

Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 3e herziening (hoek Piusstraat - Barkstraat)"

Het ontwerpbestemmingsplan "Piushavengebied 2009, 3e herziening (hoek Piusstraat - Barkstraat)" heeft van maandag 19 september tot en met maandag 31 oktober 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Tijdens deze periode is er één pro forma zienswijze ingediend. Deze zienswijze is vervolgens aangevuld. De pro forma zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een puntsgewijze samenvatting en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1 - Das Rechtsbijstand namens eigenaren van de percelen hoek Piushaven - Barkstraat

- a. Er is geen enkele planologisch onderbouwing c.q. motivering gegeven voor onderhavige planologische aanpassing c.q. de beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de betreffende panden. In het plan wordt aangegeven dat ongewenste ontwikkelingen ter plaatse dreigden plaats te vinden en dat daarom het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld. Deze ontwikkelingen worden niet omschreven en er wordt niet verklaard waarom deze als een bedreiging worden aangemerkt.

Standpunt gemeente

Volgens het geldende bestemmingsplan (Piushavengebied 2009) mag ter plaatse 11 meter hoog worden gebouwd en 12 meter diep. De volgende functies zijn toegelaten: kleinschalige bedrijven, kleine kantoren, recreatie, sport, dienstverlening en wonen (grondgebonden woningen en gestapeld). Door deze ruime bouwmogelijkheden kan een ongewenst groot blok op deze markante plek in de Piushaven neer worden gezet. Deze plek is markant omdat deze aan het begin van de havenkom ligt aan een pleintje en heel zichtbaar is voor de bezoekers van het Piushavengebied. In 2015 bleek dat de eigenaren van de percelen plannen aan het maken waren om op deze plaats een nieuwe ontwikkeling vorm te geven. De bouw van een blok van 11 meter hoog en 12 meter diep zoals het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt, is strijdig is met de gewenste ontwikkeling van dit deelgebied.

Daarom heeft op 21 september 2015 de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor de percelen op de hoek Piushaven/Barkstraat. De gemeenteraad heeft daarbij verklaard dat er voor deze percelen een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid.

Dit voorbereidingsbesluit is gevolgd door een zogenoemd conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de contouren van de huidige bebouwing zijn vastgelegd. Dus bestaande goot- en nokhoogte. De bestemming Gemengd 2 wordt in dit plan gehandhaafd. Dus de bouwmogelijkheden worden beperkt. De gebruiksmogelijkheden niet.

Aan de eigenaren is meegedeeld dat als er voor deze locatie plannen ontwikkeld zijn die passen in de visie voor dit deelgebied en die ontwikkeld zijn conform de werkwijze in het Piushavengebied (ondertekenen raamovereenkomst, burgerparticipatie door een planteam en uitvoeren (milieu) onderzoeken) er via een nieuwe planologische procedure aan die plannen meegewerkt zal gaan worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

- b. De bestemming Gemengd 2 is volgens het geldende bestemmingsplan voor alle panden in dit gebied hetzelfde, met dezelfde maximale bouwhoogte van 11 meter met hoofdzakelijk in de gestapelde verdieping de woonfunctie, zoals te doen gebruikelijk en dezelfde gebruiksmogelijkheden. Als er signalen zouden zijn dat op basis van het vigerende moederplan ongewenste ontwikkelingen zouden dreigen, dan geldt dat voor alle panden met dezelfde bestemming Gemengd 2 en dus niet exclusief voor de panden uit

het ontwerpplan. De bestemmingsplanherziening is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur genomen, onder meer de motiveringsplicht, het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Standpunt gemeente

Het is correct dat er meer percelen zijn, vooral langs de Koopvaardijstraat, waar eenzelfde bestemming geldt. Het verschil tussen de percelen waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld en andere percelen met dezelfde bestemming is tweeledig.

Voor de percelen waar dit bestemmingsplan betrekking op had waren er sterke aanwijzingen dat hier ontwikkelingen zouden gaan plaatsvinden die ongewenst zijn. Voor de rest van de Havenkom met dezelfde bestemming (Gemengd 2) en mogelijkheden zijn er geen signalen ontvangen dat er ongewenste ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Ten tweede zijn de percelen van dit bestemmingsplan op een zeer beeldbepalende plaats in de gebiedsontwikkeling Piushaven gelegen. Namelijk aan de kop van de haven en gelegen aan een pleintje. Komende vanuit de stad via de Koopvaardijstraat is dit een erg opvallend punt. Indien hier een appartementenblok van 11 meter hoog en 12 meter diep zou ontstaan zou dit een zeer negatieve invloed zullen hebben op de gebiedsontwikkeling Piushaven. Er is dus geen sprake van strijd met het motiveringsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

- c. Met deze aanpassing worden onder meer de maximale bouwmogelijkheden teruggebracht tot een maximale goothoogte van 4 meter en nokhoogte van maximaal 8 meter. Een gemengde bestemming kan nooit gerealiseerd worden in een pand met een maximale goothoogte van 4 meter. Dat betekent immers dat er maximaal maar één bouwlaag met kap kan worden gerealiseerd, waardoor het daadwerkelijk realiseren van een gemengde functie in één pand niet meer mogelijk wordt. De planologisch gemengde bestemming kenmerkt zich hierin dat er meerdere functie in één pand moeten kunnen worden ondergebracht, met op de begane grond de niet-woonfunctie en op de 1e en 2e verdieping de woonfunctie. Zelfs de woonbestemmingen in de omgeving hebben al een veel hogere goothoogte en zijn veelal uit 2 bouwlagen met een kap opgebouwd. De gemengde bestemming met de maximale bouwhoogte van 11 meter, oftewel 3 bouwlagen, is ook in planologisch en feitelijk opzicht helemaal passend in de omgeving.

Standpunt gemeente

De bestemming Gemengd 2 verplicht niet om meerdere functies in één pand te realiseren. Binnen het plangebied zijn meerdere panden aanwezig. Per pand kan een andere functie gevestigd worden. Dit bestemmingsplan maakt de gebruiksmogelijkheden van de percelen niet anders dan onder het geldende bestemmingsplan. Het enige verschil is dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn tot de bestaande toestand. Op deze markante plek is een blok van 11 meter geen passende stedenbouwkundige oplossing.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

- d. De gebruiksmogelijkheden dienen maximaal behouden te blijven, voor zover dit ook voor de overige gemengde bestemmingen in deze buurt geldt. Aldus dienen onder meer de detailhandelfunctie alsook de horecafunctie in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onverkort behouden te blijven.

Standpunt gemeente

Zoals hiervoor aangegeven zijn de gebruiksmogelijkheden hetzelfde. De percelen krijgen dezelfde bestemming Gemengd 2 zoals geldt onder het huidige bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is detailhandel en horeca niet toegestaan. Voorzover er in naastgelegen panden horeca of detailhandel aanwezig is, is dat geregeld in het bestemmingsplan door het opnemen van een andere bestemming of door een aparte aanduiding, of is dit via een aparte planologische regeling mogelijk gemaakt.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Algemene conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.