

## Raadsbesluit

Nr. 96-2017

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Haven Centrum Zuidoost, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1328-ont1, met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 7 september 2017, nr. 96-2017, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan één zienswijze tegemoet te komen en aan één zienswijze niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 14 juni 2017:

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

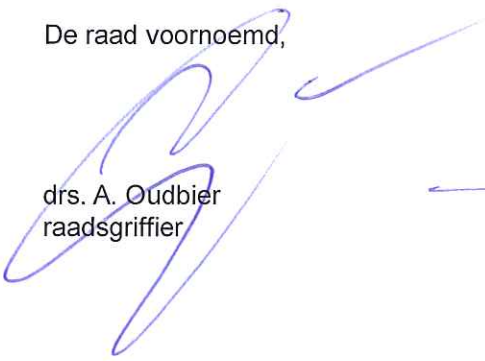
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:


1. Aan één zienswijze tegen het bestemmingsplan geheel tegemoet te komen en aan de andere zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Haven Centrum Zuidoost, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1328-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 september 2017

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier  
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA  
voorzitter

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
14 september 2017

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Haven Centrum  
Zuidoost

Voorstel nr  
96-2017

Datum  
07-09-2017

Portefeuille  
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

### Voorstel

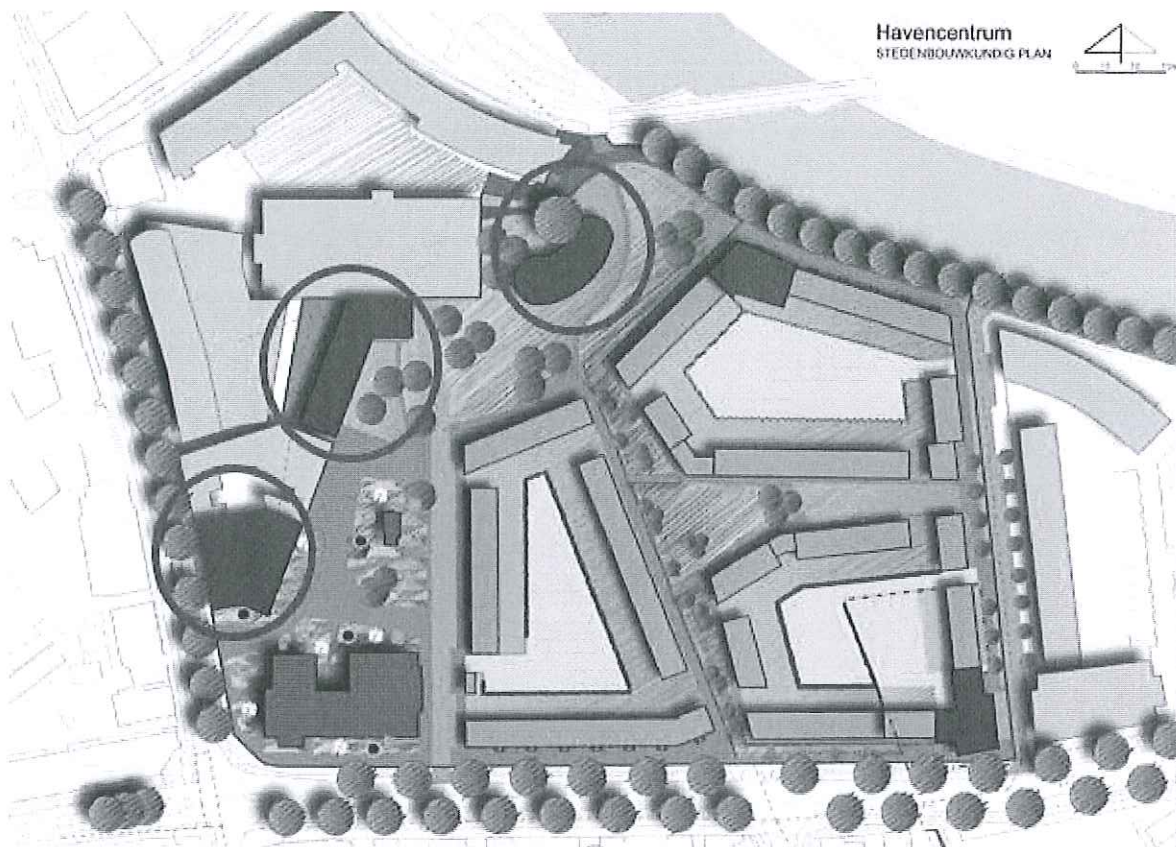
1. Met betrekking tot de twee zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten aan één zienswijze geheel tegemoet te komen en aan de andere zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Haven Centrum Zuidoost als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1328-vas1, dat betrekking heeft op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Haven Centrum Zuidoost, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Eind 2016 is door uw raad het stedenbouwkundige plan "Haven Centrum" vastgesteld. Het stedenbouwkundige plan geeft de ruimtelijke visie weer voor het gebied 'Haven Centrum'. Niet alle ontwikkelingen zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan passen binnen het geldende bestemmingsplan. Gelet hierop is het voorliggende bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost' opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden een aantal ontwikkelingen uit het stedenbouwkundige plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat niet alle ontwikkelingen uit het stedenbouwkundige plan in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het gaat hierbij om de rood omcirkelde panden aan westzijde, noordwestzijde en noordzijde van het stedenbouwkundige plan. In de onderstaande afbeelding is het plan weergegeven. De reden hiervoor is dat de planvorming nog niet concreet genoeg is om de ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan mee te nemen. Indien de planvorming concreet is zullen, indien noodzakelijk, de daarvoor benodigde ruimtelijke procedures gevolgd worden.



