

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

ontwerpbestemmingsplan 'De Vesting'

INLEIDING

In 2011 is het voorontwerp bestemmingsplan De Vesting opgesteld en heeft van 4 november 2011 tot en met 15 december 2011 ter inzage gelegen voor de inspraakprocedure. Tevens heeft gedurende deze periode het wettelijk vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), plaatsgevonden.

Van 7 september 2012 tot en met 18 oktober 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan De Vesting gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Er zijn 5 zienswijzen bij de raad ingediend. Deze zienswijzen zijn allen binnen de genoemde wettelijke termijn van 6 weken ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

1. Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting:

1. Reclamant had graag gezien dat de gemeente vooraf overleg had gepleegd over het wijzigen van de bestemming op zijn perceel.
2. Volgens het ontwerpbestemmingsplan ligt er een wijzigingsbevoegdheid op het perceel. De bevoegdheid tot wijzigen van de bestemming ligt eenzijdig bij het college van B&W, terwijl in een eerdere brief van de gemeente is aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid vrijblijvend is en er door de eigenaar zelf kan worden besloten of er gebruik van kan worden gemaakt. Reclamant neemt aan dat het ontwerpbestemmingsplan leidend is boven de tekst van de brief waardoor er sprake is van misleidende informatie.
3. In de door reclamant ontvangen brief staat dat er geen detailhandelsbestemming op het perceel ligt. De huurder van het perceel heeft in 1972 wel degelijk een detailhandelsvergunning ontvangen voor het onderhavig perceel. Reclamant gaat er dan ook vanuit dat deze functie nog steeds aanwezig is en blijft omdat er anders sprake kan zijn van planschade.
4. Verzocht wordt om de bestaande gebruiksfuncties, te weten bedrijf, kantoor, detailhandel en voor een deel wonen en detailhandel te respecteren zodat er voor de reclamant geen sprake is van planschade.

Commentaar:

1. Reclamant is, nadat het college van B&W had ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan, per brief op de hoogte gesteld van het voornemen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
2. De bevoegdheid tot wijzigen ligt bij het college van B&W op verzoek van eigenaar. Als eigenaar kunt u een verzoek indienen om de bestemming te wijzigen (volgens de regels van de wijzigingsbevoegdheid). U hoeft er geen gebruik van te maken. Indien deze wens aanwezig is wordt het formele besluit echter (op wettelijke basis) door het college van B&W genomen. Er is dan ook geen sprake van misleidende informatie.
3. In het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld in 1989, geldt voor de betreffende gronden de bestemming Bedrijfsdoeleinden. In de huidige situatie worden de gronden ook als zodanig gebruikt. Alhoewel er in 1972 (40 jaar geleden) een detailhandelsvergunning is verleend, is deze nooit omgezet in een dergelijke bestemming.
In de vastgestelde visie 'De Vesting voltooien' is gekozen voor een concentratie van verschillende 'Centrum-functies' waarbinnen o.a. wonen, detailhandel en horeca mogelijk is. Het perceel van reclamant ligt ingevolge de visie in het gebied 'wonen'. Detailhandel is in principe op basis van de Visie geen functie die past binnen dit gebied. Aangezien hier een bedrijf is gevestigd, waar al jarenlang ook sprake is van kleinschalige ondergeschikte detailhandel op basis van een vergunning wordt de bedrijfsbestemming inclusief bedrijfsgebonden ondergeschikte detailhandel gehandhaafd. Voor de ondergeschikte detailhandel wordt een aanduiding opgenomen om aan te geven dat het alleen om het betreffende perceel gaat. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om, bij bedrijfsbeëindiging, de bestemming te wijzigen in Wonen. Hiermee wordt direct invulling gegeven aan de visie 'De Vesting voltooien'.
4. De huidige gebruiksfuncties bedrijf en (ondergeschikt) kantoor en detailhandel blijven mogelijk op basis van het nieuwe bestemmingsplan (zie antwoord onder punt 3). Naar aanleiding van de zienswijze wordt voor het deel met de huidige bestemming 'Woondoeleinden, detailhandel en dienstverlening' een aanduiding opgenomen zodat dienstverlening en detailhandel eveneens mogelijk zijn. Aangezien de planologisch-juridische mogelijkheden daardoor onveranderd blijven ten opzichte van het vigerende plan is er op grond hiervan geen sprake van planschade.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan dat ter plaatse de Bedrijfsbestemming een aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen en ter plaatse van de voormalige bestemming 'Woondoeleinden, detailhandel en dienstverlening' een aanduiding waarmee dienstverlening en detailhandel zijn toegestaan.

Zienswijze 2

Samenvatting:

Reclamant stelt dat in het vigerende bestemmingsplan het pand Kerkstraat 8 onder de horecacategorie 3 (zware horeca) valt. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wordt geen ruimte gegeven aan deze categorie. Reclamant heeft hier bezwaar tegen en verwacht dat de huidige bestemming en mogelijkheden in het nieuwe plan blijven bestaan, zodat in de toekomst het bedrijf met vergunning eventueel kan worden verkocht.

