

## Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Havens

Behorend bij het raadsbesluit van 27 juni 2013

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan: 15 maart t/m 25 april 2013

### Ontwerpbestemmingsplan Havens

#### Zienswijzen

Nr.	Naam	Nummer brief (kenmerk)
1.	Amartech B.V.	2013.02174
2.	Scheepswerf Balk Urk B.V.	2013.02686
3.	BedrijvenKring Urk	2013.02741
4.	Prota Holding BV	2013.02950
5.	CMS Derks Star Busmann NV	2013.02970

Waar in deze nota wordt gesproken over 'reclamant' wordt bedoeld degene of degenen die de betreffende ondertekende zienswijze hebben ingediend.

#### Zienswijze 1. Amartech B.V.

Ingekomen 2 april 2013; tijdig en ontvankelijk.

##### *Samenvatting inhoud zienswijze:*

Amartech geeft aan dat de huidige functie van het perceel Sluisweg 11 kantoor met werkplaats is, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan de aangegeven functie kantoor is. Amartech wil graag de huidige functie handhaven.

De maximale goothoogte is momenteel 5 meter, Amartech zou dit graag gewijzigd willen zien in een maximale bouwhoogte van 15 meter omdat dit aansluit op de maximale bouwhoogte van de naast- en achtergelegen werf. Hierdoor ontstaan voor reclamant betere mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen.

##### *Reactie:*

1. De vigerende bestemming van het betreffende perceel volgens de Partiële Herziening 'Havens gedeelte Noordoost' is 'Opslagruimte, al dan niet met inpandig kantoor'. Dit betreft weliswaar geen werkplaats, maar is wel ruimer dan de nu toegekende bestemming 'Kantoor'. Daarom zal een functieaanduiding 'Opslag' worden toegevoegd aan de bestemming 'Kantoor' voor het perceel Sluisweg 11 waardoor de vigerende bestemming wordt geconserveerd, dit geheel in lijn met de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan 'Havens'.
2. Zoals hierboven reeds aangegeven betreft het hier een bestemmingsplan met een conserverend karakter waarin de bestaande bestemmingen zoveel mogelijk worden overgenomen, behalve wanneer gedurende de looptijd van het bestemmingsplan een vrijstelling, afwijking o.i.d. is verleend; deze wordt dan meegenomen. Om voornoemde reden, het feit dat de betreffende locatie zich op korte afstand van enkele woningen bevindt en de stedenbouwkundige onwenselijkheid (zoals schaduwwerking

en/of inkijk en kleinschalige omgevingsbebouwing), wordt niet meegewerkt aan het verzoek tot een verruiming van de maximale bouwhoogte.

*Wij adviseren u de zienswijze deels over te nemen (onderdeel 1). Ten aanzien van het onder 2 genoemde deel van de zienswijze adviseren wij u deze niet over te nemen.*

## **Zienswijze 2. Scheepswerf Balk Urk bv**

Ingekomen 17 april 2013; tijdig en ontvankelijk.

*Samenvatting inhoud zienswijze:*

Scheepswerf Balk geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan een maximaal bouwpercentage is opgenomen van 45%, terwijl het huidige bouwpercentage 42,6 % bedraagt. Reclamant ziet dit percentage graag vergroot naar 55%.

Tevens zijn twee maximale bouwhoogten op het betreffende perceel opgenomen, 15 meter en 20 meter. Reclamant verzoekt op het hele terrein tot 20 meter hoogte te kunnen bouwen.

*Reactie:*

1. Wat betreft het maximale bouwpercentage: het betreft hier een bestemmingsplan met een conserverend karakter. In het verleden is vrijstelling verleend tot een bouwpercentage van maximaal 43,6%. Om het percentage in het voordeel van reclamant af te ronden, is in het voorliggend bestemmingsplan een bouwpercentage van 45% opgenomen. Een hoger percentage vinden wij om stedenbouwkundige (niet passend in de overwegend kleinschalige omringende bebouwing) redenen niet wenselijk en achten wij strijdig met het conserverend karakter van dit plan, aangezien hierdoor (te) grote ontwikkelingen mogelijk zijn.
2. De twee maximale bouwhoogten hebben eenzelfde achterliggende reden; het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarin de huidige situatie zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Omdat alleen het aan de zijde van de Klifweg gelegen gedeelte van het pand een hoogte van 20 meter heeft (waarvoor in het verleden vrijstelling is verleend) is hier een bouwhoogte van 20 meter toegestaan. Voor de rest van het perceel geldt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Havens Noordoost' en om stedenbouwkundige redenen (eerdergenoemde schaduwwerking en passendheid), een (maximale) bouwhoogte van 15 meter.

