

Nota beantwoording zienswijzen i.h.k.v. inspraak - voorontwerpbestemmingsplan Woolder Es 2012

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad heeft het voorontwerp bestemmingsplan Woolder Es 2012 van 13 februari 2013 tot en met 26 maart 2013 ter inzage gelegen. Op 26 februari 2013 was er een informatiebijeenkomst georganiseerd over het voorontwerp bestemmingsplan Woolder Es 2012. Tijdens de bijeenkomst konden belangstellenden het voorontwerp bekijken, vragen stellen en opmerkingen kenbaar maken. De avond is door ongeveer 100-150 personen bezocht.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. **H. A. Harsema, Robert Kochstraat 43, 7555 AM Hengelo**
2. **T.G. Hoff, Albert Schweitzerstraat 15, 7555 MA Hengelo**
3. **N.C.M. Versteeg, Albert Schweitzerstraat 23, 7555 MA Hengelo**
4. **Stijl Advocaten namens Inter-ontwerpfabriek B.V., Postbus 9101, 1006 AC Amsterdam**

1. **H. A. Harsema**

Robert Kochstraat 43, 7555 AM Hengelo
Ingekomen 26-02-2013, 505697

- a. Inspreker stelt voor om, gelet op de slechte ontsluiting van de Woolder Es (uitsluitend via de Woolderesweg) een rotonde te realiseren op de kruising van de Deldenerstraat en de Geerdinksweg. Op deze rotonde kan dan een extra afslag worden gemaakt t.b.v. de Woolder Es. Via deze afslag kan tevens het Seahorseterrein worden ontsloten. De overlast van de komst van Hornbach wordt daarmee tot een minimum beperkt.
- Een rotonde is vaak een goede oplossing vooral wanneer het verkeersaanbod beperkt is. In het geval van de kruising Deldenerstraat – Geerdinksweg echter is een rotonde geen optie. Het verkeersaanbod is te groot. Vooral in de spits is een goede, evenwichtige verkeersafwikkeling met een rotonde niet mogelijk. Er zullen lange wachtrijen ontstaan omdat verkeer de rotonde niet op kan rijden. Verkeerslichten daarentegen waarborgen een betere doorstroming van al het verkeer. Daarnaast is de kruising Deldenerstraat – Geerdinksweg in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan aangeduid als doseerpunt. Op een doseerpunt wordt het verkeer tegengehouden ten behoeve van een betere doorstroming op een nabijgelegen weg of wegennet. Ook een goede ruimtelijke inpassing van een rotonde is problematisch.

- Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **T.G. Hoff**

Albert Schweitzerstraat 15
7555 MA Hengelo
Ingekomen 06-03-2013, 505678

- a. Inspreker stelt dat de door haar aangekochte groenstrook in het voorontwerp niet aangemerkt staat als bestemming wonen.
- b. Inspreker geeft aan dat in de verkoopovereenkomst van de strook snippergroen staat opgenomen; "De koper is voornemens het verkochte te gebruiken als tuin en/of groenvoorziening en/of tbv woondoeleinden". Inspreker gaat er vanuit dat er in het voorontwerpbestemmingsplan een ommissie zit en dat de bouwgrens in het definitieve plan zal worden opgerekt zodat het ook de aangekochte strook omvat.
- De stelling van inspreker wordt niet onderschreven. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bewuste groenstrook wel degelijk bestemd tot wonen. Het bouwblok waar de woning in is gesitueerd, omvat echter niet dit perceel. De verkoopovereenkomst waar inspreker aan refereert, dateert van 12 oktober 2005. In deze overeenkomst staat geen bepaling opgenomen inzake wat exact in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen. Wel geeft de destijds geldende Nota Groenuitgifte uit 2004 (het op de overeenkomst van toepassing zijnde generieke beleid) aan dat "de na verkoop formeel veranderde gebruikssituatie" bestemmingsmatig wordt aangepast. Hieruit blijkt dat het in principe alleen gaat om een wijziging van het gebruik. Voor dit gebruik t.b.v. woondoeleinden is voorzien in het voorontwerpbestemmingsplan. Voor een wijziging van de bebouwingmogelijkheden

dient inspreker dan ook een separaat verzoek in te dienen, waarna een exploitatie-overeenkomst zal worden gesloten. Overigens, ongeacht de bouw mogelijkheden zoals deze in het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen, beschikt inspreker ook nog over de mogelijkheden welke het bouwvergunningsvrij bouwen op grond van artikel 2 van bijlage II bij het Bor (Besluit Omgevingsrecht) mogelijk maakt.

