

Reactienota zienswijzen

1. De heer G. Z., Zuiderzeestraatweg 42 te Oldebroek:

De zienswijze van 2 april is op 3 april 2012 binnengekomen. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1. Reclamant is eigenaar van het pand Meeuwenplein 6. Reclamant verzoekt, mede door de crisis, om een verruiming van de bestemming van de begane grond, waaronder detailhandel. De bovenverdieping kan kantoor blijven.

Reactie gemeente:

Door de verslechterde economische situatie is er sprake van meer leegstand in de Binnenstad. In de Structuurvisie 2030 van de gemeente Kampen wordt ingezet op het versterken van de aantrekkingskracht van de Binnenstad, o.a. door het verbeteren van het aanbod en de uitstraling van het kernwinkelgebied. In het bestemmingsplan Binnenstad wordt deze versterking nagestreefd door detailhandel in het kernwinkelgebied, aangegeven met de bestemming 'Centrum', te concentreren en te faciliteren. Dit betekent ook dat buiten dit kernwinkelgebied in de Binnenstad geen uitbreiding van detailhandel wordt toegestaan.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

2. De heer A.J.W. B., Twiegweerd 11 te Kampen:

De zienswijze van 4 april is op 4 april 2012 binnengekomen. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1. Reclamant is samen met een aantal andere personen, eigenaar van een perceel aan het Panjanplein ongenummerd (sectie F17275). In het geldende bestemmingsplan ligt hier een woonbestemming met bouwvlak op, in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad enkel een woonbestemming zonder bouwvlak. Reclamant verzoekt om het weer opnemen van een bouwvlak, ook omdat momenteel een bouwvergunningsprocedure loopt.

Reactie gemeente:

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Bregrittenstraat, 9^e partiële herziening' zijn twee bouwvlakken op de kadastrale percelen sectie F, nummers 17275, 17274 (ged) en 17261 (ged) gesitueerd. Binnen deze bouwvlakken is het mogelijk om nieuwe woningen te bouwen.

Bebouwing op deze locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en gelet op de waarden van het Beschermd Stadsgezicht ongewenst. Hierom heeft het College van burgemeester en wethouders op 20 april 2010 het beleidsvoornemen bekendgemaakt, dat zij voornemens zijn de mogelijkheid om nieuwe woningen op de locatie Panjanplein te bouwen weg te bestemmen in het bestemmingsplan Binnenstad.

Omdat dit wegbestemmen wel economisch uitvoerbaar moet zijn (vooral gelet op planschadekosten) is in het kader van het definitief vaststellen van het

bestemmingsplan Binnenstad onderzocht of er risico op planschade is. Hierbij is gekeken of er sprake is van passieve risicoaanvaarding van de eigenaren van de desbetreffende percelen aan het Panjanplein, waardoor er geen recht op planschade bestaat. Dit is het geval bij de eigenaren van de percelen F 17274 (ged) en 17261 (ged). Deze eigenaren hebben binnen de termijn van 20 april 2010 en het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad op 29 februari 2012 geen concrete pogingen ondernomen om van hun bouwrecht gebruik te maken.

In het geval van reclamant is geen sprake van passieve risicoaanvaarding. Hoewel reclamant slechts enkel een bouwvergunning 1^e fase heeft (en geen vergunning 2^e fase, welke nu tweemaal niet-ontvankelijk is verklaard), is dit, ook gelet op de redelijk korte tijd tussen het beleidsvoornemen en de aanvraag bouwvergunning 1^e fase, aan te merken als een voldoende concrete en reële poging om zijn bouwmogelijkheden te benutten.¹ Dit heeft tot gevolg dat het wegbestemmen van het bouwvlak op het perceel F 17275 risico op planschade met zich meebrengt. Gelet op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Binnenstad wordt het bouwvlak op het perceel van reclamant niet wegbestemd.

Conclusie: De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het plan te wijzigen, in die zin dat op het perceel van reclamant een bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan wordt ingetekend.

