

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 10^e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300

Bijlage

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300'.

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300'.

In deze bijlage wordt een beoordeling gegeven van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 t/m 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

De twee zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 22 januari 2024 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 1

Allereerst wordt de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. Omvang en naamgeving plangebied.

Indiener zienswijze geeft aan dat de naamgeving van het plan de lading niet dekt qua plangebied en wenst aanpassing van de naam.

Antwoord

Het programma (RX-zone) waarmee bestemmingsplannen worden gemaakt vereist een maximaal aantal karakters (letters en/of cijfers). Daarnaast is tegenwoordig de afspraak dat er een concreet adres ingevoerd wordt. Een projectnaam die het gehele plangebied bedient bemoeilijkt de vindbaarheid voor als mensen informatie op willen vragen via ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het ook een hele lange naam geworden (Spuiboulevard 298, 300, Hellingen, Azijnplaats). Het belangrijkste is dat belanghebbenden op de hoogte zijn van het plan en de procedure en de gelegenheid krijgen om in te spreken.

2. Uitbreiding parkeergarage niet opgenomen in het plan

Indiener zienswijze geeft aan dat doordat de Raad van State het bestemmingsplan 7^e herziening Schil, locatie Crownpoint heeft vernietigd er nu geen planologische basis is voor de in het stedenbouwkundig raamwerk aangegeven voorwaarde voor de uitbreiding parkeergarage. Deze vernietiging had al verwerkt moeten zijn op ruimtelijkeplannen.nl. Indiener concludeert verder dat er een nieuwe procedure nodig is op basis van de Omgevingswet.

Antwoord

De raad heeft op 12 maart 2024 het bestemmingsplan 7^e herziening Schil, locatie Crownpoint voor o.a. de parkeergarage opnieuw vastgesteld. Er is een aanvullend geluidsonderzoek toegevoegd en overleg geweest met de bewoners die beroep hebben aangetekend. Omdat het bestemmingsplan ver voor de invoering van de Omgevingswet ter inzage is gegaan als ontwerp, geldt het 'oude' ruimtelijk ordeningsregime. Over deze procedure heeft de gemeente juridisch advies in gewonnen bij een externe jurist.

De uitbreiding van de parkeergarage Spuihaven is in dit bestemmingsplan geregeld.

Het vastgestelde bestemmingsplan 7^e herziening Schil, locatie Crownpoint is overigens van de website gehaald. Alleen het ontwerp bestemmingsplan staat nu nog op ruimtelijkeplannen.nl

3. Voorwaardelijke verplichting ontbreekt

Omdat de uitbreiding van de parkeergarage nu niet geregeld is, kan niet in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Er kan dan geen omgevingsvergunning worden verleend. Indiener zienswijze stelt voor een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat er voldoende parkeergelegenheid in de te bouwen parkeergarage aanwezig moet zijn, voordat de woningen in het plangebied in gebruik worden genomen.

Antwoord

Artikel 5 van de beleidsregels is hier van toepassing <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR670879/3>

Dit artikel bepaalt dat indien de parkeerbehoefte niet binnen het eigen project (het bouwperceel) kan worden opgevangen, de niet gerealiseerde autoparkeerplaatsen worden afgenomen in een openbare parkeervoorziening, mits deze zich bevindt binnen de maximaal acceptabele loopafstand van de ontwikkeling, conform onderstaande tabel (..)

Omdat de regeling (blijkbaar) niet duidelijk is, wordt voorgesteld de regels op dit punt te verduidelijken.

- 1. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*

4. Berekening parkeerbehoefte is niet inzichtelijk

Er wordt geen inzicht gegeven hoe op basis van de parkeerbeleidsregels de parkeerbehoefte wordt berekend en hoeveel parkeerplaatsen in de parkeergarage zouden moeten worden gereserveerd. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. De raad zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan de gevolgen van deze bepaling niet kunnen overzien.

Antwoord

Een bouwplan wordt ook getoetst aan de partiële herziening parkeren; elke nieuwe ontwikkeling zal op eigen terrein moeten voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte, of een onderbouwing aanleveren waarom dit niet mogelijk is en hoe het dan wel wordt geregeld. De parkeerbehoefte is afhankelijk van de functie en het aantal woningen die uiteindelijk in het bouwplan opgenomen worden, deze berekening kan nu nog niet gemaakt worden omdat er nog geen bouwplan is.

