

**Gewijzigd bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan 'Maasboulevard', locatie Watertoren
19 juli 2016**

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten;

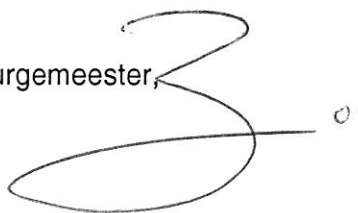
1. In te stemmen met de wijzigingen zoals verwoord in de bijgevoegde oplegnotitie vaststelling: '1^e herziening bestemmingsplan 'Maasboulevard', locatie Watertoren d.d. 9 juni 2016:
2. de '1^e herziening bestemmingsplan 'Maasboulevard', locatie Watertoren bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.BP06Herzwatertn -3002 met de bijbehorende bestanden alsmede de afgeleide analoge verbeelding gewijzigd vast te stellen;
3. de kadastrale ondergrond met identificatiecode maasboulevard.dwg vast te stellen;
4. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
5. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mededeling te doen van dit besluit.

Loco

De secretaris,



De burgemeester,

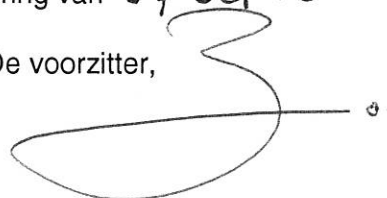


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 september 2016.

De griffier,



De voorzitter,



portefeuillehouder: Kamsteeg, A.
informatie: Rebecca van der Kuijp
telefoon: 078 770 36 76
e-mail: RKuijp@zwijndrecht.nl
bijlagen: 1. Uitspraak Raad van State
2. oplegnotitie tot het gewijzigd vaststellen 1^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Watertoren
3. bestemmingsplan 1^e herziening Maasboulevard, locatie Watertoren
4. kadastrale ondergrond maasboulevard.dwg

Oplegnotitie tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard", locatie 'Watertoren'

1. INLEIDING

1.1 Voorstel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard", locatie Watertoren (NL.IMRO.0642.BP06Herzwatertoren-3002), zoals weergegeven in bijgevoegd besluit, 2016-13852.

1.2 Aanleiding

Op 26 april 2016 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard", locatie Watertoren. De Afdeling heeft besloten ten aanzien van een drietal gebreken in het bestemmingsplan de zogenoemde 'bestuurlijke lus' toe te passen. Dat betekent dat de Afdeling de gemeente heeft opgedragen om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak, met hetgeen is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van die drie aspecten.

1.3 Bestuurlijk kader / beoogd effect

Voor een drietal aspecten van het bestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan 'Maasboulevard' locatie Watertoren neemt de raad een nieuw besluit, teneinde de drie gebreken te herstellen, zodat de ingediende beroepen uiteindelijk ongegrond kunnen worden verklaard en het betreffende bestemmingsplan in stand kan worden gelaten.

2. ARGUMENTEN

2.1 Uitspraak van de Afdeling

Op 31 maart 2015 is het bestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard", locatie Watertoren vastgesteld door de Raad van de gemeente Zwijndrecht. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. De beroepen richten zich op diverse aspecten. Op 26 april 2016 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Het overgrote deel van de beroepsgronden heeft de Afdeling ongegrond verklaard. Voor een drietal aspecten geldt dat de raad een nieuw besluit moet nemen. Dit betreft de volgende aspecten:

- 2.1.1 *Parkeren*

In de planregels voor voornoemd bestemmingsplan is meermaals bepaald dat bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de (betreffende) bestemming, zoals 'Gemengd' en 'Wonen' binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid.

Volgens de Afdeling heeft de raad hiermee beoogd dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota. Ook beoogde de raad echter dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Naar het oordeel van de Afdeling blijkt echter onvoldoende uit de opgenomen planregels dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat dient te worden voldaan aan de normen die zijn neergelegd in het

Parkeerbeleidsplan, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening dient te worden gehouden met die wijziging.

2.1.2 Opslag vuurwerk

Artikel 3.3 van de planregels bepaalt dat met betrekking tot het gebruik van gronden geldt dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan. Dit betreft echter een vrij gebruikelijke regeling die in zeer veel bestemmingsplannen staat. Zo ook in het voorheen voor dit perceel geldende bestemmingsplan 'Maasboulevard'.

De Afdeling vond echter dat blijkbaar geen afweging heeft plaatsgevonden over de wenselijkheid om op deze locatie vuurwerk op te slaan.