3. Mevrouw V. en de familie B., Havenweg 3 en 5 te Kampen;

De zienswijze van 3 april is op 4 april 2012 binnengekomen. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1. Het betreft hier een consoliderend bestemmingsplan, wat betekent dat herbestemd moet worden conform het huidige gebruik. Dit gebeurt niet. Het huidige gebruik is de woonfunctie van de panden Havenweg 3 en 5, maar de panden hebben een bedrijfsbestemming;
2. In het voorontwerp hadden de woningen van reclamanten wel een woonbestemming. Er is sprake van een ongemotiveerde ommezwaai;
3. Er wordt vooruitgelopen op de plannen voor de Koggewerf die momenteel in ontwikkeling zijn;
4. Het niet geven van een woonbestemming aan de panden van reclamanten is in strijd met de Binnenstadsvisie en het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad, waarin wordt ingezet op een versterking van de woonfunctie in de binnenstad.
5. Gesteld wordt dat wonen en werken aan de Havenweg niet samengaan. Niet de woningen, maar het storende bedrijf moet op grond van de Binnenstadsvisie uitgeplaatst worden. Ook omdat de storende activiteiten in strijd zijn met de regelgeving (o.a. bouwen zonder vergunning) en het Beschermd Stadsgezicht;
6. De inspraakreactie wordt als ingelast beschouwd;
7. Reclamant wenst een woonfunctie, enkel ondergeschikte horeca (zoals momenteel in het bestemmingsplan opgenomen, maar niet op de verbeelding

¹ zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Rechtbank 's-Hertogenbosch van 14 januari 2010, LJN BL0517.

geregeld), tegenaan van oneigenlijk gebruik en een andere doorgang naar de Koggewerf.

Reactie gemeente:

Ad 1, 2 en 3:

Bij een consoliderend bestemmingsplan wordt in eerste instantie de bestemming uit het geldende bestemmingsplan opgenomen. Wanneer er sprake is van een ander gebruik dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt getoetst of dit huidige gebruik gelegaliseerd kan worden. Hierbij wordt getoetst aan gemeentelijk beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het geldende bestemmingsplan Uitbreidingsplan in onderdelen van de gemeente Kampen hebben de gronden waarop de woningen zijn gelegen de bestemming Industrierrein. Burgerwoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, waardoor het bestaande gebruik van de woningen door reclamanten dan ook in strijd met het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hiernaast heeft onze raad volgens vaste jurisprudentie een grote mate van beleidsvrijheid om wijzigingen aan te brengen in een bestemmingsplan. Het argument dat reclamanten door de inspraakreactie onterecht in een ongunstigere positie zijn gekomen omdat het perceel in het voorontwerp van het plan de bestemming 'Wonen' had gaat niet op. Het voorontwerp maakt geen deel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Reclamanten konden aan het voorontwerp van het plan niet het in rechte te honoreren vertrouwen ontleen dat het plan ten opzichte van het voorontwerp niet ten nadele van hen zou worden vastgesteld (zie Raad van State, 4 april 2012, *LJN BW0739*).

Hoewel in het voorontwerpbestemmingsplan de woningen nog een bestemming 'Wonen' hadden, heeft de inspraakreactie van reclamanten maar ook de recente ontwikkelingen op de Koggewerf (o.a. de aanstaande vaststelling van het uitvoeringsprogramma NLIJ 2012-2015) ons doen besluiten om deze bestemming te heroverwegen. Deze heroverweging is in de inspraakreactie uitgebreid gemotiveerd. De gemeente wil de Koggewerf (nog meer) omvormen tot een toeristische trekpleister waar het maritieme erfgoed, het Hanze- en het visserijverleden getoond kan worden, door toeristische, educatieve en museale activiteiten te stimuleren. Mede gelet op het strijdig gebruik van de woningen als burgerwoning en het feit dat de gewenste intensivering van de recreatieve en maritieme activiteiten milieu-overlast met zich meebrengt, wordt ingezet op een beëindiging van de bewoning. Een positieve bestemming van het gebruik past niet binnen dit beleid.

Ad 4:

Inderdaad wordt in het beleid voor de binnenstad ingezet op behoud en uitbreiding van woningen, o.a. door het stimuleren van wonen boven winkels, maar juist daar waar de verschillende mengfuncties in de Binnenstad zich goed met elkaar verhouden. Het gaat hier dan ook om de gebieden die in de

binnenstad zelf zijn gelegen en niet om de Koggewerf welke op een schiereiland buiten de historische stadskern is gelegen. Hiernaast wordt in beleid van recentere datum (Structuurvisie 2030, Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta en de hieraan gekoppelde uitvoeringsprogramma's) voor de Koggewerf ingestoken op de verdere ontwikkeling als werf met een museaal-toeristische invulling.

