

Antwoordnota zienswijzen

Bestemmingsplan

Beltweg en omgeving

Vastgesteld door het college van B&W op 06 juni 2016

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Beltweg en omgeving heeft vanaf 20 augustus 2014 gedurende zes weken (tot en met 30 september) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om bij de gemeenteraad zienswijzen in te dienen tegen het plan. Van deze mogelijkheid is door 6 personen en/of instanties gebruik gemaakt. Rijkswaterstaat, Provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland hebben laten weten geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze.

In deze Antwoordnota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Indien een zienswijze (gedeeltelijk) gegrond wordt geacht, is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. Tot slot zijn alle voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan aangegeven.

## 2. Reactie op inhoud zienswijzen

Tijdens de periode van de ter visielegging hebben de volgende personen en/of instanties een zienswijze ingediend:

1. Dhr. T. namens de wijkvereniging (zaak 4561-2014);
2. Dhr. en mevr. S. (zaak 5835-2014);
3. Dhr. P. namens Stichting Behoud Erfgoed Brunnepe (zaak 4901-2014);
4. Dhr. en mevr. C. (zaak 4930-2014);
5. Dhr. K. namens de bijenvereniging (zaak 4833-2014 pro forma en zaak 5319-2014);
6. Dhr. R. namens Stichting Vischrookerij (zaak 4985-2014).

Omdat de zienswijzen tijdig zijn ingediend wordt voorgesteld alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en van een individuele reactie voorzien.

### 1. Dhr T. namens de wijkvereniging (Zaak 4561-2014)

- a. De wijkvereniging is het niet eens met de bestemming "Bedrijf". Zij willen dat deze bestemming gewijzigd wordt in "Groen". Deze locatie van de voormalige boomkwekerij aan de rand van Brunnepe is immers al decennia lang een groen gebiedje. De slechte groensituatie van Brunnepe moet niet nog verder worden verslechterd. Er wordt verwezen naar de hoofddoelstelling van de gemeentelijke groenstructuurvisie:

*"Het in stand houden, verbeteren en nieuw ontwikkelen van groenvoorzieningen die bijdragen aan een veelzijdige, gevarieerde, gezonde en prettige leefomgeving voor mens, dier en plant".*

- b. Aangegeven wordt dat in de wijk Brunnepe 11 m<sup>2</sup> groen per woning is, terwijl het richtgetal van het rijk 75m<sup>2</sup> groen per woning is. De twee groenperken die er in Brunnepe waren zijn in de loop der jaren versteend door de aanleg van parkeerplaatsen.
- c. Reclamant is van mening dat er op het naastgelegen industrieterrein Haatland voldoende bedrijfskavels te koop en te huur zijn. Bovendien is de belofte van schone bedrijven loos omdat op grond van de regels ook bijvoorbeeld loodsen met autosloopactiviteiten mogelijk zijn.

### **Reactie gemeente**

#### **Ad a.**

*Het gebied dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' heeft, is feitelijk al lange tijd een braakliggend groen terrein in afwachting van de verkoop als bedrijventerrein. Daarvoor stond op het terrein de gemeentelijke plantenkas. Planologisch gezien had het terrein in het voorheen geldende 'Plan in Onderdelen' (uit 1948) de bestemming "Terrein voor gemeentebedrijven" (als onderdeel van een groter gebied met deze bestemming richting Haatland). Per 1 juli 2013 is dit 'Plan in Onderdelen' vervallen. Op dit moment gelden in het gebied uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het terrein is nooit als "Groen" bestemd geweest.*

*De bestemming 'Bedrijf' is niet in strijd met de Groenstructuurvisie 2012. In deze visie maakt alleen het gebied ten oosten van 'De Riete' onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Ook de notitie "Groene Long Brunnepe Initiatieven en Kansen, Integrale gebiedsontwikkeling Brunnepe – Beltweg" uit 2014 (door het college vastgesteld en in de commissie R.O. behandeld) geeft aan dat het gebied van voorheen de gemeentelijke plantenkas in beginsel uitgeefbaar bedrijventerrein is en buiten de groene long ligt.*

