

## Notitie zienswijzen 'Walburg'

---

Het ontwerpbestemmingsplan 'Walburg' heeft van 9 juni 2017 t/m 20 juli 2017 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

### 1. Vastned

#### Samenvatting zienswijze:

Vastned verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming Centrum voor een vergund magazijn op de tweede verdieping van het winkelcentrum een aanduiding opslag toegekend (art. 5.1.1 onder j). Dit impliceert dat huurders van winkelruimtes buiten deze aanduiding hun ruimtes niet mogen gebruiken voor opslag. Dit is niet gewenst en verzocht wordt om het plan zodanig vorm te geven dat opslag overal binnen de bestemming is toegestaan.
- b. De functie detailhandel is volgens het geldende bestemmingsplan ook op de tweede verdieping toegestaan. Verzocht wordt om dit in het bestemmingsplan (art. 5.1.2 onder b) aan te passen.
- c. Vastned verzoekt aanvullend om aanpassing van artikel 5.1.2 onder b, zodat ook de functies dienstverlening, kantoren, bedrijven (cat. 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen en lichte horecabedrijven (cat. A en B) op de tweede verdieping mogelijk zijn in plaats van alleen op de begane grond en de eerste verdieping.
- d. In artikel 5.3.1 zijn regels opgenomen inzake parkeren en wordt verwezen naar het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan. Voor Vastned is rechtsonzeker wat dit artikel precies met zich mee brengt qua parkeernormen en vreest in haar gebruiksmogelijkheden te worden beperkt vanwege nieuwe parkeernormen en/of indien zich een nieuwe detailhandelsvestiging zich zou vestigen in het winkelcentrum.

#### *Gemeentelijk standpunt:*

- a. *In het geldende bestemmingsplan is voor het magazijn op de tweede verdieping een aanduiding 'detailhandel' opgenomen, maar in de regels van het bestemmingsplan wordt hiernaar niet expliciet verwezen, waardoor deze aanduiding geen werking heeft. Om dit gebrek te herstellen is voor dit magazijn een aanduiding 'opslag' in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Aangezien dit magazijn niet in of aansluitend van een winkelruimte ligt, is deze aparte aanduiding te rechtvaardigen. Om helderheid te scheppen over de opslag in of aansluitend aan de winkelruimte wordt*

*voorgesteld om in de omschrijving van de bestemming Centrum (art. 5.1.1) magazijn-, stallings- en expeditieruimte toe te voegen.*

- b. In het geldende bestemmingsplan was de functie detailhandel inderdaad ook op de tweede verdieping toegestaan. Deze omissie wordt hersteld. Zie reactie onder 1.c.*
- c. De tweede verdieping bestaat uit de dansschool en het solitaire magazijn. Het hier mogelijk maken van de functies dienstverlening, kantoren, bedrijven (cat. 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen en lichte horecabedrijven (cat. A en B) op de tweede verdieping draagt bij aan vereenvoudiging van de regeling en de gewenste flexibilisering/optimalisering van het winkelcentrum. Artikel 5.1.2, sub b, van de planregels wordt hierop aangepast.*
- d. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling ten aanzien van parkeren heeft een te brede reikwijdte en slaat ook op bestaande situaties. Dit kan bij kleine uitbreidingen leiden tot ongewenste zware parkeernormen en daarmee tot rechtsonzekerheid. Ingestemd kan worden met de door Vastned voorgestelde regeling voor artikel 5.3, die in lijn ligt van wat eerder in de bouwverordening werd geregeld.*

## **2. Horeca Nederland (namens de Saramaca Bar)**

### Samenvatting zienswijze:

Horeca Nederland verzoek namens de Saramaca Bar om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. Gekozen is voor persoonsgebonden overgangsrecht voor de Saramaca Bar. De motivering hiervoor ontbreekt in het bestemmingsplan.*
- b. Al ruim 30 jaar is hier een horecabedrijf aanwezig, waardoor een zaakgebonden bepaling (bv. functieaanduiding horeca) meer in de rede ligt. De exploitant is door een persoonsgebonden overgangsrecht niet in staat om zijn horeca-exploitatie te verkopen. Ook de eigenaar van het pand kan het pand niet meer verhuren als horeca. Dit heeft financiële gevolgen en consequenties voor de toekomstbestendigheid van de onderneming.*

### *Gemeentelijk standpunt:*

- a. Dit gebrek wordt hersteld en in paragraaf 2.3 (Beheer) wordt een motivering hiervoor opgenomen:*
- b. Definitief bestemmen van deze horecavestiging is ongewenst vanwege bovengenoemde redenen. Door persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen worden de bestaande vergunde rechten (exploitatievergunning) gerespecteerd en het strijdig gebruik ten opzichte van het bestemmingsplan wordt enkel beëindigd indien de exploitant zijn horeca-activiteiten staakt. Het streven naar beëindiging van deze horecafunctie past binnen de doelstelling van de Structuurvisie 2030 Zwijndrecht om horeca te concentreren op locaties met een specifieke kwaliteit, zoals de locaties Maasboulevard, Walburg [hier wordt het gelijknamige winkelcentrum bedoeld] en de stationsomgeving.*

