

Notitie zienswijzen 'Corridor'

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Corridor' heeft van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend, de zienswijzen zijn ontvankelijk. In onderstaande notitie worden de zienswijzen samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

1.

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan dat hij bezwaar heeft dat het restaurant aan de H. A. Lorentzstraat 4 niet in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Het restaurant is sinds 1995 daar gevestigd en heeft de beschikking over alle relevante vergunningen.

Gemeentelijk standpunt:

In 2005 is er een vergunning verleend voor een afvoerpijp ten behoeve van het restaurant aan de H. A. Lorentzstraat 4, terwijl het restaurant vanuit het bestemmingsplan op deze locatie niet mogelijk was. Deze vergunning had dus eigenlijk niet afgegeven mogen worden. Er is jurisprudentie bekend dat wanneer uit een aanvraag bouwvergunning/omgevingsvergunning kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt en het college zich bewust is van het voorgenomen gebruik, het college de vergunning in weerwil van de planvoorschriften van het bestemmingsplan heeft verleend. (ABRvS, 8 september 2004, 200308417/1) Uit bovenstaande jurisprudentie kan worden opgemaakt dat de vergunning die is verleend voor de afvoerpijp tevens is aan te merken als een vrijstelling van het bestemmingsplan. Het restaurant wordt daarom middels een aanduiding binnen de bedrijfsbestemmingsplan opgenomen.

2.

Reclamant heeft schriftelijk en mondeling een zienswijze ingediend, hieronder worden ze samengevat:

- a) het ontwerp wordt kort gekenschetst als conserverend van aard. Dit is niet juist. Het is een wezenlijke wijziging ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. In het plan wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met het thans bestaande benzine station en de exploitatie daarvan. Dit benzinestation wordt gewoon weggeschreven. Tevens vindt reclamant het onnodig dat het tankstation in het bestemmingsplan Corridor nu wegbestemd is en dat er een groenbestemming aan de locatie wordt gegeven. Hij vindt dit niet functioneel van de gemeente.
- b) De exploitant van het benzinestation, cq de vergunninghouder of huurder ervan wordt zo te zien op geen enkele wijze gecompenseerd, of in staat gesteld elders een soortgelijk punt te openen of te exploiteren. Het bestaande huurcontract wordt op soortgelijke wijze weggeschreven, zonder dat de gemeente als verhuurder hiervoor enige compensatie biedt aan de exploitant cq huurder. De huurder wordt hierdoor onevenredig benadeeld.

- c) Reclamant geeft aan dat er mondelinge toezeggingen zijn gedaan door de gemeente, maar dat deze toezeggingen door de gemeente niet nagekomen worden. Ook geeft hij aan dat er voorbij gegaan wordt aan de inspanningsverplichtingen die de gemeente jegens hem heeft.

Gemeentelijk standpunt:

- a) *Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan en dat de bestaande situatie positief wordt bestemd. Op het perceel waar de zienswijze betrekking op heeft was tot voor kort een benzinestation gevestigd. Op dit moment is nog de bestemming 'wegverkeer' met de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen' van toepassing. Er was een huurcontract tussen ESSO NL B.V. (hierna: Esso) en de gemeente Zwijndrecht over het bovengenoemde perceel. De gemeente Zwijndrecht en ESSO NL B.V. zijn overeengekomen dat verdere verhuring niet meer opportuun was. Aansluitend heeft het college van B&W besloten om het huurcontract op een natuurlijk moment niet verder te verlengen en het contract te laten aflopen op de eindigingsdatum van het contract zijnde 01-07-2013. Er is voor gekozen om het nieuwe bestemmingsplan Corridor aan te passen conform de 'nieuwe' feitelijke situatie en daarom is er een groenbestemming opgenomen voor deze locatie. De gemeente Zwijndrecht is eigenaar van de percelen waar de zienswijze betrekking op heeft en is vrij in haar keuze voor welke bestemming zij opneemt in het bestemmingsplan.*
- b) *In maart 1995 is er een huurovereenkomst gesloten tussen de gemeente Zwijndrecht en reclamant voor een contractperiode van 17 jaar (beperkte huurperiode). Esso heeft eind april 1995 alle rechten en plichten uit deze overeenkomst overgenomen. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Zwijndrecht, reclamant en Esso. In overeenstemming met Esso zijn in 2011 afspraken over de natuurlijke beëindiging van de huur en afspraken over de ontmanteling van het benzinestation gemaakt conform de voorwaarden uit het huurcontract. Dit houdt in dat Esso slechts partij is voor de gemeente en reclamant dus geen partij is in deze. De gemeente Zwijndrecht staat buiten de privaatrechtelijke overeenkomst tussen reclamant en Esso, eventuele compensatie aan reclamant door de gemeente Zwijndrecht is dus niet van toepassing.*
- c) *De genoemde toezeggingen en inspanningsverplichtingen waar de reclamant op doelt, zijn komen te vervallen bij de overname van het huurcontract door Esso. Bovengenoemde aspecten betreffen privaatrechtelijke aspecten tussen de partijen Esso en de gemeente. Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument en hierin worden planologische aspecten geregeld. De genoemde toezeggingen en inspanningsverplichtingen vallen dus buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan.*

3.