*Ondanks het voorgaande heeft de gemeenteraad op 28 januari 2016 besloten dat het gebied volledig als Groen bestemd moet worden. Een groenbestemming draagt bij aan een vergroting van het beperkte oppervlak aan openbaar groen in de wijk Brunnepe. Dit besluit van de raad is door het college verwerkt in het (nieuwe) voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.*

#### **Ad b.**

*75 m<sup>2</sup> per woning is een richtlijn die het rijk hanteert voor nieuwe uitleglocaties. Hoewel het richtgetal hiervoor niet bedoeld is, kan het ook gebruikt worden om een beeld van de situatie in het bestaand stedelijk gebied te vormen. De hoeveelheid groen in de wijk Brunnepe is inderdaad beperkt. Daarom heeft de gemeenteraad op 28 januari 2016 besloten dat het gebied met de bestemming 'Bedrijf' bij de vaststelling van het bestemmingsplan volledig als Groen bestemd wordt.*

#### **Ad c.**

*Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten dat het terrein volledig de bestemming Groen zal krijgen. Dit besluit van de raad is door het college verwerkt in het (nieuwe) voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.*

**De zienswijze is gegrond.**

## **2. Dhr. en mevr. S. (Zaak 5835-2014)**

- a. Reclamant geeft aan dat aspecten uit het bestemmingsplan niet overeenstemmen met het tijdens de verkoop geschetste toekomstbeeld van het gebied en gemaakte afspraken. Het door hen beoogde en met de gemeente besproken ontwerp wordt onmogelijk gemaakt. De objecten met de nummers 25 en 29 hebben de bestemming Gemengd gekregen, maar mogen niet worden bewoond omdat deze niet een aanduiding "wonen" hebben. Dit is anders dan de indruk die eerder gewekt is.
- b. Op de kavel met nummer 33 is een gebouw toegestaan met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 8 meter. Reclamant is van mening dat dit de huidige balans in hoog- en laagbouw in gevaar brengt en afbreuk doet aan de uitstraling. Hij verwijst naar de toelichting waar staat dat de lage nokhoogte en vrije ruimte tussen de gebouwen bijdragen aan het beeld. Het niet verder belemmeren van het zicht op de IJssel is bovendien bij de inrichting van het gebied een belangrijk onderwerp geweest. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte aan te passen naar 4 meter en de erfbebouwingsregeling aan te passen om het zicht zoals op oorspronkelijke tekening weergegeven te garanderen.
- c. Artikel 20 geeft de mogelijkheid om bouwvlakken te vergroten met maximaal 10% en vlakken maximaal 10 meter te verschuiven. Het zicht op de IJssel wordt hierdoor bedreigd.
- d. Het pand Beltweg 31 heeft een aanduiding karakteristiek gekregen in het bestemmingsplan. De bescherming die het bestemmingsplan biedt aan deze panden lijkt erg zwaar, waardoor gevelwijzigingen en het geschikt maken voor bewoning erg lastig worden en extra kosten met zich mee brengen. Verzocht wordt om compensatie in de kosten.
- e. De behoefte aan bedrijven in de voorgeschreven categorieën (voor het gebied met de bestemming Bedrijf) is niet aangetoond en onderbouwd.
- f. Er is een mogelijkheid opgenomen om ook een hogere categorie dan 1 of 2 toe te staan. Dat zal de leefbaarheid niet ten goede komen.
- g. In de toelichting wordt onder "Laag van de agrarische cultuurlandschappen" beschreven dat de strook een groene uitstraling heeft en de hogere ligging van de Beltweg de beleving heeft van (aanzetten van) een vroegere dijk. Voorstel van de CDA-fractie is om in te zetten op behoud van de 'groene long' voor Brunnepe en een stadspark te maken.
- h. Bij het uitgevoerde onderzoek naar geluidbelasting is geen rekening gehouden met de geluidhinder die de potentiële nieuwe bedrijfsbebouwing genereert. Is de nieuwe bedrijfsbebouwing wel mogelijk, gelet op de directe nabijheid van woonwagens en containerwoningen?