### 3. Pipo Pita's Griekse broodjes

#### Samenvatting zienswijze:

Pipo Pita's Griekse broodjes verzoekt om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. Gemeente is nalatig in het benoemen van de bestaande standplaatsen.
- b. Volgens de Actualisatie Detailhandelsbeleid 2015 zou het begrip ambulante handel specifiek worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Dit is nu niet het geval.
- c. Gemeente heeft geen invulling gegeven aan in 2005 gedane belofte om te komen tot een algemeen standplaatsenbeleid. Dit geeft onzekerheid voor exploitant. Exploitant verzoekt om spoedig beleid vast te stellen.
- d. In het bestemmingsplan expliciet opnemen waar en welke standplaatsen gerealiseerd worden voor de huidige standplaatshouders en wat hierbij de omvang per plaats is bij dit winkelcentrum, waarbij u recht doet aan de gerechtvaardigde belangen van standplaatshouders.

#### *Gemeentelijk standpunt:*

- a. *De mate en wijze waarin nu ambulante detailhandel plaatsvindt in het plangebied is niet beschreven in het ontwerp. Dit gebrek wordt hersteld door in de toelichting de bestaande ambulante detailhandel te omschrijven.*
- b. *De definitie uit het geldende bestemmingsplan is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en dit wordt hersteld door dit begrip opnieuw op te nemen in artikel 1 Begrippen.*
- c. *De gemeente is niet verplicht om standplaatsenbeleid op te stellen. De herinrichting van de buitenruimte rondom winkelcentrum Walburg is in voorbereiding. Binnen de planvorming daarvan vinden op dit moment gesprekken plaats met Pipo Pita over een toekomstige standplaats. In dit bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden door een specifieke gebruiksregel met enige flexibiliteit hiervoor op te nemen, zie de beantwoording onder 4.b en 4.d.*
- d. *De regeling uit het geldende bestemmingsplan is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en dit wordt hersteld door deze regeling opnieuw op te nemen in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Een exacte locatie voor standplaatsen opnemen, heeft echter niet de voorkeur vanwege het mobiele karakter.*

## Conclusie

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Ad 1.a: in artikel 5.1.1. (bestemming Centrum) onder de opsomming van functies worden de volgende voorzieningen toegevoegd: magazijn-, stallings- en expeditieruimte;
- Ad 1.b en c: in artikel 5.1.2. onder b (bestemming Centrum) wordt aangepast zodat de functies detailhandel, (medische) dienstverlening, kantoren, bedrijven in milieucategorie 1 of 2, maatschappelijke voorzieningen en horecabedrijven in categorie A en B ook op de tweede verdieping zijn toegestaan;
- Ad 1.d: in artikel 5.3 (bestemming Centrum) wordt aangepast en de specifieke gebruiksregel luidt als volgt:

### *5.3.1 Parkeren/parkeernormen*

*Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Daarbij hoeft in geval van de verbouwing van een bestaand gebouw slechts rekening te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te verbouwen gebouw. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.*

### *5.3.2 Afwijkingsbevoegdheid*

*Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1:*

- 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of*
- 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.*

### *5.3.3 Voorwaarden voor afwijken*

*Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;*
- b. de woon- en leefsituatie.*

- Ad 2.a: in paragraaf 2.3 van de toelichting wordt de volgende beschrijving opgenomen:

*Aan de Noteboomstraat 19 is horeca gevestigd in strijd met het geldende bestemmingsplan. Door de ligging grenzend aan bestaande woningen en midden in een woonbuurt en de met de horecafunctie samenhangende verkeersaantrekkende werking, aanloop van bezoekers en daarmee verbonden risico op nadelige beïnvloeding van de openbare orde en woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf, kent de gemeente geen horecabestemming toe aan dit perceel. De gemeente streeft naar beëindiging van het gebruik voor horeca-activiteiten, waarbij het huidige vergunde gebruik wordt gerespecteerd door het vestigen van persoonsgebonden overgangsrecht op het perceel. Dit persoonsgebonden overgangsrecht ziet er op toe dat de horeca-activiteiten uitsluitend worden uitgevoerd door de persoon die op het moment van inwerkingtreding van dit plan als exploitant van het horecabedrijf staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en die in het bezit is van de vergunning volgens artikel 3 van de Drank- en Horecawet. Nadat het horecabedrijf op het perceel is beëindigd, dient de situatie op het perceel Noteboomstraat 19 in overeenstemming te worden gebracht met de gebruiksbepalingen van de bestemming Wonen.*

- Ad 3.a: in paragraaf 2.3 van de toelichting (detailhandel en horeca) wordt een correcte beschrijving van de ambulante detailhandel opgenomen.
- Ad 3.b: in artikel 1 (Begrippen) wordt de volgende definitie opgenomen:  
Ambulante detailhandel  
*'de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten.'*
- Ad 3.d: in artikel 16 (Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) wordt aangevuld met de volgende specifieke gebruiksregels:  
*'binnen de bestemming zijn maximaal 4 standplaatsen voor ambulante detailhandel buiten de (week)markten toegestaan van maximaal 40 m2 per standplaats.'*