*Wij adviseren u de zienswijze niet over te nemen.*

## **Zienswijze 3. BedrijvenKring Urk**

Ingekomen 18 april 2013; tijdig en ontvankelijk.

*Samenvatting inhoud zienswijze:*

Bedrijvenkring Urk stelt dat gedurende de terinzagelegging wijzigingen zijn aangebracht in de tekeningen. Dit is naar de mening van reclamant niet correct; men verzoekt daarom om het plan opnieuw ter inzage te leggen.

*Reactie:*

Er is inderdaad een onvolkomenheid geslopen in de analoge verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan: tijdens de ter inzage legging bleek dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – scheepswerf tot en met categorie 5.1' op de analoge versie was weggevallen. Deze functieaanduiding heeft betrekking op één perceel, i.c. Evert Bakkerkade 1 (Scheepswerf Balk). Om de analoge verbeelding te laten corresponderen met de digitale verbeelding (welke op grond van artikel 1.2.3 Bro juridisch leidend is) is de onvolkomenheid op 26 maart 2013 gecorrigeerd, dit is ook op de analoge verbeelding vermeld.

Zoals reeds genoemd, is de digitale verbeelding (zoals deze te vinden is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) bepalend. Hierop zijn tijdens de terinzagelegging geen wijzigingen aangebracht. Dit laatste is ook niet mogelijk zonder dat het versienummer van het ontwerpbestemmingsplan verandert, wat tot gevolg heeft dat opnieuw moet worden gepubliceerd (het versienummer en een directe link naar Ruimtelijkeplannen.nl zijn immers in de publicatie vermeld). Het plan hoeft derhalve niet opnieuw ter inzage te worden gelegd.

Ten overvloede merken wij op dat het hier niet gaat om het tussentijds veranderen van de regels, maar slechts om correctie van de analoge verbeelding. Om bedrijfsleven en burger van dienst te zijn, is laatstgenoemde verbeelding op 26 maart gecorrigeerd waarbij de eerdergenoemde ontbrekende functieaanduiding alsnog is opgenomen, dit in lijn met de leidende digitale verbeelding.

Overigens zien wij niet in noch heeft reclamant aangegeven op welke wijze hij hierdoor in zijn belangen is geschaad.

*Wij adviseren u de zienswijze niet over te nemen.*

**Zienswijze 4. Prota Holding BV**

Ingekomen 25 april 2013; tijdig en ontvankelijk.

*Samenvatting inhoud zienswijze:*

Reclamant is sinds kort eigenaar van het pand Klifweg 16/16a te Urk; dit pand was tot voor kort in gebruik als bankgebouw. Reclamant stelt dat het pand tot voor kort in gebruik is geweest ten behoeve van 'dienstverlening', 'detailhandel' en 'kantoor'.

Het ontwerpbestemmingsplan houdt voor de locatie de bestemming 'Kantoor' aan; deze bestemming vindt reclamant te beperkt voor het feitelijke gebruik van het pand. Tevens wil reclamant graag dat de gemeente 'wonen op de verdiepingen' mogelijk maakt door middel van een aanduiding op de verbeelding. Reclamant betoogt dat omdat het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, recht moet worden gedaan aan het huidige gebruik van het pand. Ook betoogt reclamant dat op grond van de detailhandelsnota de functie 'detailhandel' aan het pand dient te worden toegevoegd omdat (het gebied rond) de Klifweg een (winkel)concentratiegebied is dat deels onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied.

Reclamant beroept zich op zowel het motiverings- als het gelijkheidsbeginsel omdat ongemotiveerd is gekozen voor de bestemming 'Kantoor' en omdat een vergelijkbaar bankkantoor in een ander bestemmingsplan wel de bestemming 'Gemengd' heeft.

Tenslotte wordt verzocht om reclamant te informeren over de aard van de correcties zoals deze op de plankaart vermeld staan.

*Reactie:*

Het betreft hier een bestemmingsplan met een conserverend karakter, dit betekent dat de bestaande planologische rechten (lees: de bestaande/vigerende bestemmingen) worden overgenomen, tenzij een eerder vrijstelling/ontheffing van het vigerende bestemmingsplan is verleend. Dit is gemotiveerd op bladzijde 49 van de toelichting.