### **Reactie gemeente**

#### **Ad a.**

*Bij de algemene informatie en verkoopprocedure ten behoeve van de verkoop van panden binnen dit project staat sinds de start van de verkoop de onderstaande tekst:*

*"De gewenste bestemming is wonen en/of creatieve/ambachtelijke bedrijvigheid. De gemeente zal het bestemmingsplan ten behoeve van deze functies wijzigen. De cultuurhistorisch waardevolle onderdelen in het plangebied zijn als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling gebruikt waardoor een aantrekkelijke plek, die een verankering heeft met het verleden, ontstaat. Dit uitgangspunt ligt ook in de lijn*

*van het Rijksbeleid waardoor gemeenten worden verplicht in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden.*

*In het plan is rekening gehouden met de uitbreiding van het woonwagencamp met één woonwagencavel. Hiervoor realiseert de gemeente een harde afscheiding met een tuinmuur van 1 meter rond deze kavel.*

*Aan de koop worden voorwaarden gesteld aan de tijd waarbinnen het uiterlijk herstel van de panden moet plaatsvinden. Belangstellenden worden gevraagd om duidelijkheid te geven over de bestemming en de plannen die zij met het pand voor ogen hebben. Op basis van deze inschrijving zal een selectie worden gemaakt uit de best bij elkaar en bij het gebied passende plannen. Na voorlopige verkoop zal een passend bestemmingsplan worden gemaakt."*

*Uit deze omschrijving blijkt niet dat de gemeente de bestemming Wonen aan alle panden zal geven. Er zal een mix van wonen en werken ontstaan. Voor de panden op nr. 25 en 29 geldt dat de geluidsbelasting van het naastliggende aannemersbedrijf (nr. 27) de bestemming wonen niet toelaat. Dit is in lijn met de voorlichting die vanaf het begin is gegeven. Ook het feit dat een deel van de opstallen van Beltweg 27 als aannemersbedrijf zou worden gebruikt is van het begin af aan duidelijk geweest.*

**Ad b en c.**

*De informatie over kavel Beltweg 33 vermeldt vanaf de start van de verkoop de volgende omschrijving:*

*"Dit is een kavel waar een nieuw pand gebouwd kan worden, geïnspireerd door de vormtaal en het materiaalgebruik van de gebouwen rond dit erf. Het bouwblok is op de tekening aangegeven. De goothoogte is 5 meter vanaf het bestratingsniveau. De nokhoogte is maximaal 8 meter."*

*Het bouwblok dat in de verkoopbrochure is aangegeven is overgenomen in het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten blijven van kracht voor het ontwikkelen van een woning passend bij deze grote kavel.*

*Om reclamant tegemoet te komen is de maximale goothoogte van de te bouwen woning teruggebracht naar maximaal 4,5 meter en is daarnaast het bouwblok van de woning aan de zijde van de Beltweg 31 anderhalve meter verkort.*

*Het ontwerpbestemmingsplan biedt (artikel 20 algemene wijzigingsbevoegdheid) de mogelijkheid om via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het bouwblok op het perceel Beltweg 33 met 10% te vergroten. Eén van de criteria die bij de wijziging moet worden betrokken is de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad. Vergroting van het bouwblok op het perceel Beltweg 33 aan de zuidoostzijde zou afbreuk doen aan de zichtlijn op de IJssel vanuit de naastgelegen woning aan de Beltweg 31 (de woning van reclamant). Bij de verkoop van dit pand zijn in het verleden met reclamant ook afspraken gemaakt over het behoud van deze zichtlijn. Deze afspraken wil het college nakomen. Dit betekent dat een vergroting van het bouwblok met 10% op grond van de wijziging aan de zuidoostzijde niet aanvaardbaar is.*

*Inmiddels heeft zich een potentiële koper gemeld voor de kavel Beltweg 33 die aan de noordoostzijde (IJsselzijde) gebruik wil maken van de*