Ad 5:

Zoals ook in de inspraakreactie aangegeven, is er een aantal gebouwen op de Koggewerf aanwezig die zonder bouwvergunning zijn gebouwd, dan wel met een tijdelijke bouwvergunning die inmiddels is verlopen. Hiernaast is voor het gebruik van de Taveerne een drank- en horecaverunning afgegeven. In het bestemmingsplan Binnenstad wordt ingestoken op een gedeeltelijke legalisatie van de gebouwen, ook gelet op het beleid voor de Koggewerf om de bestaande toeristisch-museale activiteiten uit te bouwen. De illegaal gebouwde romneyloods en overkapping worden niet gelegaliseerd en zullen dan ook verwijderd moeten worden. Ook het gebruik van de Taveerne voor solitaire horeca is niet toegestaan. Enkel gebruik als ondergeschikte horeca bij de hoofdactiviteiten van de Koggewerf wordt mogelijk gemaakt.

Deze legalisatie is niet in strijd met de waarden van het Beschermd – Stadsgezicht. Er is vanuit cultuurhistorisch oogpunt gekeken naar de huidige invulling van de locatie Buitenhaven in relatie tot het beschermd stadsgezicht, waarbij geen strijd is geconstateerd. De legalisatie van het aanbrengen van een kap op de Taveerne is vanuit het oogpunt van het beschermd stadsgezicht juist gewenst. Ook gelet op de historische functie als scheepswerf is de huidige invulling en architectuur niet in strijd met het beschermd stadsgezicht.

Ad 6:

Kortheidshalve wordt verwezen naar de inspraakreactienota welke in de toelichting is opgenomen onder paragraaf 7.2.

Ad 7:

In het bestemmingsplan is voor de locatie Havenweg 7 enkel ondergeschikte horeca toegestaan door het opnemen van een aanvullende bedrijfsactiviteit als bijlage bij de regels. Dit is via een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aanvullende bedrijfsactiviteit' op de verbeelding geregeld. Gelet hierop kan de aanduiding 'Horeca tot en met horecacategorie 3' vervallen. Dit wordt op de verbeelding gewijzigd.

Zoals al aangegeven wordt het gebruik van de woningen als burgerwoning, gelet op het strijdig gebruik met het bestaande bestemmingsplan, het feit dat vanuit een goede ruimtelijke ordening de woonfunctie niet samengaat met de activiteiten op de Koggewerf en het gemeentelijk beleid is om op de werf toeristische, educatieve en museale activiteiten te stimuleren en uit te bouwen, niet positief bestemd.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Aangezien nu via de regels is vastgelegd dat enkel ondergeschikte horeca is toegestaan, kan de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' op de verbeelding vervallen.

4. De Gilden ontwikkeling Kampen BV, IJsselmuiden;

De zienswijze van 10 april is op 10 april 2012 binnengekomen. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1. Reclamant is eigenaar van de panden Koornmarkt 1, Oudestraat 6 en verzoekt om respectievelijk een bestemming Gemengd – 1 en Centrum voor deze panden. Hiertoe zijn twee ruimtelijke onderbouwingen aangeleverd.

Reactie gemeente:

De eigenaar heeft voor beide panden een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, beiden vergezeld van een parkeeronderzoek. Uit deze onderbouwingen blijkt dat verruiming van de bestemming vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening goed mogelijk is. Voor de Oudestraat 6 wordt gedacht aan een detailhandelsfunctie. Gelet op de ligging in het kernwinkelgebied en het feit dat in de Binnenstad gestreefd wordt naar schaalvergroting zodat ook grote winkelformules zich kunnen vestigen, is omzetting in lijn met het beleid om het aanbod in het kernwinkelgebied te verbeteren. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de gewenste functies, mede gelet op de historische situatie, op voorhand niet zullen leiden tot een ontoelaatbare parkeerdruk. In het kader van de omgevingsvergunning is via de toetsing aan de bouwverordening voldoende gegarandeerd dat voldaan wordt aan de parkeernorm dan wel dient er een storting in het parkeerfonds plaats te vinden.

