

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Sluiskwartier'

Raadvergadering : 26 september 2012

Agendapunt : 5

Voorstelnummer : 733496

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 19 september 2012

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d. : 4 september 2012

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Sluiskwartier' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D134-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 01-02-2012;
3. 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;
4. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Inleiding

Op 8 mei 2012 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Sluiskwartier. Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan (24 mei tot en met 4 juli 2012) zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de reactienota zienswijzen. Beide zienswijzen hebben aanleiding gevormd tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier'.

Beoogd resultaat

De actualisering beoogt een actuele en uniforme planologische regeling voor het gebied ' Sluiskwartier'.

Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving en de Woningwet.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Conform artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wro binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Convenant

Het bestemmingsplan 'Sluiskwartier' past binnen het convenant "De Ruimte op Orde" waarin is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel en digitaal uitwisselbaar zijn.

Argumenten

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1. De reactienota zienswijzen vaststellen

Tijdens de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.4. van de toelichting is melding gemaakt dat reclamant 1 een gewijzigd plan heeft ingediend. De zienswijze van reclamant 2 geeft eveneens (deels) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Om verschillen in interpretatie tussen het huidige bestemmingsplan Pothoofd 1968 en het nieuwe bestemmingsplan Sluiskwartier te voorkomen is ervoor gekozen om de bestemmingsomschrijving letterlijk aan te passen aan het huidige bestemmingsplan en de bestemming Bedrijventerrein op te nemen in plaats van de bestemming Gemengd. De verbeelding, regels en toelichting van bestemmingsplan Sluiskwartier zijn hierop aangepast.

Reclamant 2 geeft verder aan dat zij door vaststelling van het bestemmingsplan schade zullen lijden. Dit omdat er afspraken zijn gemaakt met de gemeente over de herontwikkeling van het gebied. De regels van dit bestemmingsplan maakt deze herontwikkeling niet mogelijk waardoor het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is en ook worden hun planologische mogelijkheden beperkt.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft zijn er geen bindende afspraken gemaakt tussen de gemeente en reclamant. Er is dan ook geen reden om te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn en dat sprake zou zijn van schade. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre er mogelijk sprake kan zijn van schade. Hiervoor zijn twee onderzoeken uitgevoerd. Deze rapporten laten onderling een aanzienlijk verschil zien in mogelijk planschade risico en de hoogte van een mogelijk planschadebedrag. Dit verschil is met name te verklaren door verschillende gehanteerde uitgangspunten waaronder de herontwikkelingswaarde en bestaande waarde van vastgoed.

Wij zijn van mening dat het risico op planschade beperkt is. Een bestemming conform de bestaande situatie voor dit specifieke gebied resulteert niet in een waardedaling van het gebied. Herontwikkelen van het gebied is economisch niet rendabel. De ontwikkeling zelf resulteert in een positief resultaat, maar de kapitaalvernietiging als gevolg van de sloop van de bestaande opstallen (afschrijving) wordt meegenomen pakt de ontwikkeling negatief uit.

Voor een compleet overzicht van de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording en de wijzigingen wordt verwezen naar de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier'.

2. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken. Er geldt een overgangstermijn waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal moeten hebben. Dit betekent dat de verouderde bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld moeten zijn. Daarnaast heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid in 2002. In het convenant 'De Ruimte op Orde', dat op 4 april 2002 tevens is ondertekend door de gemeente Deventer is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Om er voor te zorgen dat aan de wettelijke verplichting en het convenant kan worden voldaan heeft de gemeente Deventer een plan van aanpak opgesteld om te zorgen voor een actueel en digitaal bestemmingsplanbestand in 2012/2013.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied Sluiskwartier. De bestemmingsplannen die nu voor het gebied gelden zijn ouder dan 10 jaar. Ook geldt voor een deel van het gebied geen bestemmingsplan. Zoals hiervoor is aangegeven is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan voor het Sluiskwartier wordt vastgesteld, zodat kan worden voldaan aan de wettelijke verplichting.