*uitbreidingsmogelijkheid met 10% via wijziging. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt deze verruiming van het bouwblok aanvaardbaar geacht. De bestaande waarden en belangen in het gebied worden niet aangetast en de uitgangspunten die zijn opgesteld voor de herinrichting van de voormalige gemeentewerf komen niet in het geding: informele, kleinschalige, verspreid liggende bebouwing in een lage dichtheid op twee verharde erven waarbij het markante gebouw van de voormalige paardenstal de schakel tussen beide erven vormt. Het zicht op de IJssel blijft voor alle bewoners van het gebied behouden. In verband met de uitgevoerde bodemsanering is de uitbreiding ook besproken met de provincie Overijssel. De provincie stemt in met de uitbreiding van de kavel met 10%.*

*Om extra procedures en kosten te voorkomen is deze uitbreiding bij recht meegenomen in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 20 voor een verdere uitbreiding van het bouwblok (i.c. voor de bestemming Wonen) wordt geschrapt.*

*Sinds 1 november 2014 is er nieuwe landelijke regelgeving met betrekking tot vergunningvrij bouwen. Op grond van de nieuwe regeling kan er bij woningen meer vergunningvrij worden gebouwd. De erfbehouwingsregeling in het bestemmingsplan moet op deze landelijke regeling worden afgestemd. Het beperken van de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen is uitsluitend mogelijk bij gebouwen die zijn aangewezen als monument (inherent de wet) of als sprake is van bijzondere architectonische tuinen. Van dergelijke tuinen is aan de Beltweg geen sprake.*

**Ad d.**

*De aanduiding karakteristiek geldt met het oog op het gewenste behoud van de hoofdvorm van de gebouwen. Dit betekent niet dat er niets aan het pand mag worden gedaan. Integendeel, de gemeente juicht het toe dat dergelijke panden zodanig getransformeerd worden dat er goed gewoond kan worden. Conform andere gemeentelijke bestemmingsplannen wordt in het plan een afwijkingmogelijkheid van de bouwregels opgenomen waarbij kan worden toegestaan dat het gevelbeeld van karakteristieke bebouwing gewijzigd wordt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het karakteristieke bebouwingsbeeld.*

*Voor gevelwijzigingen aan de voorzijde is over het algemeen een omgevingsvergunning nodig en dat hiervoor legeskosten in rekening worden gebracht is een gegeven. Daar is reclamant ook van op de hoogte gebracht.*

**Ad e t/m h.**

*Het gebied dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' heeft, is feitelijk al lange tijd een braakliggend groen terrein in afwachting van de verkoop als bedrijventerrein. Daarvoor stond op het terrein de gemeentelijke plantenkas. Planologisch gezien had het terrein in het voorheen geldende 'Plan in Onderdelen' (uit 1948) de bestemming "Terrein voor gemeentebedrijven" (als onderdeel van een groter gebied met deze bestemming richting Haatland). Per 1 juli 2013 is dit 'Plan in Onderdelen' vervallen. Op dit moment gelden in het gebied uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het terrein is nooit als "Groen" bestemd geweest.*

*De bestemming 'Bedrijf' is niet in strijd met de Groenstructuurvisie 2012. In deze visie maakt alleen het gebied ten oosten van 'De Riete' onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Ook de notitie "Groene Long Brunnepe Initiatieven en Kansen, Integrale gebiedsontwikkeling Brunnepe – Beltweg" uit 2014 (door het college vastgesteld en in de commissie R.O. behandeld) geeft aan dat het gebied van voorheen de gemeentelijke plantenkas in beginsel uitgeefbaar bedrijventerrein is en buiten de groene long ligt.*

*Ondanks het voorgaande heeft de gemeenteraad op 28 januari 2016 besloten dat het gebied volledig als Groen bestemd moet worden. Een groenbestemming draagt bij aan een vergroting van het beperkte oppervlak aan openbaar groen in de wijk Brunnepe. Dit besluit van de raad is door het college verwerkt in het (nieuwe) voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.*