Bij het perceel Oudestraat 6 is het ook de bedoeling om een atrium op de binnenplaats te bouwen. Omdat nog niet voldoende concreet is of dit atrium ook daadwerkelijk gebouwd wordt en hoe deze er dan uit gaat zien, worden er geen specifieke aanpassingen in de planregels doorgevoerd.

Conclusie: De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het plan te wijzigen, in die zin dat voor het perceel Oudestraat 6 de bestemming van Maatschappelijk naar Centrum en voor het perceel Koornmarkt 1 de bestemming van Maatschappelijk naar Gemengd -1 wordt gewijzigd.

5. De heer Y. I., Oudestraat 184 te Kampen;

De mondelinge zienswijze van 2 april is op 5 april ondertekend op het gemeentehuis afgegeven. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1. Reclamant verzoekt om een verruiming van de horeca-categorie op het pand omdat hij concrete plannen heeft om de functie van het pand te wijzigen van restaurant naar cafe/ dansgelegenheid met een oppervlakte aan dansvloer groter dan 10 m².

Reactie gemeente:

De locatie is gelegen in het gebied dat is aangewezen als gebied waar zwaardere horeca zich kan vestigen. In het bestemmingsplan Binnenstad is dit

gebied aangegeven via een Wro-zone – wijzigingsgebied. De beoogde activiteiten zijn aan te merken als horeca categorie 4. Reclamant heeft met een tekening aangegeven dat de dansruimte en het bijbehorende muziekgeluid in het voorste deel van het pand worden gevestigd. De achterzijde van het pand wordt ingericht als lounge-ruimte waar achtergrondmuziek gedraaid wordt.

In het bestaande bestemmingsplan 'Omgeving Buiten Nieuwstraat' heeft het pand de bestemming 'Gemengde doeleinden' met de nadere aanduiding 'horecabedrijf' en 'erf'. Omdat in dit bestemmingsplan geen horeca-categorisering is opgenomen, zijn de gewenste activiteiten momenteel bij recht mogelijk binnen beide bestemmingen.

In het kader van de melding Activiteitenbesluit zal reclamant aan moeten tonen dat voor de activiteiten voldaan wordt aan de grenswaarden uit het activiteitenbesluit, zodat op deze wijze gegarandeerd is dat de geluidsproductie binnen de normen plaatsvindt.

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste zwaardere horecafunctie op deze locatie mogelijk is, omdat het pand is gelegen binnen de Wro-wijzigingszone waar zwaardere horeca is toegestaan, de gewenste activiteiten momenteel al bij recht mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan en via de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit de woonkwaliteit van de omliggende woningen gewaarborgd is.

Conclusie: de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast door op het perceel Oudestraat 184 de aanduiding horeca tot en met horecacategorie 4 te leggen.

6. De heer B.A. K., Lyceumstraat 2 te Kampen:

De zienswijze van 4 april is op 19 april 2012 afgegeven bij de gemeente. De zienswijzetermijn liep tot en met 10 april en is buiten de termijn ingediend. Hiernaast is de zienswijze niet ondertekend.

Reactie gemeente:

De zienswijze ziet op een functiewijziging van het perceel Groenestraat 70. Telefonisch is contact gezocht met reclamant om te onderzoeken of er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Reclamant verklaarde dat hij dacht op tijd te zijn. Hij heeft zich hier blijkbaar in vergist. De heer Bruinsma is opgetreden als contactpersoon en heeft de brief geschreven. Reclamant heeft in 2004 via zijn makelaar al eens eerder verzocht om een bestemmingsplanwijziging voor zijn perceel Groenestraat 70. Toen hij hierover niets hoorde is reclamant zijn activiteiten gaan uitoefenen.

Onder het 'niet naar voren brengen van zienswijzen' als bedoeld in artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet ook worden verstaan het 'niet binnen de in artikel 3:16, eerste lid, van de Awb bedoelde termijn naar voren brengen van zienswijzen'. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding,

waardoor de zienswijze als nog in behandeling zou moeten worden genomen. De brief uit 2004 maakt dit niet anders, omdat uit het archief van de gemeente blijkt dat deze aanvraag op 18 november 2004 telefonisch door de gemeente is afgewezen.

Conclusie: De zienswijze is niet-ontvankelijk.