- 2.1.3 Horeca

In artikel 1, lid 1.65, van de planregels is zalenexploitatie als volgt gedefinieerd:

"De verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, congressen, productpresentaties, diners, recepties en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring."

Bij deze definitie heeft de raad beoogd alleen kleinschalige besloten bijeenkomsten mogelijk te maken en niet ook een partycentrum en een discotheek met een openbaar karakter en een grootschaliger opzet. De Afdeling vindt echter dat door deze ruime begripsomschrijving, anders dan is beoogd, niet uitgesloten dat er andere particuliere bijeenkomsten dan kleinschalige bijeenkomsten in besloten kring worden gehouden die een ruimtelijke uitstraling hebben die vergelijkbaar is met de niet door de raad aanvaardbaar geachte functies.

3. HERSTEL GEBREKEN

3.1 Parkeren

Het herstellen van het gebrek rondom 'parkeren' is mogelijk door de redactie van een aantal planregels (omtrent parkeren) aan te passen door het gewijzigde parkeerbeleid van toepassing te verklaren indien gedurende de planperiode (van 10 jaar) het parkeerbeleid daadwerkelijk wordt gewijzigd. Het gaat daarbij om de volgende artikelen:

- a. 3.4, 7.4 en 8.5
- b. 7.1.2 onder b en 7.3.1 onder b
- c. 8.1.2 onder b en 8.4.1 onder b

De artikelen onder a worden aldus aangepast:

Artikel 3.4

Bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Gemengd' resp. de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van artikel 3.1.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht en, indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, conform dat gewijzigde parkeerbeleid.

Artikel 7.4

Bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Wonen - 1' resp. de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van artikel 7.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende Parkeerbeleidsplan

Zwijndrecht en, indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, conform dat gewijzigde parkeerbeleid.

Artikel 8.5

Bij het verwezenlijken van resp. het gebruiken van gronden in overstemming met de bestemming 'Wonen - 2' resp. de functies die op de voor deze bestemming aangewezen gronden op grond van artikel 8.1 zijn toegestaan, dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht en, indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, conform dat gewijzigde parkeerbeleid.

De artikelen genoemd onder b. en c. gaan steeds over 'aan huis gebonden beroepen/bedrijf'. De betreffende artikelen worden gewijzigd in:

'ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende Parkeerbeleidsplan Zwijndrecht en, indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, conform dat gewijzigde parkeerbeleid.'

Met bovenstaande nieuwe redactie van de betreffende artikelen kan het gebrek aan het bestemmingsplan ten aanzien van dit onderdeel worden hersteld.

3.2 Opslag vuurwerk

De bepalingen over het onderdeel vuurwerk heeft geen meerwaarde. Deze bepaling kan derhalve worden geschrapt.

3.3 Horeca

In het bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie 'Watertoren' is nadrukkelijk en bewust de functie van horeca opgenomen, binnen de bestemming 'Gemengd'. Het plan was en is nog steeds om ter plaatse een multifunctioneel gebouw te realiseren waarbij de mogelijkheid voor de functie van bijvoorbeeld 'kantoren', 'trouwlocatie', 'vergaderlocatie' of 'theater' gecombineerd wordt met een horecafunctie.

De uitspraak van de Afdeling noodzaakt echter tot een nadere precisering omtrent de exploitatiemogelijkheden welke uw raad wil toestaan op de watertorenlocatie. Een exactere definiëring en motivering rondom de functie van 'horeca' (en specifieker: 'zalenexploitatie') is kennelijk noodzakelijk. Want wanneer onder de definitie 'zalenexploitatie' eveneens 'andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring' zijn vervat, kan dat naar het oordeel van de Afdeling ook gaan over andere dan kleinschalige bijeenkomsten in besloten kring die een ruimtelijke uitstraling hebben die vergelijkbaar is met de niet door de raad aanvaardbaar geachte functies. En met de 'niet door de raad aanvaardbaar geachte functies' werd bedoeld 'discotheek en partycentrum'. Hierover het volgende.

In de bestemming 'Gemengd' is eveneens de functie van 'horeca' opgenomen. De functie 'horeca' bestaat uit meerdere categorieën. De categorieën zijn opgenomen in artikel 1.42 van de bestemmingsplanregels. In die categorieën zijn onder meer begrepen een discotheek en een partycentrum (namelijk onder categorie D). Uw raad vond en vindt het echter onwenselijk dat de nieuwbouw gebruikt zou gaan worden ten behoeve van een discotheek. Immers het gebruik ten behoeve van een discotheek betekent een te grote belasting op de

woon- en leefomgeving in de weekenden, mede vanwege de late sluitingstijden en het doorgaans jonge uitgaanspubliek. Daarnaast is het gebouw van een discotheek niet passend bij het karakter van de omgeving met de monumentale watertoren.