***De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.***

### **3. Dhr. P. namens Stichting Behoud Erfgoed Brunnepe (Zaak 4901-2014)**

- a. Reclamant stemt in met een bedrijfsbestemming in dezelfde sfeer, maar had graag meer aandacht voor groen. Verstening moet worden tegengegaan en de herinnering aan de oude stadskwekerij moet levend worden gehouden. Een beplantingsplan kan er toe bijdragen dat het bestaande drachtgebied van de bijen in de directe omgeving behouden blijft c.q. uitgebreid wordt. Dit kan compensatie bieden aan het versteende gebied van de wijk Brunnepe.
- b. De stichting vindt dat de palingrokerij niet verplaatst moet worden. Dat is geschiedvervalsing en staat alleen ten dienste aan de uitvoering van een economische activiteit elders, te weten de bouw van een (extra) woontoren. Ook wordt geen enkele noodzaak gezien tot verplaatsing van de palingrokerij zolang de economische noodzaak van de bedoelde woontoren niet door de situatie op de woningmarkt is te onderbouwen. In de huidige situatie is het dan ook voorbarig hierop in het bestemmingsplan te anticiperen door een beoogde verplaatsing van de palingrokerij, temeer daar het onwaarschijnlijk is dat deze binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Verder is verplaatsing van alléén de rookhokken vanuit erfgoedperspectief bezien ongewenst, aangezien de naast de rookhokken gelegen woningen met haringinleggerij ook onderdeel uitmaken van het complex. Daarnaast is de beoogde aanwezigheid van de palingrokerij, in welke omvang dan ook, een aanslag op de groenbestemming, zowel qua ruimtebeslag als door de te verwachten activiteiten die de Stichting 'Vischrookerij Van Heerde en Reumer etc.' hier wil ontwikkelen. Samenvattend: de mogelijkheid tot bestemmingswijziging is ongewenst.
- c. Reclamant vindt het onbegrijpelijk en eigenlijk ontoelaatbaar dat binnen de buitenste plangrenzen van het gebied een deel zonder bestemming blijft. Deze 'witte vlek' kan naar hun mening ook de bestemming Groen krijgen. Voor zover hen bekend is voor de woningen in het gebiedje nooit een bouwvergunning afgegeven. Verzocht wordt om in dat geval alsnog handhavend op te treden.

#### ***Reactie gemeente***

##### ***Ad a.***

*Het gebied dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' heeft, is feitelijk al lange tijd een braakliggend groen terrein in afwachting van de verkoop*

*als bedrijventerrein. Daarvoor stond op het terrein de gemeentelijke plantenkas. Planologisch gezien had het terrein in het voorheen geldende 'Plan in Onderdelen' (uit 1948) de bestemming "Terrein voor gemeentebedrijven" (als onderdeel van een groter gebied met deze bestemming richting Haatland). Per 1 juli 2013 is dit 'Plan in Onderdelen' vervallen. Op dit moment gelden in het gebied uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het terrein is nooit als "Groen" bestemd geweest.*

*De bestemming 'Bedrijf' is niet in strijd met de Groenstructuurvisie 2012. In deze visie maakt alleen het gebied ten oosten van 'De Riete' onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Ook de notitie "Groene Long Brunnepe Initiatieven en Kansen, Integrale gebiedsontwikkeling Brunnepe – Beltweg" uit 2014 (door het college vastgesteld en in de commissie R.O. behandeld) geeft aan dat het gebied van voorheen de gemeentelijke plantenkas in beginsel uitgeefbaar bedrijventerrein is en buiten de groene long ligt.*

*Ondanks het voorgaande heeft de gemeenteraad op 28 januari 2016 besloten dat het gebied volledig als Groen bestemd moet worden. Een groenbestemming draagt bij aan een vergroting van het beperkte oppervlak aan openbaar groen in de wijk Brunnepe. Dit besluit van de raad is door het college verwerkt in het (nieuwe) voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.*

**Ad b.**

*In paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven waarom een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen. Een onderzoek en advies van het Gelders Genootschap liggen hieraan ten grondslag.*