- Deze zienswijze op zich leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel bleek de bouw grens in het voorontwerp minder ruim te zijn dan in het geldende plan. Dit wordt op ambtelijk initiatief aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan.

3. N.C.M. Versteeg
Albert Schweitzerstraat 23
7555 MA Hengelo
Ingekomen 26-03-2013, 507624

- a. Inspreker maakt zich grote zorgen over de komst van mogelijke grootschalige (perifere) detailhandel op het Seahorseterrein, zoals dit in het recente nieuws aangekondigd is geweest.
- b. Inspreker constateert dat de bestemming in het geldende bestemmingsplan Woolder Es overeenkomt met die van het voorontwerp bestemmingsplan Woolder Es 2012 en stelt dat het Seahorseterrein mogelijk voor woningbouw zal worden ontwikkeld, maar dat deze ontwikkeling kennelijk niet concreet genoeg is om in voorliggende bestemmingsplanherziening op te nemen.
- c. Inspreker geeft aan te verwachten hinder te ondervinden bij het invulling van het Seahorseterrein met een grote bouwmarkt en aangetast te worden in zijn woon- en leefklimaat. Derhalve is een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan met als doel de wijziging van de bedrijfsbestemming op het Seahorseterrein in een woonbestemming althans het voorkomen van de herbestemming van het terrein tot bedrijf.
- d. Inspreker is van mening dat het bestemmingsplan, althans in ieder geval het plandeel dat ziet op de bestemming van het Seahorseterrein, in strijd is met de goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wro en niet aanvaardbaar wegens strijd met relevant ruimtelijk beleid en regelgeving. Inspreker onderbouwt dit met de volgende punten;

Opmerking van inspreker wordt ter kennisgeving aangenomen, zij het met de opmerking dat er sprake is van een mogelijke invulling met perifere detailhandel (al dan niet groot in oppervlakte). Perifere detailhandel is geen grootschalige detailhandel.

In het verleden is het inderdaad de bedoeling geweest om het terrein te ontwikkelen t.b.v. woningbouw. Dit bleek echter door de crisis financieel niet haalbaar meer, met als resultaat dat de ontwikkeling zoals die in het verleden voorzien was met een beoogd woningbouwprogramma van ca. 300 woningen, niet langer in de lijn der bedoeling ligt. Op dit moment ligt er dan ook geen concreet plan voor woningbouw en is het dan ook niet mogelijk om in het bestemmingsplan een kader te scheppen voor woningbouw op het terrein.

Een invulling met perifere detailhandel is al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Woolder Es. Het bestemmingsplan Woolder Es 2012 biedt geen ruimere mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan op dit punt. Onduidelijk is welke hinder inspreker verwacht te ondervinden. Opmerking van inspreker wordt derhalve verder ter kennisgeving aangenomen.

De stelling van inspreker dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening wordt niet gedeeld. Op de afzonderlijke punten zal nader op de stelling van inspreker worden ingegaan. Afgezien van het Seahorseterrein ontbreekt in de zienswijze overigens een onderbouwing van dit standpunt door inspreker. Ten aanzien van de door inspreker gestelde strijd met ruimtelijk beleid en regelgeving, het volgende;

1. Het bestemmingsplan is in strijd met de 'goede ruimtelijke ordening';
 - De gemeente beoogt kennelijk een andere ontwikkeling -namelijk woningbouw- op het

1. Standpunt van inspreker wordt niet onderschreven;
 - De gemeente heeft in het recente verleden een marktinitiatief voor

terrein. Als onderbouwing hiervoor verwijst inspreker naar passages uit de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Woolder Es 2012, maar ook naar passages uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan uit 2004;