Commentaar

In het nu geldende bestemmingsplan Vesting is het betreffende pand bestemd voor Horecadoeleinden waarbinnen horecavestigingen zijn toegestaan. In dit geldende plan is een horecavestiging in de begripsbepalingen als volgt omschreven: "Horecavestiging: het ondernemingsgewijze verstrekken van nachtverblijf (hotelbedrijf) en/of het ondernemingsgewijze verstrekken van spijzen, respectievelijk drank, zulks ten behoeve van een gebruik al dan niet ter plaatse (restaurantbedrijf, cafebedrijf, en/of cafetaria)".

In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een nieuwe systematiek van 4 horecacategorieën, waarbij de categorie 4 niet wordt toegestaan in de Vesting. Deze nieuwe indeling komt op basis van de begripsomschrijving overeen met de mogelijkheden (zie begripsomschrijving Horeca) in het (nu nog) vigerende bestemmingsplan Vesting. Dit betekent dat de planologisch-juridische mogelijkheden ongewijzigd blijven.

Ook wanneer het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de horeca-ondernemers in de kerkstraat in de toekomst de huidige bedrijfsvoering, waarvan een enkele in het genre van dans- feestcafe welke valt onder horecacategorie 2, voortzetten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting:

Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over drie categorieën Horeca. De Horeca in de zwaarste categorie is in het bestemmingsplan niet toegestaan. In de nota Horecavestigingsbeleid, die door de gemeenteraad op 20 januari 2011 is vastgesteld, staat dat horeca in de zwaarste categorie wel op beperkte schaal mogelijk moet zijn. In deze nota worden i.p.v. 4 categorieën, 3 categorieën onderscheiden.

Reclamant zou graag zien dat het beleid zoals opgetekend in het Horecavestigingsbeleid leidend is. Hierin wordt namelijk de deur open gelaten voor de vestiging van een dancing en/of kleinschalige discotheek. In het ontwerpbestemmingsplan De Vesting wordt deze mogelijkheid niet opgenomen door het uitsluiten van de hoogste horecacategorie.

Mocht de provincie het plan voor een discotheek aan de N57 niet goedkeuren, dan is er geen mogelijkheid meer voor een ondernemer om een kleinschalig alternatief op te zetten. Als toevoeging op de huidige uitzonderingen waarover wordt gesproken zouden de reclamanten graag willen dat een horecavestiging uit categorie 4 mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Juist om de Kerkstraat aantrekkelijk te houden en te maken voor jong en oud.

Commentaar:

De indeling in categorieën in het Horecavestigingsbeleid 2011 is gebaseerd op een andere (verouderde) systematiek dan het in procedure gebrachte bestemmingsplan De Vesting. In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een indeling in 4 categorieën, waarbij de horecacategorie 4 niet is toegestaan in de Vesting. Deze nieuwe indeling komt op basis van de begripsomschrijving overeen met de mogelijkheden (zie begripsomschrijving Horeca) in het (nu nog) vigerende bestemmingsplan Vesting. Dit betekent dat de planologisch-juridische mogelijkheden ongewijzigd blijven.

In het huidige bestemmingsplan is een horecavestiging in de vorm van een discotheek niet toegestaan. Ook in de visie 'De Vesting voltooien' wordt geen aandacht besteed aan het vestigen van een discotheek. Er is door verschillende partijen ingezet op de vestiging van een discotheek aan de N57. De procedures/onderhandelingen hiervoor lopen nog. Wij hebben er vertrouwen in

dat de uitkomst hiervan positief is. Wij vinden het dan ook niet wenselijk om een eventuele vestiging van een discotheek (direct) mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting:

Reclamant heeft bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming wonen en detailhandel in uitsluitend wonen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging kan financieel nadelig zijn voor betrokkene. Verzocht wordt om de vigerende mogelijkheden ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar:

Het klopt dat in het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld in 1989, de betreffende gronden de bestemming Woondoeleinden, detailhandel en dienstverlening hebben. In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik voor het wonen.

In de visie 'De Vesting voltooien' is gekozen voor een concentratie van verschillende functies zoals wonen, centrum, evenementen en historisch. De betreffende gronden aan de Opzoomerlaan liggen in het gebied 'wonen'. Naar aanleiding van deze zienswijzen en de zienswijze onder 1 zien wij geen bezwaren om de vigerende mogelijkheden te behouden.

Conclusie

De zienswijze geeft (mede) aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse van de voormalige bestemming 'Woondoeleinden, detailhandel en dienstverlening' wordt een aanduiding opgenomen waarmee dienstverlening en detailhandel zijn toegestaan.