In het bestemmingsplan 'Havens Noordoost' heeft de Klifweg 16 de bestemming 'Kantoor'. Er zijn, voorzover ons bekend, voor dit perceel geen vrijstellingen en/of ontheffingen verleend gedurende de looptijd van voornoemd bestemmingsplan voor een ander gebruik dan kantoor, waardoor het perceel Klifweg 16 op dit moment de bestemming 'Kantoor' heeft.

Dit is dan ook de reden dat de bestemming 'Kantoor' is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Havens'. De bestemming 'Gemengd-1' biedt significant ruimere mogelijkheden dan de bestemming 'Kantoor' (waaronder detailhandel en bedrijfsdoeleinden welke tot nadelige (zoals verkeersaantrekkende werking, parkeervraag, overaanbod vloeroppervlakte) ruimtelijke gevolgen zouden kunnen leiden). Het gebruik als bankgebouw paste binnen de bestemming 'Kantoor'.

Om dezelfde redenen kunnen wij dan ook niet meewerken aan het planologisch mogelijk maken van wonen op de verdiepingen of het toevoegen van de functie detailhandel. Laatstgenoemde functie kan niet zomaar worden toegekend op grond van het feit dat in de detailhandelsnota (uit 2002) is opgenomen dat het gebied rond de Klifweg deels onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied; aangegeven is dat verder (stedenbouwkundig) onderzoek naar de mogelijkheden nodig is. Omdat in onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkelingen (conserverend karakter) mogelijk worden gemaakt, geen onderzoek is gedaan naar eventuele (nadelige) ruimtelijke effecten van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de bestemming en een nieuwe detailhandelsnota in voorbereiding is, wordt vastgehouden aan de huidige bestemming.

Wel komt de definitie van het begrip 'kantoor' zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan 'Havens' niet geheel overeen met de definitie in het vigerende bestemmingsplan 'Havens Noordoost'; in laatstgenoemd plan wordt namelijk gesteld dat een kantoor een gebouw of een gedeelte van een gebouw betreft dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend **of in hoofdzaak** gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve en/of wetenschappelijke arbeid.

Omdat het aspect 'in hoofdzaak' al geruime tijd het verlenen van economische diensten (geen detailhandel) aan derden en een kantoor met baliefunctie mogelijk maakt, zal een functieaanduiding 'dienstverlening' worden toegevoegd ter plaatse van het perceel Klifweg 16. Hiermee worden de bestaande planologische mogelijkheden op een betere manier vertaald. Tevens wordt op deze wijze voldaan aan het criterium van een *goede ruimtelijke ordening*.

Wat betreft het motiveringsbeginsel: de keuze voor een conserverend bestemmingsplan leidt tot het behoud van de bestemming 'Kantoor'; schending van het gelijkheidsbeginsel is hier niet aan de orde omdat de situatie zoals reclamant aanvoert niet vergelijkbaar is: de planologische uitgangspunten zijn verschillend van aard en op dit moment is er geen bank in het gebouw gevestigd.

Voor wat betreft de correctie van de verbeelding verwijzen wij u naar de reactie op Zienswijze 3.

*Wij adviseren u de zienswijze deels (toevoegen dienstverlening aan de bestemming 'Kantoor') over te nemen en voor het overige niet over te nemen.*

### **Zienswijze 5. CMS Derks Star Busmann NV**

Ingekomen 25 april 2013; tijdig en ontvankelijk.

#### *Samenvatting inhoud zienswijze:*

Reclamant dient namens cliënte, Coöperatieve Rabobank Noordoostpolder-Urk U.A. een zienswijze in, welke betrekking heeft op het plandeel van de gronden aan de Klifweg 12 van het ontwerpbestemmingsplan. Aan deze gronden is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' toegekend. Rabobank meent dat een meer passende bestemming, te weten 'Gemengd 1', moet worden toegekend om –conform doelstelling bestemmingsplan – de bestaande situatie planologisch te conserveren.

De Rabobank heeft het gebouw als bankgebouw met een baliefunctie in gebruik. Met de bestemming 'Kantoor' wordt de bestaande situatie volgens reclamant niet of slechts deels positief bestemd. Reclamant stelt dat het bestaande gebruik uitstekend past binnen de bestemming 'Gemengd 1' vanwege het feit dat hierin expliciet kantoren inclusief dienstverlening zijn opgenomen. Binnen de bestemming 'Kantoor' is dienstverlening niet genoemd.