- het terrein is al meerdere jaren niet meer in gebruik voor de bestemming 'bedrijf', het al sinds meerdere jaren braak ligt en de bedrijfsgebouwen zijn ook al gesloopt. Inspreker stelt verder dat de gemeente onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het terrein weer binnen de planperiode volgens de bestemming bedrijf zal worden ontwikkeld en gebruikt. Het terrein moet dan ook niet als zodanig worden herbestemd, dit in lijn met vaste rechtspraak;
 - het terrein leent zich, gezien de ligging in een woonomgeving, niet voor bedrijven en perifere detailhandel. Voor het bestemde gebruik voor perifere detailhandel geldt zelfs dat het niet in overeenstemming is met het gemeentelijk detailhandelsbeleid als vastgelegd in de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016. Een bestemming die perifere detailhandel toelaat op het terrein is dan ook niet wenselijk en ruimtelijk onaanvaardbaar.
2. Het bestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Inspreker stelt dat gebruik van het terrein voor detailhandel als nieuwe detailhandelsmogelijkheid op een bedrijventerrein is aan te merken. Het terrein is immers al jaren niet meer in gebruik. Het toevoegen van nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen is volgens inspreker strijdig met artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009.
 3. Het bestemmingsplan is in strijd met de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016.
 - herbestemming van het Seahorseterrein met perifere detailhandel is strijdig met onder meer de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016 waarin is aangegeven dat doelgericht winkelen gekoppeld is aan perifere locaties, iets dat de betreffende locatie niet is. Daarnaast ontbreekt het terrein in de lijst met locaties waar perifere
- herontwikkeling van het terrein voor woningbouw gefaciliteerd. Echter door de ingetreden crisis in de woningbouw werd het plan economisch onuitvoerbaar en is het project beëindigd. Zowel op dit moment als naar verwachting op korte termijn is er geen economisch uitvoerbaar plan voor woningbouw en is de gemeente genoodzaakt de huidige bestemming te handhaven;
- Dat het terrein sinds 2008 braak ligt, doet geen afbreuk aan de bestemming 'bedrijf' zoals deze in het bestemmingsplan Woolder Es is opgenomen met de daarbij behorende gebruiks- en bouwomvang. Het standpunt van inspreker dat gemeente het onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de bestemming binnen de planperiode wordt gerealiseerd en dat de locatie dan ook niet moet worden herbestemd tot bedrijf, wordt niet gedeeld. Van alle mogelijke bestemmingen is op dit moment een invulling met de geldende bestemming nog het meest aannemelijk;
 - Het is juist dat deze ontwikkeling niet is genoemd in de detailhandelsvisie. De detailhandelsvisie is niet het planologische instrument om bestaande detailhandel(sclusters) te verplaatsen of weg te bestemmen. Op dit moment biedt het vigerende bestemmingsplan planologisch ruimte voor perifere detailhandel.
2. De mogelijkheid om op het terrein perifere detailhandel te realiseren heeft, op grond van het bestemmingsplan Woolder Es, altijd bestaan. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe detailhandelsmogelijkheid, in afwijking van hetgeen inspreker stelt. Het voorontwerpbestemmingsplan is aangeboden aan de Provincie Overijssel in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg en zij hebben met het plan ingestemd. Indien er sprake zou zijn van strijd met het provinciaal beleid, had de provincie niet met het plan ingestemd.
 3. Standpunt van inspreker wordt niet onderschreven;
 - Het is juist dat het Seahorse-terrein niet in de detailhandelsvisie is opgenomen als locatie voor perifere detailhandel. Dit heeft echter geen gevolgen voor de planologische mogelijkheden die deze bestemming heeft. In de detailhandelsvisie is genoemd dat, wanneer het terrein

detailhandel is voorzien. De Woolder Es is in de detailhandelsvisie uitdrukkelijk als buurtwinkellocatie voor dagelijkse inkopen getypeerd. Een (her)invulling met onder meer detailhandel van het terrein is dan ook in strijd met het beleid en dus niet ruimtelijk aanvaardbaar;

- het begrip 'perifere detailhandel' ontbreekt in het voorontwerpbestemmingsplan. Derhalve is het rechtsonzeker welk gebruik is toegestaan, wat de ruimtelijke effecten van de bestemming zijn en onduidelijk voor omwonenden welk effect de bestemming op hun woon- en leefklimaat heeft.
4. Het bestemmingsplan is in strijd met de Woonvisie Hengelo 2011-2016. Inspreker stelt dat het Seahorsecomplex aangemerkt kan worden als lege plek in centrumgebied en dat de Woonvisie Hengelo 2011-2016 voor dergelijke gebieden als uitgangspunt stelt dat hiervoor een nieuwe invulling moet worden gevonden en op zoek zal worden gegaan naar programma's waar woningbouw onderdeel van uit kan maken. Bovendien heeft de gemeente haar functie in de Woonvisie als regiefunctie aangeduid. Ten behoeve van die functie streeft de gemeente naar meer flexibiliteit in ruimtelijke en planologische plankaders. Dit streven is in strijd met de huidige ontbrekende mogelijkheden voor het terrein voor woningbouw.
- e. Inspreker stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan is vastgesteld zonder dat hieraan voldoende onderzoek naar de ruimtelijke effecten ten grondslag ligt. Inspreker is van mening dat;