Zienswijze 5

Samenvatting:

In de toelichting van het bestemmingsplan 'De Vesting' wordt in paragraaf 2.7 de woonimpuls binnen de vesting uiteengezet, onder andere de woningbouwplannen voor Groote Dok Oost. De ontwikkelingscombinatie V.o.f. Groote Dok Oost heeft met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de ontwikkeling en realisatie van plan Groote Dok Oost ter hand te nemen. De eerste deelfase van 47 woningen van dit project is inmiddels succesvol gerealiseerd. Daarnaast wordt reeds geruime tijd, zoals ook beschreven in de toelichting, door de ontwikkelingscombinatie met de gemeente gesproken om te komen tot een andere invulling van het woningbouwprogramma in fase 2. Vanwege de veranderde marktomstandigheden die tot uitdrukking zullen komen in een lagere opbrengstpotentie en moeizame afzet van de huidige planinvulling met appartementen, is geconstateerd dat een bijstelling van het programma noodzakelijk is om deze planfase van Groote Dok Oost economisch uitvoerbaar te houden.

Met de gemeente is inmiddels overeenstemming bereikt over het aangepaste woningbouwprogramma. Om ruimte te creëren voor deze ontwikkeling van een ander woonproduct zal de huidige bestemming, Wonen 3 (Bestemmingsregels Hoofdstuk 2 artikel 18), moeten worden aangepast naar een ruimere bestemming waarin tevens realisatie van grondgebonden rijbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast dient het op de plankaart aangegeven bouwvlak aangepast te worden aan deze woningtypologie.

Gelet op het vorenstaande verzoekt de reclamant het voorliggend ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de aangepaste plannen voor Groote Dok Oost fase 2.

Commentaar:

Het voorontwerp bestemmingsplan De Vesting is door het college van B&W eind 2011 in procedure gebracht. Het is reeds geruime tijd bekend dat de financiële haalbaarheid van het bestaande plan niet verzekerd is als vastgehouden wordt aan de invulling van het oorspronkelijke woningbouwprogramma, te weten appartementen. De gemeente heeft daarom vanaf de beginfase van het bestemmingsplan aan reclamant aangegeven dat verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan moeten worden ingediend voor het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan door middel van een nieuw concreet plan. Een dergelijk plan is niet ingediend. Om die reden is, enerzijds om reclamant tegemoet te komen, anderzijds vanwege het voorstaan

van een transparant beleid van de gemeente, in de fase van het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de betreffende locatie. (artikel 29 van het bestemmingsplan).

Een wijziging in deze fase van het bestemmingsplan (van ontwerp naar vaststelling) door rechtstreekse opname van grotere planologische mogelijkheden zoals door reclamant wordt verzocht, is niet mogelijk. Voorwaarde voor een dergelijke wijziging is namelijk dat hieraan een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Van een ruimtelijke onderbouwing voor het gewijzigde programma is op dit moment echter nog geen sprake.

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeenteraad een bestemmingsplan gewijzigd kan vaststellen als er naar aard en omvang sprake is van hetzelfde plan. Is dat het geval, dan behoeft geen nieuwe procedure te worden gevolgd. Die voorwaarden zouden in dit geval problemen op kunnen leveren, als gevolg waarvan het vaststellingsbesluit mogelijk in strijd komt met het materiële zorgvuldigheidsbeginsel. Immers, indien naar aanleiding van de ingediende zienswijze het ontwerp bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd, dat in het vast te stellen plan sprake is van geheel andere bestemming van gronden, kan lastig volgehouden worden dat er naar aard sprake is van hetzelfde plan.

Gelet op vorenstaande wordt het bestemmingsplan niet conform verzoek van reclamant gewijzigd vast gesteld en blijft de mogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid, in de vorm van het opstellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan van kracht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

1. Titelblad: 'Vesting' wordt gewijzigd in 'De Vesting', zoals opgenomen in de slotregel artikel 32
2. In paragraaf 4.1.2. Horeca wordt een nadere uitleg opgenomen: 'De indeling in categorieën in het onderhavige bestemmingsplan is een andere dan is opgenomen in het Horecavestigingsbeleid 2011. In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een indeling in 4 categorieën. Deze indeling komt op basis van de begripsomschrijving overeen met de planologisch-juridische mogelijkheden ongewijzigd blijven. Voor wat betreft de panden aan de Kerkstraat 2, 4, 6 en 8, deze hebben in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' met de specifieke aanduiding h₃: Horeca t/m de categorie 3, verkregen. De gebruiksmogelijkheden als zijn hiermee ongewijzigd gebleven. De indeling van Horeca categorieën 1 t/m 4 is opgenomen in artikel 1 van de regels. In het oude bestemmingsplan was er sprake van één begripsomschrijving die dezelfde mogelijkheden bood als de categorieën 1 t/m 3 van het nieuwe plan.
3. Inspraakreactie 2 op het voorontwerpbestemmingsplan, is door de inspreker, per brief d.d. 18 oktober 2012 ingetrokken. Op basis van deze inspraakreactie is een persoonsgebonden overgangsbeschikking opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Nu deze overgangsbeschikking niet nodig blijkt te zijn wordt deze uit de regels geschrapt. Artikel 31.1 komt daarmee te vervallen.
4. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het cultuurcentrum de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering uitgebreid tot aan de Opzoomerlaan.
5. Op de verbeelding wordt de goothoogte van Opzoomerlaan 114 en 116 aangepast naar 6 meter.
6. Op de verbeelding wordt in het bouwvlak van het Brugwachtershuis een goothoogte van 4,5 m opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.