

Zienswijzennotitie en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Twello-Centrum”

Gemeente Voorst

1. Inleiding

Vanaf 31 januari 2013 heeft voor een periode van zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan “Twello-Centrum” ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor het centrum van Twello. Het plan is grotendeels conserverend van aard. Daarnaast worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

De terinzagelegging van de stukken is bekendgemaakt in huis-aan-huis-blad “Het Voorster Nieuws” en in de Staatscourant van 30 januari 2013. Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Voorst.

Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Conclusies over de zienswijzen en aanpassingen die naar aanleiding hiervan in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd, zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op aanpassingen die ambtshalve in het plan worden opgenomen.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld in de zienswijzennotitie.

Zienswijze 1 (2013-05758 / 2013-05759)		
	Zienswijze	Reactie
1	De parkeergarage bij de Van Ghentstraat 2b t/m 2h ('De Boogh') mag sinds uitbreiding van de Expert niet meer ontsluiten via de Van Ghentstraat, omdat dit te gevaarlijk zou zijn. Het nieuw te bouwen complex op de hoek Van Ghentstraat/Marktstraat mag wel op deze weg ontsluiten. Gevraagd wordt of verkeer vanuit De Boogh alsnog weer direct ontsloten kan worden via de Van Ghentstraat.	<p>In het bestemmingsplan worden functies van gronden geregeld, maar geen specifieke verkeerskundige maatregelen. Gelet hierop valt de vraag buiten de strekking van dit bestemmingsplan. Voor zover de zienswijze moet worden opgevat als reactie op de plannen op de hoek van de Van Ghentstraat en de Marktstraat, wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling geen deel uitmaakt van bestemmingsplan Twello-Centrum. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht, dat is vastgesteld op 17 december 2012. Reclamant is per mail d.d. 4 maart 2013 ambtelijk op de hoogte gebracht van de mogelijkheden op dit vastgestelde bestemmingsplan te reageren.</p> <p>Ondanks dat de vraag inhoudelijk geen betrekking heeft op het bestemmingsplan, kan worden opgemerkt dat per bouwlocatie gezocht wordt naar de meest optimale oplossing voor parkeren en ontsluiting. Bij het nieuw te bouwen complex is geoordeeld dat dit inhoudt dat ontsloten moet worden via de Van Ghentstraat (boven ontsluiting via het Marktplein). Voor De Boogh is een veilige(re) oplossing aanwezig voor een ontsluiting via het Barteldplein.</p>

Zienswijze 2 (2013-12296 / 2013-14703 + bijlage 2013-20329)		
	Zienswijze	Reactie
1	Reclamanten kunnen zich op hoofdlijnen verenigen met de visie op de winkelstructuur in het centrum van Twello, uitgezonderd de positie die de Duistervoordseweg hierin inneemt. Zij hebben een alternatieve visie voor het gebied ontwikkeld met als uitgangspunt een 'stepping stone' te realiseren tussen bestaande en toekomstige winkels aan de Duistervoordseweg (nabij de Karel Doormanstraat/Raccordement) en het kernwinkelgebied van Twello. Om die reden is het wenselijk de locatie Duistervoordseweg 21 tot en met 29 te (her)ontwikkelen als moderne detailhandelslocatie. Dit kan uitsluitend worden gerealiseerd als dit gehele gebied voor detailhandel wordt bestemd.	<p>In het bestemmingsplan zijn de bestaande detailhandelsrechten uit het vigerende plan overgenomen. Dit houdt in dat voor de percelen Duistervoordseweg 27-29 alleen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan en geen detailhandel in algemene zin. Voor het gebied waar de percelen Duistervoordseweg 21 tot en met 29 deel van uitmaken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden een herontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. In die zin sluit het bestemmingsplan aan bij de visie op hoofdlijnen van reclamanten, waarbij overigens wordt opgemerkt dat de onderbouwing van deze visie wel enkele incorrectheden bevat. Plannen dienen nader geactualiseerd, geconcretiseerd en onderbouwd te worden, alvorens dit als nieuwe ontwikkeling</p>

