Nummer Corsa R2019.0098

RAADSVOORSTEL (aangepast)

Gemeenteraad	: Uitgeest
Raadsvergadering	: 27 juni 2019
Voorstelnummer	: <niets invullen a.u.b.>
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Brouwer
Commissie	: RO
Commissie	: 18 juni 2019 (zie aanpassing op p.5)
Soort agendering	: ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen & Projecten
Opsteller(s)	: M. Knol
Telefoonnummer	: 088 – 909 7756
Bijlagen:	: 14, waaronder aangepast bestemmingsplan (n.a.v. Commissiebespreking 18 juni 2019)

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Fort aan den Ham'

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham';
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren conform deze Nota beantwoording zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham' (NL.IMRO.0450.FortaandenHam-VS01) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Nota beantwoording zienswijzen;
4. Voor het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham' geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

☒Nee

☐Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan ‘Fort aan den Ham’ voorziet primair in een herbestemming van de voormalige genieloods bij het fort. De gebruiksmogelijkheden worden verruimd, om een rendabele exploitatie mogelijk te maken die het voortbestaan en onderhoud van het fort en de genieloods mede kan borgen. Tevens worden er enkele mogelijke invullingen mogelijk gemaakt die in de toekomst in het fort en/of op het fortterrein mogelijk zouden kunnen worden gemaakt. Hiervoor zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke eisen gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een drietal zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen zijn deze van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven aanleiding om een aantal ondergeschikte wijzigingen door te voeren in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Geadviseerd wordt dan ook om het bestemmingsplan vast te stellen

2. KEUZERUIMTE

De raad heeft in dit geval beleidsvrijheid om een keuze te maken die zij in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Indien de raad van oordeel is dat er met het nu voorliggende bestemmingsplan sprake is c.q. blijft van een goede ruimtelijke ordening, kan zij besluiten om het bestemmingsplan vast te stellen. Indien de raad van oordeel is dat er met het nu voorliggende bestemmingsplan geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening, kan zij gemotiveerd besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

3. TOELICHTING OP HET ADVIES

Het Fort aan den Ham is één van de forten die samen het UNESCO-Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam vormen. Het fortterrein is eigendom van de Staat (Defensie). Het fort wordt beheerd door de Stichting Fort aan den Ham, die ook het museum in het fort runt. Bij dit fort staat een voormalige genieloods, een opslag voor munitie en ander wapentuig. Deze genieloods is in de afgelopen jaren gerestaureerd.

Op verzoek van de Stichting Fort aan den Ham is Stadsherstel Amsterdam betrokken geraakt bij het fort en de restauratie van de genieloods. Stadsherstel heeft de genieloods in erfpacht verworven van Defensie. Om de kosten voor onderhoud en restauratie te kunnen (blijven) betalen, en ook om de stijgende erfpacht vanuit Defensie te kunnen blijven betalen, is getracht om de genieloods te herbestemmen naar een functie die voldoende middelen op kan brengen om de continuïteit van het fort en de genieloods te kunnen waarborgen en blijvend te kunnen voorzien in voldoende middelen voor onderhoud van het fort, het fortterrein en de genieloods.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een aantal mogelijkheden om de genieloods bij het Fort aan den Ham een andere bestemming te geven. Zo is er lichte horeca mogelijk tot uiterlijk 20:00 uur, ambachtelijke bedrijvigheid en is er ook ruimte voor culturele en maatschappelijke voorzieningen.

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan van aanvullende toelichting te voorzien. Zo is er meer ingegaan op historische context, is naar aanleiding van overleg met de provincie Noord-Holland een aanvullend stuk over weidevogels opgenomen en is het ecologisch onderzoek nader uitgewerkt. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

4. OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het college ziet in dat er een bepaalde noodzaak bestaat om de genieloods een herbestemming te geven die voldoende middelen kan genereren om blijvend te kunnen voorzien in onderhoud van het fort en het fortterrein en om de kosten van restauratie van de genieloods te kunnen dekken. Het college ziet in een horecabestemming, de andere mogelijke invullingen en de afwijkingsmogelijkheden voor kleinschalige logies (Bed & Breakfast) kansen in het toeristisch-recreatieve gebied en kansen om meer potentiële bezoekers voor het museum en de Stelling van Amsterdam in het algemeen aan te trekken. In die zin kan het bestemmingsplan als een vliegwiel dienen voor verdere ontwikkeling op dit gebied.