5. Bestemming 'Verkeer' of 'Groen' voor de inrichting van de openbare ruimte?

De vertaling van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig raamwerk is onvoldoende. De openbare ruimte zou bestemd moeten zijn voor 'Groen' in plaats van 'Verkeer' zoals nu.

Antwoord

Uitgangspunt voor de bestemming Groen in bestemmingsplannen is de zekerheid dat er in die gebieden geen gemotoriseerd verkeer toegestaan zal worden. Deze bestemming is in dit plan dan ook uitsluitend op de binnenhoven gelegd. De openbare ruimte zal voor een deel wel gebruikt worden door autoverkeer (toegang parkeergarage en de weg De Hellingen) en fietsers, maar zeker ook een groene uitstraling krijgen. De bestemming Verkeer laat een groene inrichting ook toe. Andersom laat de bestemming Groen geen verkeer toe, vandaar dat ervoor gekozen is om een flexibele bestemming op de openbare ruimte te leggen.

6. De verbeelding

De omschrijving van het onderwerp op de verbeelding klopt niet (9^e ipv 10^e herziening) en de enkelbestemming 'Verkeer' ontbreekt in de verbeelding.

Antwoord

Dank voor uw opmerkzaamheid, de naamgeving op de pdf-verbeelding klopte inderdaad niet en de legenda was niet compleet, dit is hersteld. We hebben ook nogmaals de digitale kaart op www.ruimtelijkeplannen.nl gecheckt, deze klopte wel.

7. Bestemming 'Wonen'

De harde eis die in het stedenbouwkundig raamwerk is geformuleerd over de bebouwingsgrens en uitgiftegrens van de gebouwen heeft geen vertaling gekregen in de bestemmingsplanregels. Er zou een regel opgenomen moeten worden die verplicht tot het bouwen van de in het raamwerk gewenste gesloten bouwblokken. Zonder die regel zouden gaten in de bebouwing kunnen ontstaan welke windhinder kunnen veroorzaken.

Antwoord

De rooilijn in het stedenbouwkundig raamwerk is een harde lijn welke niet overschreden mag worden. Denkbaar is dat deze lijn in ondergeschikte mate iets terug gelegd wordt ten opzichte van deze lijn,

bijvoorbeeld ter plaatse van de entrees, juist om een gevarieerd gevelbeeld te krijgen. Gezien de beperkte plot is het niet de verwachting dat een ontwikkelaar de bebouwing los van elkaar gaat realiseren. Er is ook, voordat een bouwplan ingediend wordt, vaak nog veel overleg tussen een ontwikkelaar en de gemeentelijke afdeling Stedenbouw om de stedenbouwkundige kwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan te borgen.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 1 gedeeltelijke ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 22 januari 2024 is ontvankelijk.

Behandeling zienswijze 2

Allereerst wordt de zienswijze benoemd en vervolgens (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

1. Begripsbepaling dienstverlening

Indiener zienswijze In de bestemming Wonen wordt ter plaatse van de aanduiding Gemengd onder andere dienstverlening mogelijk gemaakt. Dit is als volgt gedefinieerd: "1.17 dienstverlening: Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen."

Door de combinatie van de term 'winkelkarakter' in en een niet-limitatieve opsomming ziet de Provincie mogelijkheden dat hier een detailhandelsvestiging mogelijk zou zijn. Daarnaast is het zo dat in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn detailhandel ook gezien wordt als een dienst. Door de gebruikte definitie van 'dienstverlening' wordt detailhandel op deze locatie niet uitgesloten. De Provincie verzoekt daarom om in de definitie het begrip 'winkelkarakter' te schrappen en expliciet aan te geven dat onder dienstverlening detailhandel niet is begrepen om strijdigheid met artikel 6.13 Detailhandel uit de Omgevingsverordening uit te sluiten.

Antwoord:

Om de uniformiteit en leesbaarheid van bestemmingsplannen te borgen is gekozen voor eenduidige begripsbepalingen. De begripsbepaling 'dienstverlening' is daarom in alle bestemmingsplannen gelijk. Om aan het provinciaal beleid te voldoen zal de begripsbepaling aan worden gepast.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 2 gegrond te verklaren.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 tot en met 2 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
3. zienswijze 2 gegrond te verklaren.