		planologisch mogelijk wordt gemaakt.
2	Met het ontwerpbestemmingsplan wordt geen goede ruimtelijke ordening nagestreefd. Op het perceel Duistervoordseweg 27-29, waar momenteel een winkel in meubels is gevestigd, wordt slechts detailhandel in volumineuze goederen toegestaan en geen detailhandel in algemene zin. Op enkele andere percelen buiten het kernwinkelgebied wordt wel detailhandel toegestaan, waaronder het perceel Duistervoordseweg 21 waar eveneens een meubelzaak is gevestigd.	<p>Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, waarbij de rechten uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. De meubelzaak aan de Duistervoordseweg 27-29 is om die reden (voor zover het detailhandel betreft) alleen bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen. Het perceel is in het geldende plan specifiek aangeduid als meubeltoonzaal, waarbij expliciet de mogelijkheid is uitgesloten deze aanduiding te veranderen naar een aanduiding voor een winkel.</p> <p>Percelen aan de uitlopers waar in het nieuwe bestemmingsplan detailhandel is toegestaan, zijn allemaal percelen waar deze functie in het geldende bestemmingsplan ook mogelijk is. Dit geldt ook voor de meubelzaak in het pand Duistervoordseweg 21. Op grond van het vigerende plan is hier een winkel toegestaan. Op grond van de begripsbepalingen van het nieuwe bestemmingsplan wordt de meubelzaak aangemerkt als 'detailhandel in volumineuze goederen'. In het ontwerpplan is het perceel ten onrechte niet voor deze functie aangeduid. Bij vaststelling wordt hier (naast de aanduiding 'detailhandel' voor de vigerende rechten) alsnog een functieaanduiding 'detailhandel volumineus' opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen.</p>
3	De bestaande situatie schiet in stedenbouwkundig opzicht tekort. Ook om deze reden zou het gehele gebied een detailhandelsbestemming moeten krijgen; alleen dan is een goede (her)ontwikkeling haalbaar.	Mede om de stedenbouwkundige situatie te verbeteren, is voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar (onder andere) detailhandel en een herinrichting van het gebied mogelijk te maken. Zie hiervoor ook de reactie onder punt 1. Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is, worden nieuwe ontwikkelingen in principe niet bij recht mogelijk gemaakt. Op basis van een nader onderbouwd inrichtingsplan, kan het college een wijzigingsprocedure starten om een herontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden op de plannen te reageren.
4	De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor de percelen van reclamanten moeten ten minste overeenkomen met het vigerende plan. De achterzijde van het perceel Duistervoordseweg 21-25 is niet bij het bouwvlak betrokken. Daarnaast beperkt de aanduiding 'detailhandel in volumineuze goederen' op het perceel Duistervoordseweg 27-29 zich tot slechts een deel van het bouwvlak, waar deze voor het gehele bouwvlak moet gelden.	In het vigerende bestemmingsplan is een ruimer bouwvlak aanwezig voor het perceel Duistervoordseweg 21. Op grond van de regels van dit plan is verdere uitbreiding van bebouwing binnen dit bouwvlak echter niet mogelijk; op het deel van het bouwterrein dat meer dan 15 meter van de voorste bebouwingsgrens is gelegen, is maximaal 200 m ² aan bebouwd oppervlak toegestaan, dan wel de oppervlakte die aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het toenmalige ontwerpplan. Ter plekke is momenteel een ruimere oppervlakte aanwezig. In het nieuwe

	<p>bestemmingsplan wordt een andere systematiek gehanteerd, waarbij deze zelfde oppervlakte is gewaarborgd door hier een bouwvlak omheen te leggen dat volledig bebouwd mag zijn. De percelen Duistervoordseweg 23-25 liggen in voorliggend bestemmingsplan, net als in het vigerende plan, volledig binnen het aangegeven bouwvlak.</p> <p>De hoogtescheidingslijn die voor (onder andere) de percelen Duistervoordseweg 21-25 in het plan is opgenomen, moet conform de vigerende regeling liggen op 15 meter afstand van de bouwgrens aan de zijde van de Duistervoordseweg. Geconstateerd is dat deze lijn in het ontwerpplan niet over de hele lengte correct is opgenomen. Dit wordt bij vaststelling gecorrigeerd.</p> <p>Terecht wordt gesteld dat de aanduiding 'detailhandel in volumineuze goederen' voor het perceel Duistervoordseweg 27-29 voor het gehele bouwvlak moet gelden. Deze omissie wordt bij vaststelling hersteld.</p>
--	--

3. Conclusies zienswijzen

Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van zienswijze 2 worden de volgende aanpassingen doorgevoerd op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan:

- aan het bouwvlak van de Duistervoordsweg 21 wordt de aanduiding 'detailhandel volumineus' toegevoegd;
- de functieaanduiding 'detailhandel volumineus' voor het perceel Duistervoordseweg 27-29 wordt aangepast en beslaat het gehele bouwvlak;
- de hoogtescheidingslijn ter plaatse van de percelen Duistervoordseweg 21-25 wordt aangepast tot een afstand van 15 meter gemeten vanaf de bouwgrens aan de Duistervoordseweg.

4. Ambtshalve aanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan bestaat aanleiding ambtshalve enkele aanpassingen aan te brengen. De volgende aanpassingen worden in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd op de verbeelding en/of in de regels.

- Aan de achterzijde van het perceel Van Ghentstraat 4 (Expert) ligt het bestemmingsvlak en bouwvlak voor een klein deel op gemeentegrond. De begrenzing wordt hier aangepast op de kadastrale begrenzing;
- Binnen de bestemming "Horeca" (artikel 7) wordt conform de standaard van de gemeente Voorst een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

In artikel 7.1 wordt ingevoegd lid c (met automatische vernummering van de overige leden):

aan huis verbonden beroepen en/of aan huis verbonden bedrijven welke zijn genoemd in categorie 1 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - 1', met dien verstande dat:

1. *maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m²;*
2. *de activiteit niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;*
3. *de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.*

Artikel 7.4 wordt toegevoegd:

Artikel 7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 7.1 voor de vestiging van:

- a. *aan huis verbonden bedrijven welke niet zijn genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - 1' of,*
- b. *aan huis verbonden bedrijven die worden genoemd in categorie 2; mits deze naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven behorende tot categorie 1 zoals die zijn genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - 1'.*

Daarnaast worden enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de regels en toelichting. Deze hebben geen juridische consequenties voor het plan en worden hier niet specifiek benoemd.