Tevens is niet beoogd om de watertorenlocatie tot een openbare uitgaansgelegenheid te maken. Anderzijds wordt op de locatie, naast de gelegenheid voor vergaderingen, exposities, theater, seminars, conferenties en dergelijke, binnen de horecagelegenheid in de nieuwbouw ook de ruimte geboden voor het geven van een receptie of een feest. Het is van belang dit op een zorgvuldige manier te regelen in de planregels van het bestemmingsplan.

De uitspraak van de Afdeling maakt duidelijk dat er discussie kan ontstaan over de vraag wat precies verschil is tussen 'partycentrum' en de (invulling van het begrip) 'zalenexploitatie'. Het blijkt dat deze termen in bestemmingsplannen vaker naast elkaar gebruikt.

Gelet op het bovenstaande is het noodzakelijk de definitie van 'zalenexploitatie' aan te passen en eveneens een definitie van 'partycentrum' en 'discotheek' op te nemen. Tevens wordt hieronder een nadere motivering gegeven waarom de functie van 'zalenexploitatie' op de planlocatie aanvaardbaar is.

Artikel 1.65 van de planregels wordt als volgt aangepast:

De verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, congressen, productpresentaties, diners, ceremonies, recepties en overige bijeenkomsten in besloten kring. Onder zalenexploitatie valt niet de exploitatie ten behoeve van discotheek, casino, partycentrum, automatenhal *of andere daarmee qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbare activiteiten.*

Met bovenstaande aanvulling wordt letterlijk invulling gegeven aan de uitspraak van de Afdeling:

Met betrekking tot het onderscheid tussen een partycentrum en zalenexploitatie overweegt de Afdeling als volgt. In artikel 1, lid 1.65, van de planregels is zalenexploitatie als volgt gedefinieerd: "De verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, congressen, productpresentaties, diners, recepties en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring." Naar de raad ter zitting heeft toegelicht, heeft hij bij de definitie van zalenexploitatie alleen kleinschalige besloten bijeenkomsten voor ogen gehad en niet ook een partycentrum en een discotheek met een openbaar karakter en een grootschaliger opzet. Naar het oordeel van de Afdeling is door de ruime begripsomschrijving echter, anders dan is beoogd, niet uitgesloten dat er andere particuliere bijeenkomsten dan kleinschalige bijeenkomsten in besloten kring worden gehouden die een ruimtelijke uitstraling hebben die vergelijkbaar is met de niet door de raad aanvaardbaar geachte functies.

Noot:

de nummering van de regels is door toevoeging van de begrippen 'discotheek' en 'partycentrum' doorgenummerd.

Om de functies die worden begrepen onder 'zalenexploitatie' goed te onderscheiden van 'discotheek' en 'partycentrum' wordt in de planregels tevens een definitie opgenomen van zowel 'discotheek' als 'partycentrum'. Met deze definities wordt duidelijk dat het gebruik ten behoeve van een zalencentrum verschilt ten opzichte van een 'discotheek' en van een 'partycentrum'.

Discotheek

Gebouw dat geheel bedoeld en ingericht is als permanente uitgaansgelegenheid waar men kan dansen op muziek.

Partycentrum

Gebouw dat geheel bedoeld en ingericht is als permanente uitgaansgelegenheid ten behoeve van feesten en partijen gecombineerd met andere functies zoals bowling, live-cooking, karting en dergelijke.

Motivering

Als uitgangspunt ten aanzien van het scheiden van milieugevoelige en milieubelastende functies wordt aangesloten bij de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze brochure geeft zogenaamde richtafstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, welke gebruikt kunnen worden ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter hoogte van de milieugevoelige functie. In paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan is daar al uitgebreider op ingegaan. Daarin is ook overwogen dat de VNG-brochure voor horecagelegenheden als restaurants en cafetaria's een richtafstand geeft van 10 meter. Dat is een richtafstand die geldt voor een 'rustige woonwijk'. Daarbij zou volgens het rapport van de Omgevingsdienst (d.d. 19 december 2014, als bijlage II bijgevoegd bij de toelichting gevoegd) nog uitgegaan kunnen worden van een gebied met functiemenging, gelet op de aanwezigheid van Drinkwaterleidingbedrijf Oasen, een rioolgemaal en een gasdrukregelstation, een druk bevaren vaarweg (de Oude Maas) en de dorpsontsluitingsweg de Ringdijk in de nabije omgeving. In dat geval zou de richtafstand nog met 1 stap omlaag kunnen worden bijgesteld, wat de richtafstand op 0 meter brengt.