1. dat om een –hoofdzakelijk- conserverend bestemmingsplan neemt volgens inspreker niet weg dat de bestaande feitelijk en planologische situatie in het plangebied dient te worden onderzocht voordat herbesteding daarvan plaats kan vinden. Door dit niet te doen, is er sprake van strijd met de motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht die een gemeente in acht moet nemen. Inspreker stelt dat dit met name geldt voor de herbesteding van het Seahorseterrein aangezien dit al tijden niet meer conform de bestemming wordt gebruikt en de gemeente beoogt het terrein ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen;

ontwikkeld zal worden als woningbouwlocatie, er mogelijkheden zijn voor beperkte vestiging van buurtwinkels. Dit beleidsuitgangspunt maakt het mogelijk de vigerende bestemming te wijzigen indien die ontwikkeling zich voor zal doen. Dit lijkt echter nu niet het geval.

- De constatering van inspreker is juist en het ontbrekende begrip zal aan het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.
4. In de woonvisie 2011-2016 is aangegeven dat op het Seahorseterrein een herstructurerings-/transformatieopgave ligt met kansen voor onder andere een invulling met woningbouw in verband met de gewenste doorstroming in de buurt Woolder Es. Dit laat onverlet dat de markt in eerste instantie met een haalbaar woningbouwplan moet komen. Zolang niet duidelijk is welke ontwikkeling wordt voorzien op het Seahorseterrein is de gemeente genoodzaakt de huidige bestemming te handhaven.

De locatie is in het geldend bestemmingsplan Woolder Es bestemd als 'bedrijf'. Een invulling van de locatie met hetzij bedrijf, hetzij perifere detailhandel, is dan op basis van het geldend toetsingskader ook mogelijk. Gelet hierop is de invulling van het terrein conform deze bestemming al mogelijk zonder dat hier een onderzoek, anders dan in het kader van een omgevingsvergunning, aan ten grondslag ligt. Het voorontwerpbestemmingsplan schept geen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan;

1. De stelling van inspreker dat er met name voor het Seahorseterrein strijd is met de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht impliceert dat dit ook het geval is voor het overige plangebied. Inspreker onderbouwt deze stelling echter niet. Derhalve wordt dit deel van de zienswijze voor kennisgeving aangenomen. De stelling van inspreker dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de herbesteding, wordt bestreden. Als basis voor het voorontwerpbestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar het feitelijk bestaande en de bestemde situatie. Daarbij is overwogen dat de locatie met het oog op een mogelijke woningbouwontwikkeling door de