Het bestemmingsplan is beheersgericht. Dat wil zeggen dat de functies en bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen of feitelijk aanwezig zijn.

Op 28 maart 2012 is door de gemeenteraad het ontwikkelingsbeeld voor het gebied vastgelegd en is een ontwikkelingsstrategie vastgesteld hoe daar te komen. Het eindproduct heeft nog niet het karakter van een ontwerpplan voor het Sluiskwartier, maar eerder het karakter van een abstract concept, oftewel

een toekomstig beeld en voornemen voor het Sluiskwartier. Dit ontwikkelingsbeeld zal bij een vervolg van de planontwikkeling uitgewerkt moeten worden. De actualisering van de bestemmingsplannen die nu gelden voor het Sluiskwartier doet aan deze ontwikkelingsplannen geen afbreuk. Deze plannen zullen in de toekomst via een nieuw bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op kleine onderdelen aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier'. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd moeten worden vastgesteld.

3. Geen exploitatieplan vaststellen

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, noodzakelijk is. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

4. Verzoek tot eerdere bekendmaking

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). In deze periode heeft het ministerie van I en M en de provincie nog de mogelijkheid om te reageren indien de wijzigingen hun belangen betreft. Het ministerie en de provincie hebben aangegeven dat indien hun belangen niet in het geding zijn er een verzoek kan worden ingediend voor vervroegde publicatie zodat er niet zes weken hoeft te worden gewacht voor publicatie. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

Inmiddels heeft het ministerie aangegeven dat een dergelijk verzoek niet meer nodig is indien duidelijk is dat er geen rijksbelangen zijn gemoeid. Daarom is enkel nog aan verzoek aan gedeputeerde staten nodig. Er zijn geen nationale of provinciale belangen betrokken bij dit bestemmingsplan.

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Iemand die tijdig zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan gedurende de ter visie termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bedenkingen tegen het bestemmingsplan indienen bij de Raad van State. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan kan elke belanghebbende beroep indienen.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vastgesteld, omdat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is.

Het planschaderisico wordt klein geacht zoals beschreven onder de argumenten bij het beslispunt vaststellen reactienota zienswijzen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- verzoek aan Gedeputeerde Staten sturen om versnelde publicatie;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in de Deventer NU, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Sluiskwartier
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sluiskwartier

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Sluiskwartier'

Raadsvergadering : 26 september 2012

Agendapunt : 5

Voorstelnummer : 733496

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 19 september 2012

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d. : 4 september 2012

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september, nummer 733496, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer;

BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Sluiskwartier' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D134-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 01-02-2012;
3. 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;
4. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

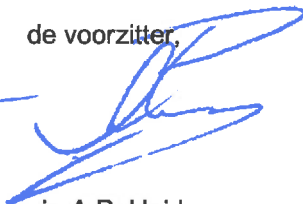
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 september 2012

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan Sluiskwartier

Gemeente Deventer
augustus 2012

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 mei 2012 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Sluiskwartier' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 mei tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

Wijzigingen in de regels:

Om verschillen in interpretatie tussen het huidige bestemmingsplan Pothoofd 1968 en het nieuwe bestemmingsplan Sluiskwartier te voorkomen is ervoor gekozen om de bestemmingsomschrijving letterlijk aan te passen aan het huidige bestemmingsplan en de bestemming Bedrijventerrein op te nemen. De bestemming Gemengd (zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan) is daarom verwijderd en de bestemming Bedrijventerrein is toegevoegd. De bestemmingsregels uit hoofdstuk 2 zijn hierdoor vernummerd en wederom op alfabetische volgorde gezet. Inhoudelijk is de bestemmingsomschrijving aangepast en komt als volgt te luiden:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, verkeer en energie- en watervoorziening, daarbij inbegrepen laboratoria, bedrijfsgarages, magazijnen e.d.;

alsmede

- b. kantoren en ontspanningsgebouwen behorende bij een op deze gronden gevestigde inrichting of bedrijf;
- c. technisch onderwijs en vakopleiding of voor medische en sociale verzorging ten dienste van op deze gronden gevestigde bedrijven en instellingen;
- d. bedrijfswoningen.