*Het college heeft op 23 februari 2010 besloten de palingrokerij mee te nemen in de verdere ontwikkeling van het gebied Brunneperhaven/ Beltweg e.o. of het gebied de Koggewerf, zodanig dat er sprake is van herplaatsing binnen een termijn van 5 jaar. De vijf jaren zijn inmiddels verstreken, maar beide opties blijven in beeld. In de notitie "Groene Long Brunnepe Initiatieven en Kansen, Integrale gebiedsontwikkeling Brunnepe – Beltweg" is de mogelijke verplaatsing van de palingrokerij daarom ook meegenomen. Ook in het bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan dit besluit. In de toelichting van het bestemmingsplan zal meer aandacht worden besteed aan de achtergronden van en argumenten voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.*

**Ad c.**

*Bedoeld gebied is buiten de bestemmingsplangrens gelaten omdat er op dit moment geen duidelijkheid over is op welke wijze dit bestemd moet worden. De reactie wordt (daarom) voor kennisgeving aangenomen.*

**De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.**

**4. Dhr. en mevr. C. (Zaak 4930-2014)**

- a. Reclamanten maken bezwaar tegen de nieuwe bedrijfsbestemming en de aangegeven maximum bouwhoogte van 11 meter. Het heeft hun absolute voorkeur dat dit gebied groen blijft. Zij zijn van mening dat het eventueel bebouwen de gehele karakteristieke ontwikkeling/herinrichting van het unieke



stukje Brunnepe (met o.a. de monumentale paardenstallen), waar de gemeente Kampen zich zo voor heeft ingezet, in één klap teniet wordt gedaan. Dit gedeelte grenst bovendien aan de Beltweg waar (gezins-)woningen staan. Het verdient vanzelfsprekend geen aanbeveling wanneer bewoners op korte afstand uitzicht krijgen op (hoge) bedrijfsgebouwen en/of industriële activiteiten.

- b. Reclamanten vinden dat de verplaatsing van de palingrokerij, behalve de voorgeschiedenis, onvoldoende wordt toegelicht en uitgewerkt in het bestemmingsplan. Er wordt geen duidelijkheid gegeven over waarom er voor deze plekken is gekozen, over de grootte van het terrein waar de rokerij komt en over de manier van exploitatie (wordt er bijvoorbeeld een horecaverunning verstrekt, komt er een terras, bij welke (beperkt) aantal gelegenheden wordt de palingrokerij als zodanig gebruikt etc.). Deze informatie vinden zij voor toekomstige omliggende bewoners erg van belang.

### **Reactie gemeente**

#### **Ad a.**

*Het gebied dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' heeft, is feitelijk al lange tijd een braakliggend groen terrein in afwachting van de verkoop als bedrijventerrein. Daarvoor stond op het terrein de gemeentelijke plantenkas. Planologisch gezien had het terrein in het voorheen geldende 'Plan in Onderdelen' (uit 1948) de bestemming "Terrein voor gemeentebedrijven" (als onderdeel van een groter gebied met deze bestemming richting Haatland). Per 1 juli 2013 is dit 'Plan in Onderdelen' vervallen. Op dit moment gelden in het gebied uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het terrein is nooit als "Groen" bestemd geweest.*

*De bestemming 'Bedrijf' is niet in strijd met de Groenstructuurvisie 2012. In deze visie maakt alleen het gebied ten oosten van 'De Riete' onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Ook de notitie "Groene Long Brunnepe Initiatieven en Kansen, Integrale gebiedsontwikkeling Brunnepe – Beltweg" uit 2014 (door het college vastgesteld en in de commissie R.O. behandeld) geeft aan dat het gebied van voorheen de gemeentelijke plantenkas in beginsel uitgeefbaar bedrijventerrein is en buiten de groene long ligt.*

