

BESTEMMINGSPLAN BROUWERSPOORT 2019

Commentaarnota zienswijzen/overzicht van wijzigingen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Inhoud van deze nota	2
1.2 Procedure	2
1.3 Leeswijzer	3
2. Zienswijzen	3
2.1 Zienswijzen	3
2.2 Ontvankelijkheid zienswijze	3
2.3 Zienswijzen	3
3. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van zienswijze (Vitens):	6

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerp-bestemmingsplan Brouwerspoort 2019. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor het gebied Brouwerspoort, welk gebied gelijk is aan het plangebied van het nog geldende bestemmingsplan Brouwerspoort (oostzijde kernwinkelgebied).

Inhoudelijk betekent dit het volgende:

- Regelgeving is aangepast aan de recente bestemmingsplannen Centrum en Woongebieden 2018
- Daar waar detailhandel is toegestaan is (veelal) ook lichte horeca toegestaan
- Op diverse plaatsen mag ook op de begane grond gewoond worden
- Naast detailhandel zijn ook leisure functies toegestaan (sportscholen etc.)
- In het plan is rekening gehouden met de gekozen invulling van het Stadsstrand
- Kantoorfunctie op de bovenverdieping van gebouw Tricotage is ingepast (daarvoor was een afwijkingvergunning verleend)

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure;
- de inhoud van de zienswijze en de beantwoording van deze reactie;

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brouwerspoort 2019' heeft met ingang van 6 juni 2019 gedurende zes weken (tot en met 17 juli 2019) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via de gemeentepagina in de Rijnpost, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn twee schriftelijke zienswijze ontvangen.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; één en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Deze bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- 1) Gedeputeerde Staten of de inspecteur tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- 2) De gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moeten worden ingediend bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen is samengevat weergegeven. Hoofdstuk 3 bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend, namelijk door Vitens te Zwolle en door FORT Advocaten N.V. te Amsterdam namens C.L. Veenendaal B.V.

2.2 Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de gestelde reactietermijn. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze

1. Waterbedrijf Vitens, postbus 1205 te Zwolle per brief van 15 juli 2019 (ingekomen 16 juni 2018).

Samenvatting inhoud

De zienswijze richt zich tegen het ontbreken van een paragraaf in de toelichting over de boringsvrije zone. Deze boringsvrije zone is een gebied waar het grondwater extra beschermd moet worden en waarvoor specifieke regels uit de Provinciale Milieu Verordening (PMV) gelden. Die regels moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. In de verbeelding en de planregels is deze boringsvrije zone wel opgenomen. Vitens acht een toelichting daarop wenselijk.

Vitens constateert voorts dat de betreffende gebiedsaanduiding ten onrechte in een deel van het plangebied ontbreekt. Dit betreft het noordelijk plandeel.

Reactie gemeente

De door Vitens in de ingediende zienswijze gemaakte opmerkingen omtrent toelichting en verbeelding worden gegrond geacht. Hoewel een toelichting geen bindend karakter heeft en dus het ontbreken van een paragraaf over de boringsvrije zone geen rechtsgevolgen heeft, is het voor de duidelijkheid en het draagvlak goed om het doel van deze zone nader toe te lichten. Ook de opmerking over het ontbreken van een deel van de zone op de verbeelding is juist, per abuis is de op de verbeelding weergegeven zone gebaseerd op een oudere versie.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

2. FORT Advocaten N.V. te Amsterdam namens CL Veenendaal BV, zijnde de eigenaresse van de Corridor, per brief van 16 juli 2019 (ingekomen 17 juni 2018).

Samenvatting inhoud

De zienswijze richt zich tegen de volgende punten:

1. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt ontoereikend geacht. Het plan was niet vindbaar op de zoekterm 'Brouwerspoort'. Daarnaast was een aantal afbeeldingen in de toelichting en een tweetal bijlagen van de regels niet zichtbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl
2. Reclamant kan zich niet vinden in de bestemming van de strook grond aan de Brouwersgracht, aan de oostzijde van het winkelcentrum Passage Corridor. De bestemming van deze deels nog onbebouwde grond doorkruist de plannen van reclamant om de strook open te houden en de winkels in het winkelcentrum (Passage Corridor) bereikbaar en zichtbaar te houden
3. Toekenning van de in het ontwerpplan aangegeven bestemming 'Centrum' met de daarin aangegeven functieaanduidingen van deze strook gaat voorbij aan het feit dat er in Veenendaal in het geheel geen behoefte is aan een toename van het aantal detailhandelszaken en horecabedrijven. Naar de mening van reclamant wordt de ernst en actualiteit van dit probleem aangetoond door de bestaande leegstand en het recent gepubliceerde koopstromenonderzoek van I&O Research. De aanwijzing van deze bestemming acht reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat aan het leegstandprobleem voorbij wordt gegaan.
4. Reclamant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan geen onderscheid maakt tussen detailhandel en volumineuze detailhandel maakt. Volumineuze detailhandel zou naar de mening van reclamant niet op alle locaties met de bestemming 'Centrum' moeten worden toegestaan.
5. Reclamant kan zich ook niet vinden in de mogelijkheid tot vestiging van leisurefuncties binnen de bestemming 'Centrum'. In de visie van reclamant zouden de leisurefuncties moeten worden uitgesloten binnen het plangebied.

Reactie gemeente

1. Publicatie

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat er inderdaad sprake is van een schrijffout in de benaming van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit heeft tot gevolg dat bij gebruikmaking van de zoekfunctie op naam het ontwerpbestemmingsplan moeilijker vindbaar is. Dit is overigens alleen het geval indien de volledige naam wordt ingetikt. De meest gebruikelijke zoekfunctie, namelijk het zoeken op de kaart, ondervindt geen probleem. Het blijkt juist dat een aantal afbeeldingen en bijlagen van het bestemmingsplan niet leesbaar was op de raadpleegsite. Desgevraagd hadden deze documenten zowel analogoog als digitaal verstrekt kunnen worden. Vragen hiertoe zijn echter niet gesteld. Niet gesteld kan worden dat reclamant of belanghebbenden in het algemeen hierdoor in hun belangen onevenredig zijn getroffen.

2. Bestemming strook langs Brouwersgracht.

De bewuste strook is in de huidige situatie voor een groot deel nog onbebouwd. Echter in het in 2008 vastgestelde en nog geldende bestemmingsplan Brouwerspoort heeft deze strook in essentie dezelfde bestemming. Deze voorgenomen bebouwing vormt een in het masterplan Brouwerspoort voorziene belangrijke begeleiding van de Brouwersgracht. De bedoeling hiervan was en is de zich nu als achterkant van het winkelcentrum Corridor Passage manifesterende oostzijde te transformeren naar een voorzijde. Voorts is beoogd de ingang naar winkelcentrum Corridor Passage te accentueren door hogere en opvallende bebouwing. De zichtbaarheid van de ingang van dit winkelcentrum wordt daarmee onmiskenbaar beter. Aangezien de oostzijde van het winkelcentrum nu als achterkant fungeert is in de huidige situatie van enige kwalitatief aantrekkelijke zichtbaarheid geen sprake. Behoud van deze "zichtbaarheid" kan daarom geen doel vormen van dit bestemmingsplan. Integendeel, de in dit en het vigerende bestemmingsplan beoogde nieuwe schil rondom het winkelcentrum Corridor Passage geeft uitstekende mogelijkheden om het winkelcentrum te upgraden.

3. Leegstand

Het probleem van leegstand in de detailhandel wordt zeker niet ontkend of onderkend. Onder andere door maatschappelijke en technologische ontwikkelingen staan de fysieke winkels onder druk. De concurrentie tussen winkelsteden en winkelcentra wordt groter. Ten einde de positie van Veenendaal daarin te behouden is het noodzakelijk de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vergroten en te blijven ontwikkelen. Deze aantrekkelijkheid behoeft geen vergroting van het winkeloppervlak in te houden maar het is wel en vooral zaak om tot een afgerond geheel te komen. Afronding van het project Brouwerspoort is daardoor wenselijk en urgent.

De koers die in dit kader is uitgezet bestaat voor wat betreft het kernwinkelgebied van Veenendaal niet uit het inkrimpen van de bebouwde oppervlakte maar door het faciliteren van een grotere diversiteit aan met name publiek aantrekkende functies. Daarnaast is voor een aantal locaties gekozen voor het mogelijk maken van woonfuncties op de begane grond.