Naast de ontwikkelingen uit het stedenbouwkundige plan worden een tweetal bestaande panden van een actuele en passende bestemming voorzien. Het gaat hier om de voormalige ambachtsschool en het pand wat hier ten noorden van ligt.

#### Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Haven Centrum Zuidoost heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

#### Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is, is of uw raad het bestemmingsplan Haven Centrum Zuidoost vast kan stellen.

## 2. Kader

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van woningbouw. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ook in het plangebied het realiseren van woningen mogelijk. Er is dus sprake van zogenaamde 'harde' plancapaciteit. Binnen het totale plangebied 'Haven Centrum' worden minder woningen gerealiseerd dan op basis van deze plancapaciteit mogelijk is. Er heeft dan ook in dit geval een substantiële bijstelling naar beneden van het woningbouwprogramma plaatsgevonden. Er is daarom ook geen strijd met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019. Daarnaast past de woningbouw binnen het Woningbouwprogramma 2010-2019.

## 3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt woningbouw binnen het gebied Haven Centrum mogelijk. Daarnaast wordt een aantal panden in het plangebied van een passende en actuele bestemming voorzien. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

#### 4. Argumentatie

De argumentatie voor het voorliggende bestemmingsplan volgt uit het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige plan 'Haven Centrum'. Dit stedenbouwkundige plan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Daarnaast wordt binnen het plangebied een aantal panden van een actuele en passende bestemming voorzien.

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Haven Centrum. Deze grondexploitatie is voor het laatst vastgesteld door uw raad op 18 mei 2017 als onderdeel van het MPG 2017, de jaarrekening van het grondbedrijf.

Het gehele bestemmingsplanproces ziet er als het volgt uit.



- **Vorbereiding**  
In de voorbereidingsfase is een inventarisatie van alle relevante beleidsaspecten en van het plangebied uitgevoerd, waarna de toelichting van het bestemmingsplan is opgesteld.
- **Voorontwerp**  
Aangezien de ontwikkelingen grotendeels passen binnen het vigerende bestemmingsplan is er geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd.
- **Ontwerp**  
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 15 juni 2017 ter inzage gelegen.
- **Zienswijzen**  
Er zijn twee zienswijzen ingediend.
- **Vaststelling**  
Vanwege het indienen van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan voor vaststelling te behandelen in de PMA. De vaststelling staat gepland in oktober 2017.

#### 5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Kort samengevat komen de ingediende zienswijzen op het volgende neer. De eerste zienswijze gaat met name om ontwikkelingen die buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost' plaats gaan vinden. In de andere zienswijze wordt verzocht om het perceel van reclamant uit het plangebied te halen. Gevolg hiervan is ook dat de bestemming 'Woongebied' die voor het perceel van reclamant van toepassing was, kan komen te vervallen. Wij stellen u voor aan één zienswijze tegemoet te komen door het plangebied van het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het perceel van reclamant niet meer binnen het plangebied past. Daarnaast wordt voorgesteld om aan de andere zienswijze niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen:

- Overeenkomstig de door uw raad aangenomen motie is aan de voormalige ambachtsschool op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' toegekend. In de van toepassing zijnde bestemming 'Gemengd' is ook een regeling opgenomen die het karakteristieke pand

beschermd. Daarnaast is de notitie omtrent de karakteristieke beoordeling als bijlage bij de toelichting gevoegd.

- Binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' is de regeling voor begeleid wonen komen te vervallen. De redenen hiervoor is dat er ruimtelijk geen relevant verschil zit tussen wonen en begeleid wonen. Ook van belang hierbij is dat de woningbouwcorporaties voor de komende jaren een extra taakstelling hebben voor het huisvesten van mensen met begeleiding vanwege de extramuralisatie. Een andere belangrijk aspect is het feit dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. De regeling voor 'begeleid wonen' werkt juist beperkend. Gelet op het bovenstaande mag 'begeleid wonen' overal binnen de woonbestemming plaatsvinden. Indien er vragen zijn wanneer een bestemming overgaat van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' biedt jurisprudentie voldoende aanknopingspunten.  
Op dit moment wordt een zogenaamde parapluherziening voorbereid die er voor gaat zorgen dat de regeling voor begeleid wonen uit alle Apeldoornse bestemmingsplannen wordt gehaald. Te zijner tijd zal dit bestemmingsplan aan uw raad worden aangeboden.
- De bestemming van het pand dat ten noorden van de oude ambachtsschool wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd' omdat deze bestemming meer recht doet aan de situatie ter plaatse. De bestemming 'Maatschappelijk' komt hierdoor in het bestemmingsplan te vervallen.
- Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt 'bestaand terras' toegevoegd. Dit gelet op het feit dat een terrasvergunning voor onbepaalde tijd is verleend aan de horecagelegenheid die in de oude ambachtsschool is gesitueerd.
- De plantoelichting is gewijzigd naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen. Daarnaast heeft er een update van de toelichting plaatsgevonden.

Voor de verdere motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

## **6. Risico's**

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Zoals al aan gegeven zijn er twee zienswijzen ingediend. Gelet op de beantwoording van deze zienswijzen en de ondergeschikte wijzigingen, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

## **7. Financiële paragraaf**

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

## **8. Communicatie van het besluit**

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

## **9. Realisatie van het besluit**

Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroep direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van  
de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

**drs. T. Berben**

**J.C.G.M. Berends**

raad d.d. 14 SEP. 2017  
voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijke  
stemmingen aangenomen

## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost'

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Communicatie

In oktober 2015 is een klankbordgroep gevormd bij de start van de herontwikkelingsopgave voor Haven Centrum. De klankbordgroep bestond uit omwonenden en andere direct betrokkenen en heeft kennis kunnen nemen van de ontwerp werkzaamheden. Daarnaast zijn er ook aanbevelingen gedaan vanuit de klankbordgroep. Het stedenbouwkundige plan dat als onderlegger voor het bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost' dient, kon op draagvlak van de klankbordgroep rekenen

Als aanvulling op het bovenstaande heeft er op 8 november 2016, voorafgaand aan de besluitvorming over het stedenbouwkundige plan, een algemene informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst heeft een grote groep omwonenden kennis kunnen nemen van het plan.

Door middel van een bewonersbrief zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 3.1 Reclamant 1

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 15 juni 2016.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. Er ontbreekt informatie over het noord-westelijke deel van het gebied, te weten het ontwikkelen van appartementenlocaties nabij Omnizorg en parkeergarage Koningshaven. Op de bewonersavond van 8 november 2016 is een bouwkundig plan gepresenteerd met daarin duidelijk de voorgenomen bestemmingen weergegeven.
- b. Met betrekking tot de nieuwe ontwikkelingen worden er vraagtekens gesteld bij de zichtlijnen die verdwijnen door de nieuwe ontwikkelingen.
- c. Op dit moment is de verkeerssituatie rondom het Havenpark dramatisch te noemen. Door



het realiseren van de nieuwe wijk zal de verkeersdruk alleen maar hoger worden. In het bestemmingsplan zijn geen verdere maatregelen met betrekking tot het verkeer opgenomen, terwijl de situatie almaar verslechterd. Het zou aan te bevelen zijn om in het kader van de Verkeersvisie eindelijk eens tot concrete maatregelen te komen die de verkeersdruk verlagen, de gezondheid verhogen en uiteindelijk het woonplezier van bewoners ten goede te komen.