Wijzigingen op de plankaart (verbeelding):

De bestemming 'Gemengd' is gewijzigd in 'Bedrijventerrein'.

Wijzigingen in de toelichting:

- paragraaf 2.4 is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1;
- paragraaf 5.3.3 is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2.

2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Sluiskwartier'. Per zienswijze is in deze reactienota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

A. Reclamant 1 Stichting Industrieel Erfgoed Deventer

Samenvatting zienswijze

In paragraaf 1.1.2 van de toelichting wordt de relatie gelegd met de herontwikkeling van het Sluiskwartier. In paragraaf 2.4. wordt hier uitvoerig op ingegaan. O.a. wordt het plan Pothoofdpark van het Burgerinitiatief van de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer vermeld. Reclamant wijst er op dat hij op 1 februari 2012 aan de gemeenteraad een gewijzigd plan heeft ingediend als reactie op "het plan Coenen". In dit plan wordt onder meer uitgegaan van een volledig behoud van het complex Ten Zijthoff, de doortrekking van de Buitengracht en een bebouwing met plm. 9.500 m² aan het Pothoofd evenwel met behoud van het Pothoofdtracé. Dit plan vormt de leidraad bij het overleg dat over de nadere uitwerking wordt gevoerd.

Beantwoording

In paragraaf 2.4. van de toelichting is melding gemaakt dat reclamant een gewijzigd plan heeft ingediend. Echter, wel moet benadrukt worden dat diverse belanghebbenden waaronder het SIED hebben deelgenomen aan het ontwerpatelier Sluiskwartier. Onder leiding van ateliermeester Jo Coenen is er een zoveel mogelijk door partijen gedragen ontwikkelingsbeeld opgesteld. Dit ontwikkelingsbeeld is unaniem vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het vertrekpunt voor de toekomstige ontwikkeling van het Sluiskwartier.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 1 leidt tot aanpassing van paragraaf 2.4. van de toelichting.

B. Reclamant 2 Blokvoort Advocatenkantoor namens Stichting Woonbedrijf Ieder1 en Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V.

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten bezitten verschillende gronden in het plangebied en zijn voornemens deze gronden in samenwerking te ontwikkelen. Hierover hebben zij afspraken gemaakt met de gemeente.
2. Op een deel van de gronden is op dit moment bestemmingsplan 'Pothoofd 1968' van toepassing. Dit bestemmingsplan biedt ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Voor een ander deel van de gronden van reclamanten geldt dat er geen bestemmingsplan van toepassing is. De bebouwingsmogelijkheden worden begrensd door de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Reclamanten komen tot de conclusie dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Sluiskwartier' de mogelijkheden drastisch zijn ingeperkt. Tegen deze inperking hebben reclamanten groot bezwaar en de mogelijkheden dienen aan te sluiten bij de bestaande mogelijkheden. In paragraaf 1.1.1 van de toelichting staat dat het de bedoeling is dat de functies en bebouwing worden bestemd overeenkomstig het huidige planologische regime. Dit uitgangspunt is niet correct toegepast.
3. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met een aantal door reclamanten ingediende aanvragen om omgevingsvergunningen:
 - het bouwen van een appartementengebouw aan het Pothoofd;
 - het bouwen van een supermarkt/detailhandelsgebouw aan het Pothoofd
 - het aanleggen van parkeerplaatsen op de gronden aan de Sluisstraat.

Deze aanvragen voldoen aan het op dit moment vigerende planologische regime, zodat de gevraagde vergunningen aan reclamanten moeten worden verleend. Onder die omstandigheden dienen de betreffende projecten ook in het bestemmingsplan Sluiskwartier positief te worden bestemd.

4. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met afspraken die reclamanten met de gemeente hebben gemaakt over herontwikkeling van het Sluiskwartier. Om die reden is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar, zodat het ook niet kan worden vastgesteld. Bovendien leidt dit tot schade, waarvoor reclamanten de gemeente aansprakelijk zullen stellen. Ook stellen reclamanten dat planschade wordt geleden omdat de planologische mogelijkheden drastisch worden beperkt.