*Ondanks het voorgaande heeft de gemeenteraad op 28 januari 2016 besloten dat het gebied volledig als Groen bestemd moet worden. Een groenbestemming draagt bij aan een vergroting van het beperkte oppervlak aan openbaar groen in de wijk Brunnepe. Dit besluit van de raad is door het college verwerkt in het (nieuwe) voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.*

#### **Ad b.**

*In paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven waarom een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen. Een onderzoek en advies van het Gelders Genootschap liggen hieraan ten grondslag.*

*Het college heeft op 23 februari 2010 besloten de palingrokerij mee te nemen in de verdere ontwikkeling van het gebied Brunneperhaven/*

*Beltweg e.o. of het gebied de Koggewerf zodanig dat er sprake is van herplaatsing binnen een termijn van 5 jaar. De vijf jaren zijn inmiddels verstreken, maar beide opties blijven in beeld. In de notitie "Groene Long Brunnepe Initiatieven en Kansen, Integrale gebiedsontwikkeling Brunnepe – Beltweg" is de mogelijke verplaatsing van de palingrokerij daarom ook meegenomen. Ook in het bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan dit besluit.*

*Over de wijze van exploitatie van de palingrokerij bij een eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bestaat nu geen duidelijkheid. Wel zijn aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden verbonden onder meer ter bescherming van de gebruikers en/of eigenaren van aanliggende gronden. Mocht verplaatsing van de palingrokerij in de toekomst aan de orde zijn, dan betekent dit dat het gebouwtje wordt verplaatst naar een locatie in het aangegeven gebied en een museumfunctie krijgt. Incidenteel (bijv. bij evenementen) zou een ontheffing kunnen worden gevraagd voor palingroken. In de toelichting van het bestemmingsplan zal meer aandacht worden besteed aan de achtergronden van en argumenten voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.*

***De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.***

#### **5. Dhr. K. namens de bijenvereniging (Zaak 4833-2014 pro forma, Zaak 5319-2014)**

- a. De vereniging is niet tevreden over de bedrijfsbestemming die de voormalige afgebroken stadskwekerij heeft gekregen. Dit gebied is nu groen. Zij hadden daar graag meer aandacht voor gezien. Het gebied biedt naar hun mening voldoende aanknopingspunten om als volwaardig onderdeel van een 'groene long' en groene verbinding met aanliggende gebieden en wijken te fungeren. Een bestemming Groen kan verstening tegengegaan en de herinnering aan de oude stadskwekerij levend houden. Een beplantingsplan kan er toe bijdragen dat het bestaande drachtgebied van de bijen in de directe omgeving behouden blijft c.q. uitgebreid wordt. Dit kan compensatie bieden aan het versteende gebied van de wijk Brunnepe.
- b. Reclamant vindt het vreemd dat er een witte vlek is binnen de plangrenzen en is van mening dat dit gebied ook de bestemming Groen kan krijgen.

#### ***Reactie gemeente***

##### ***Ad a.***

*Het gebied dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' heeft, is feitelijk al lange tijd een braakliggend groen terrein in afwachting van de verkoop als bedrijventerrein. Daarvoor stond op het terrein de gemeentelijke plantenkas. Planologisch gezien had het terrein in het voorheen geldende 'Plan in Onderdelen' (uit 1948) de bestemming "Terrein voor gemeentebedrijven" (als onderdeel van een groter gebied met deze bestemming richting Haatland). Per 1 juli 2013 is dit 'Plan in Onderdelen' vervallen. Op dit moment gelden in het gebied uitsluitend de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Het terrein is nooit als "Groen" bestemd geweest.*

*De bestemming 'Bedrijf' is niet in strijd met de Groenstructuurvisie 2012. In deze visie maakt alleen het gebied ten oosten van 'De Riete' onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Ook de notitie "Groene Long Brunnepe Initiatieven en Kansen, Integrale gebiedsontwikkeling Brunnepe – Beltweg" uit 2014 (door het college vastgesteld en in de commissie R.O. behandeld) geeft aan dat het gebied van voorheen de gemeentelijke plantenkas in beginsel uitgeefbaar bedrijventerrein is en buiten de groene long ligt.*