#### *Beoordeling*

- a. De door reclamant aangehaalde ontwikkelingen vallen niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost' zoals dat ter inzage heeft gelegen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit ook uitdrukkelijk aangegeven. Het klopt in deze dat de ontwikkelingen wel opgenomen zijn in het stedenbouwkundige plan, dit plan is ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Een stedenbouwkundig plan geeft echter geen bestemmingen. Alleen een bestemmingsplan kan bestemmingen toekennen. Op dit moment is het echter nog niet duidelijk wat de ontwikkelingen volledig inhouden, de plannen moeten nog uitgewerkt worden. Indien er sprake is van concrete planvorming zal, indien noodzakelijk, voor deze ontwikkelingen de geëigende ruimtelijke procedure worden gevolgd.
- b. Door reclamant wordt aangegeven dat zichtlijnen verdwijnen door de ontwikkelingen die nog plaats gaan vinden. Het gaat hierbij om de ontwikkelingen waarvoor nog een ruimtelijke procedure voor gevolgd dient te worden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen niet mogelijk. Om deze reden wordt op dit punt ook verder niet ingegaan. Eventuele zienswijzen tegen deze ontwikkelingen kunnen worden ingebracht tijdens de ruimtelijke procedure die deze ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk maakt.
- c. Het woonprogramma dat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is kleiner dan het huidige bestemmingsplan toelaat. De verkeersontsluiting van het plangebied wordt afgewikkeld via de Molenstraat Centrum. Deze weg kan het verkeer dat als gevolg van de nieuw geplande woningbouw van de Molenstraat Centrum gebruik gaat maken verwerken.  
De gemeente is het met reclamant eens dat het wenselijk is om de verkeersbelasting van meerdere wegen in de binnenstad te verlagen ten gunste van het woon-, en leef-, en verblijfsklimaat. Maatregelen om deze doelen te bereiken staan beschreven in de Verkeersvisie 2020-2030, en worden ook in dit kader uitgevoerd. Deze maatregelen worden niet getroffen in het kader van het bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost'. Met betrekking tot de maatregelen heeft het college in het voorjaar van 2017 reeds verkeersbesluiten genomen in het kader van de verkeersvisie 2020 – 2030, om het (doorgaande) autoverkeer in de binnenstad van Apeldoorn te verminderen. Deze verkeersmaatregelen worden in het najaar van 2017 uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.2 Reclamant 2**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 19 juli 2017

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De afgelopen jaren zijn wij op constructieve wijze met de gemeente Apeldoorn in gesprek vanwege diverse wijzigingen in het openbaar gebied nabij ons perceel aan de Molenstraat – Centrum te Apeldoorn. Gedurende de gesprekken kwam naar voren dat er een op handen zijnde ter visie legging van het bestemmingsplan op handen was van de naastgelegen woningbouwlocatie. Door de gemeente werd altijd aangegeven dat onze locatie hierin niet meegenomen was. Bij de ter visie legging bleek dit echter wel het geval

te zijn. Samen met de gemeente is onderzocht of het haalbaar was om binnen de termijn van ter inzage legging overeenstemming te bereiken over een voor alle partijen gewenst plan. Inmiddels is gebleken dat stedenbouwkundig geen bezwaren zijn tegen het plan. Het definitief afronden van het plan vraagt meer tijd. Dit past echter niet binnen de planning en afspraken die met andere partijen zijn gemaakt. Bij het besluit van de gemeente om daarom ons perceel ambtshalve uit het ter visie liggende bestemmingsplan te halen, sluiten wij ons van harte aan.

De reden waarom door ons een zienswijze wordt ingediend, is om richting u als gemeenteraad te benadrukken dat het vooralsnog handhaven van de vigerende bestemming ons in staat stelt om de continuïteit van onze huidige winkelexploitatie ter plaatse te kunnen waarborgen en dat bovendien op termijn te kunnen doen door herontwikkeling van ons perceel met een nieuwe winkelruimte, gecombineerd met woningbouwprogramma in lijn met de reeds gepresenteerde plannen.

### *Beoordeling*

- a. Wij onderschrijven het gegeven dat de afgelopen jaren constructieve gesprekken hebben plaatsgevonden met reclamant. Bij de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Haven Centrum Zuidoost" is het perceel van reclamant meegenomen. Hierbij hebben we, naar onze mening, aangesloten bij het voor het perceel vigerende bestemmingsplan. Om deze reden zagen wij ook geen beletselen om het perceel van reclamant op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost'.