Op het perceel H.A. Lorentzstraat is al meer dan 35 jaar een kerk gevestigd. Veel mensen bezoeken de samenkomsten en zijn betrokken in de ontplooiende kerkelijke activiteiten die een breed maatschappelijk draagvlak hebben. Een van die naaste gerichte activiteiten is de exploitatie van een kringloopwinkel op hetzelfde terrein. Met de kringloopwinkel is 12 jaar geleden gestart en de kringloopwinkel voorziet in de dagelijkse behoefte. De kringloopwinkel heeft geen winstoogmerk. In het ontwerp-bestemmingsplan Corridor heeft het perceel een maatschappelijke bestemming gekregen.

De reclamant ziet vanuit het bestemmingsplan geen probleem om zijn activiteiten te blijven uitvoeren, zij zijn van plan om het perceel uitsluitend te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden met daaraan ondergeschikte detailhandel zoals de kringloop. Om helderheid te geven voor alle betrokkenen wordt voorgesteld om voor het perceel een maatschappelijke bestemming op te nemen met een subbestemming kringloopwinkel.

Gemeentelijk standpunt:

Detailhandel is, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen, detailhandel in bij de bedrijfsvoering passende goederen en detailhandel in motorvoertuigen, niet toegestaan op bedrijventerrein Corridor. Op basis van het detailhandelsbeleid worden andere locaties geschikter geacht voor de vestiging van detailhandel. Vanuit het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan Corridor is detailhandel niet toegestaan op het perceel van de reclamant, aangezien een kringloopwinkel gezien moet worden als een detailhandelsactiviteit. De kringloopwinkel past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Echter, op basis van een aanvraag omgevingsvergunning kan het college van B&W beslissen of zij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan willen verlenen.

4.

- a) Reclamant is sinds 1991 gevestigd op het bedrijventerrein Corridor. Hij heeft een bedrijf dat woningaanpassingen verkoopt aan particulieren, de verkoop kan bestaan uit kozijnen, dakkapellen, deuren, schuifpuien, gevelbekleding of serres. De kunststofoplossingen worden verkocht in de showroom of bij de klant thuis. De ratio hiervan is ongeveer 50/50. De showroom aan de Anthonie van Leeuwenhoekstraat 2 dient om de producten aan de klant te kunnen laten zien. Naast de bestemmingsplanprocedure die nu loopt, is er tevens een handhavingsbrief verstuurd vanuit de gemeente waarin is aangegeven dat er in het pand van de indiener van de zienswijze detailhandel plaats vindt.

De reclamant geeft aan dat er inderdaad verkoop aan consumenten plaatsvindt, maar consumenten kunnen niet met goederen bij hen de deur uit gaan. Hij geeft aan dat zijn bedrijf dus geen standaard detailhandelsbedrijf is.

Verder wordt in de zienswijze aangegeven dat de reclamant vindt dat de gemeenteraad nadat een ondernemer 22 jaar op dezelfde locatie is gevestigd, deze wijziging wel mee had mogen genomen temeer er elders op het bedrijventerrein en in de 1^e partiële herziening detailhandel is toegestaan.

- b) In het bestemmingsplan wordt uitgebreid gesproken over bedrijven die vallen in diverse milieucategorieën. Het valt de reclamant op dat de bedrijvigheid die Jordens uitvoert veel minder schadelijk is dan de activiteiten die vermeldt worden in de lijst van 'Categoriale bedrijfsindeling' zoals die was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt:

a) Het bedrijf van reclamant is inderdaad een bedrijf waarnaast bedrijfsactiviteiten ook verkoop van producten plaats vindt. Het betreft hier verkoop van producten die door het bedrijf zelf worden gemaakt. Detailhandel is, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen, detailhandel in bij de bedrijfsvoering passende goederen en detailhandel in motorvoertuigen, niet toegestaan op bedrijventerrein Corridor. In dit geval kan de verkoop van producten gezien worden als detailhandel in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen. Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van de reclamant in het bestemmingsplan passen.

b) In het vigerende bestemmingsplan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorale bedrijfsindeling) opgenomen. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden bedrijven genoemd uit milieucategorie 1, 2 en 3, waarin categorie 1 de lichtste categorie is en categorie 3 zwaarder. Zoals reclamant aangeeft, kunnen er dus ook zwaardere bedrijven dan het bedrijf van de indiener van de zienswijze zelf voorkomen op het bedrijventerrein Corridor.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen als volgt aangepast:

- Voor het perceel H. A. Lorentzstraat 4 wordt het restaurant middels een aanduiding binnen de bedrijfsbestemmingsplan opgenomen.