Reclamant stelt dat niet duidelijk is waarom voor de twee bankgebouwen is gekozen voor de bestemming 'Kantoor' terwijl voor bijna alle omringende panden is gekozen voor de bestemming 'Gemengd-1' terwijl bovendien de bestemming 'Gemengd-1' beter aansluit bij het bestaande gebruik. Voor het gemaakte onderscheid is volgens reclamant in de plantoelichting geen onderbouwing te vinden.

Verder geeft in deze economisch slechte tijden een maatbestemming van kantoorgebruik een te grote beperking. De kantoormarkt is ingestort en de hierdoor leegstaande kantoorgebouwen zijn een waar fenomeen geworden waartegen zowel overheid als markt zich maximaal inzetten. Met de maatbestemming 'Kantoor' wordt lijnrecht tegen de landelijke trend ingegaan vanwege een te weinig flexibele bestemmingsregeling. Juist in deze markt hebben ondernemers behoefte aan een flexibele markt.

Tenslotte stelt reclamant dat, ook al is hier sprake van een planologisch conserverend plan, de gemeenteraad is gehouden te voldoen aan het criterium van een *goede ruimtelijke ordening*.

*Reactie:*

Het betreft hier een bestemmingsplan met een conserverend karakter, dit betekent dat de bestaande planologische rechten (lees: de bestaande/vigerende bestemmingen) worden overgenomen, tenzij eerder een vrijstelling/ontheffing van het vigerende bestemmingsplan is verleend. Dit is gemotiveerd op bladzijde 49 van de toelichting en dit stelt reclamant ook in zijn zienswijze.

In het bestemmingsplan Havens Noordoost heeft de Klifweg 12 de bestemming 'Kantoor'. Er zijn, voorzover ons bekend, voor dit perceel geen vrijstellingen en/of ontheffingen voor het gebruik verleend gedurende de looptijd van voornoemd bestemmingsplan, waardoor het perceel Klifweg 12 op dit moment de bestemming 'Kantoor' heeft.

Dit is dan ook de reden dat de bestemming 'Kantoor' is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Havens'. De bestemming 'Gemengd-1' biedt significant ruimere mogelijkheden dan de bestemming 'Kantoor' (waaronder detailhandel en bedrijfsdoeleinden welke tot nadelige ruimtelijke gevolgen (zoals verkeersaantrekkende werking, parkeervraag) zouden kunnen leiden). Het gebruik als bankgebouw paste binnen de bestemming 'Kantoor'.

Wel komt de definitie van het begrip 'kantoor' zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan 'Havens' niet geheel overeen met de definitie in het vigerende plan 'Havens Noordoost'; in laatstgenoemd plan wordt namelijk gesteld dat een kantoor een gebouw of een gedeelte van een gebouw betreft dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend **of in hoofdzaak** gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve en/of wetenschappelijke arbeid.

Omdat het aspect 'in hoofdzaak' al geruime tijd het verlenen van economische diensten aan derden en een kantoor met baliefunctie mogelijk maakt, zal een functieaanduiding 'dienstverlening' worden toegevoegd ter plaatse van het perceel Klifweg 12. Hiermee worden de bestaande planologische mogelijkheden op een betere manier vertaald. Tevens wordt op deze wijze voldaan aan het criterium van een *goede ruimtelijke ordening*.

De reden dat de omliggende panden de bestemming 'Gemengd-1' hebben gekregen is dat deze op basis van het vigerende bestemmingsplan Havens Noordoost een bedrijfsbestemming hebben waarbij ook bijbehorende kantoren zijn toegestaan. In een enkel geval is wonen toegestaan (op deze locaties is gebruik gemaakt van de aanduiding wonen) of is later een vrijstelling/afwijking verleend met betrekking tot horeca (tevens aanduiding) en/of detailhandel, of was detailhandel/dienstverlening reeds als zodanig bestemd. Op deze manier is de bestemming 'Gemengd-1' ontstaan. Om het verschil tussen voornoemde bestemming en de bestemming 'Kantoor' te benadrukken zal artikel 12 lid 1 sub c worden aangepast tot 'bijbehorende kantoren'. Tevens wordt dienstverlening binnen de voornoemde bestemming nu door middel van een functieaanduiding aangeduid.

Het perceel Klifweg 12 heeft echter altijd de bestemming 'Kantoor' gehad en komt daarom niet in aanmerking voor de (veel ruimere) bestemming 'Gemengd-1'.

*Wij adviseren u de zienswijze deels (toevoegen dienstverlening aan de bestemming 'Kantoor') over te nemen en voor het overige niet over te nemen.*