- eigenaar reeds jaren braakligt maar dat er nog steeds sprake is van de bestemming bedrijf;
2. in het plangebied wel degelijk nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, in elk geval op het Seahorseterrein en in de woonwijk Woolder Es. Voor wat betreft het Seahorseterrein is deze mening gebaseerd op verkennende gesprekken die plaatsvinden tussen de gemeente en de eigenaar van de gronden. Op basis hiervan is invulling van een braakliggend terrein mogelijk wat onderzoek naar de ruimtelijke effecten van een bedrijfsbestemming noodzakelijk maakt;
 3. het niet duidelijk is of de bedrijfsbestemming wel uitvoerbaar is. Het is niet zeker of het terrein wel bebouwd kan worden, er is evenmin onderzoek gedaan naar de zich op het terrein bevindende flora en fauna en ook een bodemonderzoek ontbreekt. De uitvoerbaarheid van de bedrijfsbestemming is ook om deze reden onvoldoende aannemelijk gemaakt;
 4. vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onderzocht had moeten worden wat de milieu-effecten voor de omliggende woningen zijn bij de (her)invulling van het terrein als bedrijventerrein. Inspreker stelt dat het nu onzeker is of hierdoor voor het woon- en leefklimaat in de woonwijk onaanvaardbare (gecumuleerde) geluidsoverlast en verslechtering van luchtkwaliteit ontstaat als gevolg van de invulling van het terrein en de toename hierdoor van woon/werkverkeer en vervoersbewegingen voor laad- en losactiviteiten;
 5. vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onderzocht had moeten worden wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling van het terrein voor de verkeer- en parkeerontwikkeling en verkeersveiligheid. Inspreker is van mening dat invulling van het Seahorseterrein ook strijdig is met het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan, dat als uitgangspunt stelt dat verkeersstromen van buiten de stad naar binnen in de wijkring gedoseerd moeten worden. Inspreker stelt vervolgens dat onderzoek had moeten plaatsvinden alvorens de bedrijfsbestemming op het terrein had kunnen worden opgenomen.
- f. Gelet op de ingebrachte punten onder a. t/m e. stelt inspreker dat er sprake is van strijd met de motiveringsplicht ex art. 3:46 Awb en de zorgvuldigheidsplicht ex art. 3:2 Awb.
 - g. Inspreker verzoekt om de bestemming van het Seahorseterrein te wijzigen in een
2. Het bestemmingsplan Woolder Es 2012 is een conserverend plan. De regeling van het bestemmingsplan komt grotendeels overeen met de regeling zoals deze in het geldende bestemmingsplan Woolder Es uit 2005 is opgenomen. Voor zover er sprake is van een afwijkingen in de regeling, is dit expliciet vermeld in paragraaf 5.5.2 van de toelichting behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. De invulling van het braakliggende Seahorseterrein is reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarin brengt het in procedure zijnde voorontwerpbestemmingsplan geen verandering.
 3. Het gaat om het handhaven van een bestaande bestemming. Gelet op het feit dat er geen ruimere mogelijkheden worden geschept in het voorontwerpbestemmingsplan Woolder Es 2012 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, is onderzoek niet noodzakelijk. Mocht het initiatief niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, ontstaat er een andere situatie waarbij aanvullend onderzoek uitgevoerd zal moeten worden.
 4. zie beantwoording onder 3;
 5. zie beantwoording onder 3;
- De stelling van inspreker wordt bestreden gelet op de reactie op de ingebrachte punten onder a. t/m e.
- Verzoek van inspreker wordt afgewezen omdat het niet aannemelijk is dat de

woonbestemming of om deze op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

woonbestemming binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Artikel 1.70 wordt aan de regels toegevoegd. Het betreft hier het begrip 'perifere detailhandel';
- De toelichting wordt op een aantal punten (paragraaf 2.6, paragraaf 3.4.2.2 en paragraaf 5.3.2.2.) aangevuld.

**4. Stijl Advocaten
namens Inter-ontwerpfabriek B.V.,
Postbus 9101
1006 AC Amsterdam
Ingekomen 27-03-2013, 507626/507636
(fax)**

- a. Inspreker heeft er bezwaar tegen dat opnieuw perifere detailhandel mogelijk wordt gemaakt op het Seahorseterrein, in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid. In de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016 is de locatie uitdrukkelijk als buurtwinkellocatie voor dagelijkse inkopen getypeerd. Het opnieuw toestaan van perifere detailhandel op de locatie veroorzaakt een disbalans in de voorzieningenstructuur aangezien er immers al voldoende locaties zijn voor perifere detailhandel, waaronder Plein Westermaat, Westermaat Zuidwest en de Noordelijke spoorzone.
- b. Inspreker stelt dat het vinden van voldoende huurders op Plein Westermaat Fase III lastig is en geeft aan dat het creëren van nieuwe, concurrerende perifere detailhandelsbestemmingen alsmede ook het bestendigen hiervan op de Woolder Es, de levensvatbaarheid van de locatie op Plein Westermaat Fase III in ernstige mate kan bedreigen. Dit is vanuit planologisch en economisch oogpunt onwenselijk binnen de gemeente Hengelo.
- c. Inspreker geeft aan dat de kans bovendien reëel is dat de bestemming van het Seahorseterrein niet binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. In dat geval zou de perifere detailhandelslocatie op Plein Westermaat Fase III ingevuld kunnen zijn, waardoor de distributieve ruimte ontbreekt voor een PDV-Invulling van het Seahorseterrein (los van de stelling van inspreker dat de locatie zich ruimtelijk planologisch niet leent voor een dergelijke invulling). Inspreker stelt dat dit strijdig is met de beginselen van behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening.
- d. Inspreker stelt dat herbesteding van de locatie tot bedrijf niet voor de hand ligt. Door de gemeente is reeds in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan aangegeven dat de detailhandel die is bestemd op het Seahorseterrein niet voorziet in de dagelijkse behoefte, dat vestiging van perifere detailhandel niet wenselijk is en veelal niet mogelijk in woonwijken. Het Seahorseterrein ligt midden in een woonwijk. Een woonbestemming op het Seahorseterrein past beter in de structuur van de omgeving, alleen al voor wat betreft de milieu-effecten.
- e. Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan dusdanig te herzien dat op de locatie Seahorse geen perifere detailhandel mogelijk wordt gemaakt, maar een