Beantwoording

1. Het klopt dat reclamanten in overleg zijn met de gemeente over de herontwikkeling van het gebied. Er zijn echter (nog) geen formele afspraken gemaakt. Bij brief van 15 december 2011 is door onze advocaat aan reclamanten medegedeeld dat ook in het verleden geen formele afspraken zijn gemaakt.
2. De gemeenteraad heeft in 2002 een plan van aanpak vastgesteld om uiterlijk in 2012 te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Dit is conform het convenant de Ruimte op Orde dat gesloten is met de provincie. Het Sluiskwartier is een van de laatste plangebieden dat wordt herzien. Daarbij zijn gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening (in werking getreden) verplicht om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Er geldt een overgangstermijn tot 1 juli 2013.

Op 28 maart 2012 heeft de gemeenteraad een ontwikkelingsbeeld vastgesteld als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van het Sluiskwartier. Dit ontwikkelingsbeeld moet nader worden uitgewerkt in concrete plannen. In paragraaf 2.4. van de toelichting zijn de ambities voor de nieuwe ontwikkeling beschreven. Tevens is aangegeven dat de nieuwe ontwikkelingen in de toekomst via een apart bestemmingsplan mogelijk gemaakt zullen worden. Gezien de huidige financiële ontwikkelingen is echter nog niet bekend wanneer dit gereed zal zijn en tot concrete uitvoer van de plannen gekomen zal worden. Het onderhavige bestemmingsplan is daarom opgesteld om aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening en het convenant te kunnen voldoen.

Uitgangspunt in dit conserverende bestemmingsplan is dat de huidige situatie zoals die nu is bevroren wordt, zodat ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. Daarom heeft de gemeenteraad in het verleden voorbereidingsbesluiten genomen, waardoor er geen mogelijkheden gecreëerd worden die de herontwikkeling van het gebied kunnen frustreren.

Volgens reclamanten wordt gesteld dat het geldend planologische regime in het bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 1.1.1. van de toelichting is echter het volgende aangegeven: *"Het bestemmingsplan is beheersgericht. Dat wil zeggen dat de functies en bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen of feitelijk aanwezig zijn.* In dit geval is er geen sprake van een geldend bestemmingsplan en er is daarom voor gekozen om ter plaatse van de "witte vlek" het feitelijk gebruik en de aanwezige bebouwing (conform de gemeentelijke systematiek) op te nemen. Het overnemen van de mogelijkheden die de Bouwverordening biedt is niet gewenst.

3. De verzoeken om omgevingsvergunningen voor de appartementen en de supermarkt zijn door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 22 september 2011 geweigerd.

De omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen is geweigerd omdat er sprake is van strijd met de Bouwverordening vanwege de overschrijding van de voorgevelrooilijn door de bouw van de appartementen. Ontheffing van deze bepaling is niet mogelijk. Tevens is het bouwplan in strijd met redelijke eisen van welstand.

De omgevingsvergunning voor de bouw van de supermarkt (en andersoortige detailhandel) is geweigerd omdat de achtergevelrooilijn niet evenwijdig ligt aan de voorgevelrooilijn en op een grotere afstand tot de voorgevelrooilijn ligt dan 15 meter. Het college kan hiervan ontheffing verlenen, maar is hiertoe niet bereid omdat het niet in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde toekomstig ruimtelijk beleid. Verder is het plan in strijd omdat achter een gebouw een bij het gebouw behorend erf aanwezig moet zijn met een diepte van tenminste 2 m. In het voorgestelde bouwplan is er voor een deel geen achtererf aanwezig. Van deze bepaling is geen ontheffing mogelijk. Daarnaast is het bouwplan in strijd met een bepaling die betrekking heeft op de zijdelingse begrenzing. Tenslotte voldoet ook dit plan niet aan redelijke eisen van welstand. Voor beide plannen geldt dat parkeren een punt van aandacht is.