Nu de definitie van 'zalenexploitatie' tevens het houden van een feest niet uitsluit, waarbij eveneens (live-)muziek ten gehore kan worden gebracht, is opnieuw de VNG-brochure geraadpleegd voor wat betreft de richtafstanden. Geconstateerd moet worden dat de VNG brochure 'Bedrijven en zonering' geen categorie 'zalenexploitatie' of iets dergelijks bevat. Vermoedelijk omdat de invulling van een 'zalenexploitatie' meerdere onderdelen kan bevatten (zoals voor vergaderingen / congressen, maar ook voor feesten). Wanneer in dit geval gekeken wordt naar de waarschijnlijk meest belastende functie binnen de 'zalenexploitatie', dan betreft dat 'overige bijeenkomsten in besloten kring'. Die belasting zou dan met name kunnen zitten in het ten gehore brengen van (live-)muziek in het kader van een feest.

Hoewel benadrukt wordt dat een 'discotheek' expliciet is uitgesloten in de bestemmingsplanregels en dat ook zo blijft, is voor de zekerheid ten aanzien van de milieubelasting wel aansluiting gezocht bij de zwaarste horecacategorie uit de VNG-brochure, namelijk bij 'Discotheeken, muziekcafés'. De VNG-Brochure hanteert voor 'Discotheeken, muziekcafés' een richtafstand van 30 meter. Ook hier geldt hetzelfde als zojuist aangegeven, dat de richtafstand nog met 1 stap naar beneden kan worden bijgesteld, vanwege de functiemenging van het gebied. Dan zou de richtafstand 10 meter bedragen. Echter ook wanneer uitgegaan zou worden van een 'rustige woonwijk', en de richtafstand 30 meter blijft, wordt daar in dit geval nog aan voldaan. De afstand tussen de bestemming 'Gemengd' en de meest nabijgelegen bestaande woningen bedraagt immers ongeveer 40 meter.

Uit het oogpunt van milieuzonering worden de functies welke vallen binnen de aangepaste definitie van 'zaalexploitatie' derhalve aanvaardbaar geacht.

Voorts wordt erop gewezen dat nadere regulering mogelijk is via de Algemene Plaatselijk Verordening van Zwijndrecht. Voor het exploiteren van een horecagelegenheid is immers

een exploitatievergunning nodig van de burgemeester. Artikel 2.28 B lid 3 van de APV bepaalt dat, onverminderd het bepaalde in artikel 1:8, de burgemeester de vergunning geheel of gedeeltelijk kan weigeren, 'indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed'.

Lid 4 van artikel 2.28 B APV bepaalt vervolgens dat bij de toepassing van de in het derde lid genoemde weigeringsgrond de burgemeester rekening houdt 'met het karakter van de straat en de wijk, waarin het horecabedrijf is gelegen of zal zijn gelegen, de aard van het horecabedrijf en de spanning, waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie.'

Ingevolge artikel 1:4 alsmede op grond van artikel 2:28 A van de APV kunnen voorts nog voorschriften en beperkingen worden verbonden aan een vergunning of ontheffing. 'Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning of ontheffing is vereist'.

In paragraaf 4.5 van de toelichting is reeds ingegaan op het gebruik het terras, ter hoogte van de horecagelegenheid. Gelet op de afstanden tot de bestaande woningen, het afschermende effect van de nieuwbouw ten aanzien van de woningen aan de Oostkeetshaven, het afschermende effect van de nieuwe woningen en de aan te brengen erfafscheiding tussen het plangebied en het terrein van Oasen, en op de beperkingen zoals aangebracht in de planregels, wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende bestaande woningen niet in onevenredige mate aangetast en wordt het gebruik van het terras ten behoeve van de zalenexploitatie dus aanvaardbaar geacht.

Met bovenstaande aanpassing van de definitie van 'zalenexploitatie', alsmede het opnemen van een definitie voor 'partycentrum' en 'discotheek', en de aanvullende motivering, kan het gebrek in het bestemmingsplan aangaande dit aspect worden hersteld.

4. Communicatie

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal na vaststelling nogmaals op de wettelijk voorgeschreven wijze kenbaar worden gemaakt. In de uitspraak heeft de Raad van State aangegeven dat het nieuwe besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet volgens de Uniforme Openbare Voorbereidingprocedure hoeft te geschieden.