Ten aanzien van de bovengenoemde koers het volgende:

Door de raad is op 18 mei 2017 het programmaplan "vitale binnenstad" vastgesteld. Dit programma is opgesteld met alle stakeholders in de binnenstad waaronder dus ook de (vorige) eigenaar van de Passage-Corridor. De eigenaar van de Corridor heeft ook zitting de (uitvoerende) Stuurgroep vitale winkelstad. De eigenaar heeft daarin nooit aangegeven dat functiemenging geen goed idee zou zijn. In het programma vitale winkelstad is als één van de drie strategische hoofdoelen het volgende geformuleerd:

"De compacte binnenstad, met een heldere begrenzing en themagebieden waarin winkelen, horeca, cultuur, leisure, dienstverlening, werken, wonen en de inrichting van de openbare ruimte elkaar aanvullen en versterken. Hierbij zetten we actief in op het terugbrengen van het aantal winkelmeters door winkels van buiten naar binnen het kernwinkelgebied te verplaatsen en daar waar mogelijk het aantal winkelmeters terug te brengen door te kijken naar mogelijk andere functies."

Hieruit blijkt nadrukkelijk dat onze inzet juist is functies toevoegen en niet het beperken van functies. Over het afmaken van de winkelroute vermeldt het programma het volgende:

"We maken de winkelroute in Brouwerspoort af waarbij we nadrukkelijk zoeken naar een gezonde balans in het programma op basis van mogelijke functies op basis van de themagebieden (detailhandel versus andere functies op de begane grond)."

Ook hier wordt de gekozen strategie met een ruimere bestemming ondersteund.

Deze ruimere bestemming wordt, zoals hierboven vermeld, ook ingezet om een woonfunctie op de begane grond te maken. Vooral op plekken waar een publieksfunctie (detailhandel, leisure of andere soortgelijke functies) minder van belang zijn voor het functioneren van de genoemde winkelroute. Inmiddels is de totstandkoming van het Programmaplan 2^e fase Vitale Binnenstad in een vergevorderd stadium. Hierin ligt het accent op een compacter en complete binnenstad met nog meer aandacht voor flexibiliteit t.a.v. functies. Ook hier is de focus gericht op het voorkomen en bestrijden van leegstand.

4. Detailhandel en volumineuze detailhandel

In het nog geldende bestemmingsplan Brouwerspoort is één locatie aangewezen waar slechts volumineuze detailhandel in meubels is toegestaan. Bij de realisering van dit blok is na het volgen van een vrijstellingsprocedure deze ruimte ingevuld door een modezaak en woningen (op de verdieping). Deze modezaak betrof overigens een verplaatsing vanaf een locatie buiten het kernwinkelgebied, waarbij de achtergelaten locatie blijvend onttrokken is aan detailhandel.

Zowel in het geldende bestemmingsplan als in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan bestaan geen beletselen om voor detailhandel bestemde gronden ook voor volumineuze detailhandel te gebruiken. Ter verduidelijking: op de buiten het kernwinkelgebied gelegen gronden waarop zogenoemde Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV) zijn toegestaan is **uitsluitend** detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Dit betreffen branches die om praktische redenen er voor kiezen om zich buiten het kernwinkelgebied te vestigen. Ter bescherming van de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied gelden voor die locaties strenge branche-beperkingen. Er bestaat echter geen aanleiding vestiging van volumineuze detailhandel in het kernwinkelgebied te beperken.

5. Leisure

Het gebied Brouwerspoort ligt voor een groot deel binnen het kernwinkelgebied van Veenendaal. Binnen het streven om dit gebied aantrekkelijk te houden en meer bezoekers te genereren en te binden is het gewenst c.q. noodzakelijk om meer functies dan de traditionele winkels aan te trekken. Binnen het programmaplan Vitale Binnenstad Veenendaal zijn en worden diverse acties ondernomen om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vergroten. Meer horeca- en Leisure functies is daar één van de na te streven doelen van. Reclamant maakt in de zienswijzen niet duidelijk waarom deze functies ongewenst zouden zijn. (zie ook onder 3.)

Conclusie

De zienswijze wordt niet gegrond geacht. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van zienswijze (Vitens):

Regels: geen wijziging

Verbeelding:

- Vergroting van gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'

Toelichting:

- Toevoeging van paragraaf over boringsvrije zone.