Door reclamanten is bezwaar gemaakt tegen deze besluiten. Inmiddels zijn de bezwaren behandeld ter zitting van de bezwarencommissie en is besloten om met wederzijdse toestemming de behandeling van de bezwaarschriften op pauze te zetten en de huidige dialoog tussen partijen een kans te geven. Dit betekent dat geprobeerd wordt in nader overleg tot overeenstemming te komen over de toekomstige ontwikkeling van het Sluiskwartier. Hiermee is bij brief van 26 april 2012 (onder voorwaarden) door reclamanten ingestemd.

Onlangs is een verzoek om omgevingsvergunning ingediend voor de aanleg van een parkeerterrein ter plaatse van het zogenaamde Ten Zijthoffpanden. Tevens is een verzoek tot sloop van deze panden ingediend. Dit verzoek is momenteel nog in behandeling en kent een zelfstandige rechtsgang.

De verzoeken om omgevingsvergunning voor de supermarkt en appartementen zijn in strijd met het geldende planologische regime. Het verzoek voor de aanleg van parkeerplaatsen is momenteel nog in procedure. Mocht het zo zijn dat dit gebruik past in het geldende bestemmingsplan, dan zullen deze rechten ook in het nieuwe bestemmingsplan worden gerespecteerd. De zienswijze van reclamant 2 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Om verschillen in interpretatie tussen het huidige bestemmingsplan Pothoofd 1968 en het nieuwe bestemmingsplan Sluiskwartier te voorkomen is ervoor gekozen om de bestemmingsomschrijving letterlijk aan te passen aan het huidige bestemmingsplan en de bestemming Bedrijventerrein op te nemen. De verbeelding, regels en toelichting van bestemmingsplan Sluiskwartier zijn hierop aangepast.

Daarbij zijn de verzoeken om omgevingsvergunningen in strijd met het ontwikkelingsbeeld dat in maart jl. door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarom is het niet gewenst om deze ontwikkelingen positief in het bestemmingsplan te bestemmen, omdat ze de herontwikkeling van het gebied zullen frustreren. Er kan dan ook geen medewerking worden verleend aan dit verzoek.

4. Zoals onder 1 is opgemerkt zijn er geen bindende afspraken gemaakt tussen de gemeente en reclamanten. Er is dan ook geen reden om te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn en dat sprake zou zijn van schade.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre er mogelijk sprake kan zijn van schade. Hiervoor zijn twee onderzoeken uitgevoerd die zich specifiek richten op de gronden aan het Pothoofd die in handen zijn van Woonbedrijf Ieder1 en waarvoor nu geen bestemmingsplan geldt. Dit zijn tevens de gronden waarvoor omgevingsvergunningen zijn aangevraagd voor de bouw van de appartementen en de supermarkt.

Deze rapporten laten onderling een aanzienlijk verschil zien in mogelijk planschade risico en de hoogte van een mogelijk planschadebedrag. Dit verschil is met name te verklaren door verschillende gehanteerde uitgangspunten waaronder de herontwikkelingswaarde en bestaande waarde van vastgoed.

Wij volgen hier de opvatting zoals aangegeven in het rapport risicoanalyse planschade van 14 december 2011 van het bureau Oranjewoud dat het risico op planschade beperkt is. Een bestemming conform de bestaande situatie voor dit specifieke gebied resulteert niet in een waardedaling van het gebied. Herontwikkelen van het gebied is economisch niet rendabel. De ontwikkeling zelf resulteert in een positief resultaat, maar de kapitaalvernietiging als gevolg van de sloop van de bestaande opstallen (afschrijving) wordt meegenomen pakt de ontwikkeling negatief uit.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 2 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Om verschillen in interpretatie tussen het huidige bestemmingsplan Pothoofd 1968 en het nieuwe bestemmingsplan Sluiskwartier te voorkomen is ervoor gekozen om de bestemmingsomschrijving letterlijk aan te passen aan het huidige bestemmingsplan en de bestemming Bedrijventerrein op te nemen in plaats van de bestemming Gemengd. De verbeelding, regels en toelichting van bestemmingsplan Sluiskwartier zijn hierop aangepast.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