De toekomstplannen van de reclamant sluiten echter niet helemaal aan op het vigerende bestemmingsplan. Op verzoek van reclamant heeft direct voorafgaand en tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan veelvuldig overleg plaatsgevonden om tot een voor alle partijen aanvaardbaar aangepast plan te komen. Tot een afronding van dit plan is het helaas gelet op de tijd niet gekomen. Hierbij speelde het aspect dat er onvoldoende woningbouwcontingent beschikbaar was voor de gewenste ontwikkeling een belangrijke rol. Aangezien hiervoor op korte termijn geen oplossing gevonden kon worden is ambtelijk aangegeven dat aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden voorgesteld om het perceel van reclamant buiten het plangebied te laten. Dit ook op verzoek van reclamant. Aangezien nu ook een zienswijze hieromtrent is ingediend wordt voorgesteld om op basis van deze zienswijze het perceel van reclamant uit het bestemmingsplan te laten. De bestaande rechten van reclamant worden hiermee gerespecteerd.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen. De locatie van reclamant wordt buiten het plangebied gelaten. De verbeelding wordt op een dusdanige wijze aangepast dat het gehele perceel buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Haven Centrum Zuidoost' valt. Gevolg hiervan is ook dat in de regels de bestemming 'Woongebied' (artikel 7) komt te vervallen.

## **4 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

### Wijzigingen plantoelichting

Hoofdstuk 1.2 Ligging en begrenzing: Dit hoofdstuk is aangepast naar aanleiding van de tegemoetkoming van de zienswijze.

Hoofdstuk 4.5 Cultuurhistorie: Naar aanleiding van de door de raad aangenomen motie inzake bescherming oude ambachtsschool is dit hoofdstuk herschreven. Ook is de notitie op basis waarvan de oude ambachtsschool als karakteristiek beoordeeld is, als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 6.3 Bestemmingen: De bestemmingen die zijn komen te vervallen zijn uit dit hoofdstuk verwijderd.

Hoofdstuk 7.3 Totstandkoming plan: Een update van de totstandkoming van het plan is hier opgenomen.

## Wijzigingen in de regels

Artikel 1.13, definitie begeleid wonen is komen te vervallen. Aangezien de regeling voor begeleid wonen is komen te vervallen is de definitie ook niet meer noodzakelijk.

Artikel 3.1 sub a, bestemmingsomschrijving Gemengd: 'waaronder begeleid wonen' is verwijderd. De reden hiervoor is dat er ruimtelijk geen relevant verschil zit tussen wonen en begeleid wonen. Ook van belang hierbij is dat de woningbouwcorporaties voor de komende jaren een extra taakstelling hebben voor het huisvesten van mensen met begeleiding vanwege de extramuralisatie. Een andere belangrijk aspect is het feit dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. De regeling voor 'begeleid wonen' werkt juist beperkend. Gelet op het bovenstaande mag 'begeleid wonen' overal binnen de bestemming plaatsvinden. Indien er vragen zijn wanneer een bestemming overgaat naar 'Maatschappelijk' biedt jurisprudentie voldoende aanknopingspunten.

Artikel 3.6: toevoeging regeling karakteristiek pand: Met deze regeling wordt uitvoering gegeven aan de motie van de raad om de oude ambachtsschool te beschermen.

Artikel 4 Maatschappelijk: gehele artikel is komen te vervallen. Deze bestemming rustte op het pand ten noorden van de oude ambachtsschool. De nieuwe bestemming 'Gemengd' doet meer recht aan de situatie.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied, toevoeging aan bestemmingsomschrijving: 'bestaand terras'. Achter de oude ambachtsschool is een terras gelegen. Voor dit terras is een terrasvergunning voor onbepaalde tijd verleend. Door in de bestemmingsomschrijving 'bestaand terras' op te nemen wordt recht gedaan aan dit terras. Voor het overige zijn er geen terrassen binnen het plangebied aanwezig. Specifiek is gekozen om het terras niet binnen de bestemming 'Gemengd' van de oude ambachtsschool te leggen. Uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Gemengd' heeft als consequentie dat ook vergunningsvrij bouwwerken opgericht mogen worden. Dit kan leiden tot een aantasting van het karakteristieke pand.

Artikel 6.1 sub a, bestemmingsomschrijving 'Wonen': 'waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal 2 woningen per bouwvlak; is komen te vervallen. Voor de motivatie wordt verwezen naar hetgeen onder artikel 3.1 sub a vermeld is.

Door de bovengenoemde wijzigingen is de nummering van de verschillende artikelen ook gewijzigd.

## Wijzigingen verbeelding

- Opname aanduiding 'karakteristiek' op oude ambachtsschool.
- Wijzigen bestemming pand ten noorden van voormalige ambachtsschool naar 'Gemengd'.