar de weg toe. Hiermee worden ook de wandelpaden etc kleiner en het overzicht mogelijk slechter. Is het plan getoetst op verkeersveiligheid?

Het uitgangspunt conform de structuurvisie 2.0 was een oppervlak van 310 m<sup>2</sup>. Vanwege het integreren van de buitenruimtes in de bouwmassa conform de beeldkwaliteitseisen en advies van Welstand, is de oppervlakte 390 m<sup>2</sup> geworden. Deze vergroting is doorgevoerd om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

De door genoemde 460 m<sup>2</sup> was het oppervlak van een variant waarin het pand van Julie's was opgenomen.

Een schaal voor grote of kleine toename is niet bekend.

Het wandelpad tussen het Pleingebouw en Julie's wordt juist groter. Ook dit op advies van Welstand.

De verkeersveiligheid speelt (uiteraard) een rol bij het opstellen van het plan voor de Openbare Inrichting.

### **Didam arrest**

De gemeente heeft het grootste deel van het te ontwikkelen gebied in eigendom. Het grondeigendom gaat vaak pas over als de vergunning bruikbaar is (na de beroepsperiode).

- Kunt u aangeven hoe groot het gemeentelijk eigendom is in het totaal?

- Klopt bovenstaande gevolgtrekking mbt. de overdracht van eigendom?

- Volgens het Kadaster is de gemeente nu eigenaar. Is dat correct?

Betekent dit vervolgens dat als de vergunning niet onherroepelijk wordt, de ontwikkeling alsnog aan meerdere gegadigden zal moeten worden aangeboden door de gemeente? (Hoge Raad 11/2021).

Gemeente is voornemens 1475 m<sup>2</sup> te verkopen en houdt 550 m<sup>2</sup> in eigen bezit. Totaal beslaat het project dus 2025 m<sup>2</sup> + 211 m<sup>2</sup> die al in eigendom is van initiatiefnemer.

Grondeigendom gaat pas over nadat de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn.

Zonder onherroepelijke vergunningen kan Bot Bouw niet starten met de bouw. Wat er dan gaat gebeuren staat los van de vergunningen en raadsvoorstel, wordt t.z.t. bepaald.

## **VVGB versus bestemmingsplan**

Het college heeft gekozen voor het doorontwikkelen van het Plein met een VVGB. De gebruikelijke en nu alternatieve route is het maken van een bestemmingsplan.

- Kunt u global de processtappen aangeven en een inschatting maken hoeveel tijd de twee routes kosten? (inclusief bezwaren & rechtsgang).

**Zie notitie scenario's**

Na de ontwikkeling van de twee gebouwen op het Plein, wordt de andere zijde op het (zelfde) plein opgepakt. Dit zijn het zgn. Winkelhart Oost en West. Hier wordt hoogstwaarschijnlijk een bestemmingsplan voor opgesteld.

- Heeft het college overwogen om een bestemmingsplan op te stellen voor Winkelhart Oost en West inclusief het Plein? Daarmee zal het Plein als geheel eerder verwezenlijkt zijn. Is deze veronderstelling correct?

**Nee, niet overwogen: direct na de brand is met name door de BBC erop aangedrongen om z.s.m. tot een nieuwe ontwikkeling te komen, zij hebben daartoe ook initiatief genomen en een bijeenkomst georganiseerd. Zij hebben ook voor Winkelhart West en Oost een memo Ruimtelijke Randvoorwaarden opgesteld, die is vastgesteld.**

**Bij het opstellen van een bestemmingsplan, zeker als dit verschillende deelprojecten omvat, ontstaat het risico dat alles op elkaar moet wachten, waardoor de vertraging alleen maar groter wordt.**

**Het opstellen van een bestemmingsplan voor de Winkelharten zal zeker een overweging zijn van het college. Dit zal pas worden opgepakt nadat er duidelijkheid is over de plannen op het Dorpsplein. Dit heeft met capaciteit te maken.**