Het is juist dat het Seahorse-terrein niet in de detailhandelsvisie is opgenomen als locatie voor perifere detailhandel. Dit heeft echter geen gevolgen voor de planologische mogelijkheden die deze bestemming heeft. In de detailhandelsvisie is genoemd dat, wanneer het terrein ontwikkeld zal worden als woningbouwlocatie, er mogelijkheden zijn voor beperkte vestiging van buurtwinkels. Dit beleidsuitgangspunt maakt het mogelijk de vigerende bestemming te wijzigen indien die ontwikkeling zich voor zal doen. Dit lijkt echter nu niet het geval.

De gemeente maakt door middel van dit bestemmingsplan geen nieuwe detailhandelslocaties mogelijk. Een ontwikkeling met invulling van het Seahorseterrein met perifere detailhandel had de afgelopen jaren reeds plaats kunnen vinden.

Zie beantwoording onder b.

Zie beantwoording onder b.

Het betreft een conserverend plan; de eigenaar heeft de gemeente niet verzocht de bestemming aan te passen tot woningbouw. Zodoende blijft de vigerende bestemming

andere bestemming zoals wonen.

- f. Inspreker wijst erop dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het wegbestemmen van onbenutte detailhandelsbestemmingen herhaaldelijk als aanvaardbaar heeft beoordeeld. Verder geeft inspreker aan dat er sprake lijkt te zijn van passieve risicoaanvaarding (de eigenaar heeft al sinds 2008 het terrein braak laten liggen), dus bij het wegbestemmen van de detailhandelsmogelijkheid zal de gemeente in beginsel niet aansprakelijk zijn voor planschade. Ten slotte kan zelfs sprake zijn van actieve risicoaanvaarding, aangezien al bijna 10 jaar invulling van de locatie met woningbouw voorzienbaar is.
- g. Inspreker constateert dat het vigerende plan reeds voorziet in een onwenselijke invulling met perifere detailhandel en verzoekt, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, de gemeente op zo kort mogelijke termijn een voorbereidingsbesluit te nemen.

gehandhaafd. Het verzoek van inspreker wordt afgewezen omdat het niet aannemelijk is dat de woonbestemming binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. In de woonvisie 2011-2016 is aangegeven dat op het Seahorseterrein een herstructurerings-/transformatieopgave ligt met kansen voor onder andere een invulling met woningbouw in verband met de gewenste doorstroming in de buurt Woolder Es. Dit laat onverlet dat de markt in eerste instantie met een haalbaar woningbouwplan moet komen. Zolang niet duidelijk is welke ontwikkeling wordt voorzien op het Seahorseterrein, is de gemeente genoodzaakt de huidige bestemming te handhaven.

De stelling van inspreker dat er sprake zou zijn van een onwenselijke invulling, wordt niet onderschreven. Dat er wellicht een voorkeur zou bestaan voor een ontwikkeling van het terrein als woningbouwlocatie, doet niet ter zake aangezien een dergelijke ontwikkeling op dit moment niet aannemelijk is. Zoals aangegeven, vinden op dit moment sonderende gesprekken plaats met een initiatiefnemer voor invulling met perifere detailhandel. Aan het verzoek om voorbereidingsbesluit te nemen, zal geen gehoor worden gegeven, aangezien er voor de locatie een actualisatieplan in procedure is dat ook een voorbereidingsbescherming tot gevolg zal hebben.

- Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.