Tegelijkertijd beseft het college goed dat het om een kwetsbaar buitengebied gaat waar niet alle functies onbeperkt mogelijk zijn. Naar aanleiding van overleg tussen Stadsherstel en omwonenden is daarom een compromis bereikt ten aanzien van de openingstijden van de horeca, om overlast zoveel mogelijk te beperken. Ook is uitsluitend lichte horeca toegestaan. Hiermee is zoveel als redelijkerwijs mogelijk tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden hieromtrent. Bovendien is lichte horeca (maximaal horecacategorie 1) qua ruimtelijke impact passend in de omgeving en bieden de in het bestemmingsplan opgenomen sluitingstijden een waarborg voor beperking van overlast, zoveel als redelijkerwijs mogelijk.

De kernvraag die gesteld moet worden bij ieder bestemmingsplan en dus ook bij het nu voorliggende bestemmingsplan, is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de meest basale vorm komt dit neer op een evenwichtige toedeling van functies en bebouwing in de ruimte. Het nu voorliggende bestemmingsplan voldoet naar het oordeel van het college aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De functies die het bestemmingsplan mogelijk maken, zijn qua ruimtelijke impact passend in de omgeving en geven geen onevenredige hinder of overlast voor omwonenden en andere belanghebbenden. In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, passend zijn in de omgeving en de ruimtelijke context. In relatie tot de te dienen doelen (zie eerste alinea), is er daarom naar het oordeel van het college sprake van een zorgvuldige belangenafweging.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor verdere ontwikkeling van de genieloods bij het Fort aan den Ham. Voor de volledige beantwoording op de zienswijzen die zijn ingediend, wordt u verwezen naar de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen.

5. REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

6. RISICO'S

Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan, bestaat het risico op een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Echter, gezien de ruimtelijke onderbouwing en de aanpassingen die gedaan zijn naar aanleiding van gesprekken met betrokkenen, kan worden gesteld dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is gepoogd om omwonenden tegemoet te komen en dat het plan in voldoende mate strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zodat het stand kan houden in een eventuele beroepsprocedure.

7. FINANCIËN

Voorliggend bestemmingsplan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Er zijn voor de gemeente Uitgeest geen kosten aan verbonden. Met Stadsherstel is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele toekomstige gegronde planschadeclaims voor rekening van Stadsherstel komen en de gemeente Uitgeest geen financiële risico's loopt. Het plan is bovendien van dien aard dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld door de raad. Hier dient de raad formeel gezien afzonderlijk over te besluiten.

8. COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Tijdens de Commissievergadering van mei 2018 is door een tweetal omwonenden ingesproken over het plan, waarbij onder andere het kennelijke gebrek aan overleg met betrokkenen is aangestipt. Ook is vervolgens vanuit de Commissie de wens geuit om met omwonenden en de Stichting Fort aan den Ham het gesprek aan te gaan over de plannen. Naar aanleiding daarvan is door Stadsherstel een drietal besprekingen georganiseerd met zowel omwonenden als de Stichting (gespreksverslagen nogmaals bijgevoegd). Naar aanleiding van deze besprekingen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Zo is het mogelijke gebruik als zalenverhuur geschrapt, is de beoogde (gedeeltelijke) nacht- en avondopenstelling geschrapt mede naar aanleiding van een petitie van buurtbewoners (petitie nogmaals bijgevoegd) en is gesproken over mogelijke alternatieven, zoals een buitenschoolse opvang. De exacte invulling is op dit moment nog niet concreet bekend, aangezien dit onder andere afhangt van de financiële haalbaarheid van de mogelijke invullingen. In ieder geval heeft het participatieproject geleid tot een ontwerpbestemmingsplan waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met de wensen van omwonenden, de wensen van Stadsherstel en de wensen van de Stichting.

Ondanks deze inspanningen en ondanks dat het idee leefde dat een voor iedereen aanvaardbaar compromis was bereikt, is toch een drietal zienswijzen door omwonenden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

9. UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het uiteindelijke besluit van de raad tot het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Dit betekent (digitale) plaatsing in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Indien de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, zal het bestemmingsplan worden geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl en zal ook in papieren vorm gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze termijn is het voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend nog mogelijk om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de inzagetermijn onherroepelijk.

10. BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan Fort aan den Ham, aangepast;
3. Nota beantwoording zienswijzen;
4. Zienswijze 1 (VERTROUWELIJK);
5. Zienswijze 2 (VERTROUWELIJK);
6. Zienswijze 3 (VERTROUWELIJK);
7. Overlegreactie Veiligheidsregio Kennemerland;
8. Overlegreactie PWN;
9. Overlegreactie Rijkswaterstaat;
10. Gespreksverslag belanghebbenden deel 1 (VERTROUWELIJK);
11. Gespreksverslag belanghebbenden deel 2 (VERTROUWELIJK);
12. Gespreksverslag belanghebbenden deel 3 (VERTROUWELIJK);
13. Memo naar aanleiding van Commissie RO 12 februari 2019;
14. Collegebesluit.

11. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Geen.

12. COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging besproken in de Commissie RO van 12 februari 2019. Naar aanleiding van de bespiegelingen in de Commissie, is een Memo bijgevoegd waarin wordt ingegaan op vragen en opmerkingen die toen aan bod zijn gekomen.

In de Commissie RO van 18 juni 2019 is het plan wederom aan bod gekomen. Hierbij bleek vooral de definitie van het begrip ‘maatschappelijke activiteiten’ een discussiepunt. Op verzoek van de Commissie is dit begrip nader uitgewerkt in de regels van het bestemmingsplan. Aan artikel 3.3 van de regels van het bestemmingsplan (de specifieke gebruiksregels ten aanzien van de bestemming ‘Fort’), is de volgende tabel met toegestane functies toegevoegd, behorend bij de begrippen ‘maatschappelijke en educatieve activiteiten’ en ‘cultuur en ontspanning’:

In aanvulling op het bepaalde in dit lid onder a worden onder verenigbare maatschappelijke en educatieve activiteiten en cultuur en ontspanning de volgende functies verstaan:

Maatschappelijke en educatieve activiteiten	**Cultuur en ontspanning**
Praktijkruimte	Atelier
Scouting	Creativiteitscentrum
Verenigingsleven	Dansschool
Welzijnsinstelling	Kinderboerderij
Educatie, niet zijnde een onderwijsinstelling	Museum
Kinderdagverblijf	(Muziek)theater
Naschoolse opvang	Speeltuin
Peuterspeelzaal	
Zorgboerderij	

Hiermee is het de bedoeling om functies mogelijk te maken die qua ruimtelijke impact inpasbaar zijn op deze locatie en nadere afkadering te bieden van welke functies wel en niet zijn toegestaan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Uitgeest

De heer P. Schouten
secretaris

Mevrouw W.J.A. Verkleij
burgemeester

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Uitgeest:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019;

gelezen het advies van de commissie RO d.d. 18 juni 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham' voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening;

overwegende dat er sprake is van een zorgvuldige weging van belangen;

overwegende dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan;

overwegende dat er ook voor het overige geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham' vast te stellen;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham';
2. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham' ontvankelijk en deels gegrond te verklaren conform de Nota beantwoording zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham' (NL.IMRO.0450.FortaandenHam-VS01) gewijzigd vast te stellen conform de Nota beantwoording zienswijzen;
4. Voor het bestemmingsplan 'Fort aan den Ham' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Uitgeest in de openbare raadsvergadering van donderdag 27 juni 2019.

Mevrouw W.J. Vrolijk-Gevaert
griffier

Mevrouw W.J.A. Verkleij
voorzitter