*Ondanks het voorgaande heeft de gemeenteraad op 28 januari 2016 besloten dat het gebied volledig als Groen bestemd moet worden. Een groenbestemming draagt bij aan een vergroting van het beperkte oppervlak aan openbaar groen in de wijk Brunnepe. Dit besluit van de raad is door het college verwerkt in het (nieuwe) voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.*

*Bij de beheer van het groengebied zal rekening worden gehouden met het behoud van het gebied als drachtgebied van de bijen.*

**Ad b.**

*Bedoeld gebied is buiten de bestemmingsplangrens gelaten omdat er op dit moment geen duidelijkheid over is op welke wijze dit bestemd moet worden. Omdat het gebiedje buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan valt wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.*

***De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.***

**6. Dhr. R. namens de Stichting Vischrokerij van H. en R. en de heer V. (zaak 4985-2014)**

- a) Reclamant maakt bezwaar tegen het in deze planprocedure aan de orde stellen van de verplaatsing van de palingrokerij. Hij is van mening dat een verplaatsing van de palingrokerij (en de bijbehorende woningen) niet aan de orde kan zijn, met name vanwege de bouwkundige kwaliteit en de gietijzeren fundatie. Het grote risico bestaat dat bij een verplaatsing de visrokerij uiteindelijk niet meer herbouwd kan worden op basis van bestaande materialen. Volgens reclamant loopt, door het uitblijven van iedere definitieve besluitvorming ten aanzien van de visrokerij, de bouwkundige staat achteruit en wordt het steeds nijpender om te komen tot een definitieve oplossing. Reclamant verzoekt de raad te komen tot een adequate en definitieve oplossing zonder verplaatsing van de visrokerij.
- b) Reclamant vindt dat de gemeente in de plantoelichting een onjuiste uitleg geeft aan de uitspraak van de Raad van State uit 2012. De juiste uitleg is dat de gemeente niet aannemelijk heeft gemaakt dat er voldoende financiële garanties bestaan voor de verplaatsing van de palingrokerij (kosten van afbraak, opslag en herbouw).
- c) Het bestemmingsplan Beltweg en omgeving biedt de mogelijkheid om te komen tot verplaatsing van de visrokerij maar iedere financiële onderbouwing ontbreekt wederom. Volgens reclamant is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om een planologische mogelijkheid op te nemen zonder dat er - en in ieder geval niet binnen de bestaande planperiode van 10 jaar - enig zicht bestaat dat verplaatsing ook daadwerkelijk tot de mogelijkheden behoort.

## **Reactie gemeente**

### **Ad. a**

*Het bestemmingsplan Beltweg en omgeving gaat niet over de verplaatsing van de palingrokerij op zich. De huidige locatie van de palingrokerij aan het Slagersplein ligt ook niet in het plangebied van het bestemmingsplan Beltweg en omgeving. Dit bestemmingsplan biedt slechts via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de palingrokerij in te plaatsen in het gebied met de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Achtergrond van de wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid van toekomstige woningbouw op de huidige locatie van de palingrokerij aan het Slagersplein. In dat geval zal de palingrokerij verplaatst moeten worden. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kan plaatsvinden als hiertoe een verzoek wordt ingediend.*

*Aan de wijzigingsbevoegdheid ligt een onderzoek en advies van het Gelders Genootschap ten grondslag. Hier wordt in de plantoelichting (paragraaf 2.2) ook naar verwezen. Uit dit onderzoek blijkt ook dat verplaatsing van de palingrokerij technisch mogelijk is. Naar aanleiding van dit advies heeft het college al in 2010 besloten de palingrokerij mee te nemen in de verdere ontwikkeling van het gebied Brunneperhaven / Beltweg e.o. of het gebied de Koggewerf. In het bestemmingsplan Beltweg en omgeving wordt gevolg gegeven aan dit besluit. In de toelichting van het bestemmingsplan zal meer aandacht worden besteed aan de achtergronden van en argumenten voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.*

### **Ad b.**

*In de plantoelichting is met name ingegaan op de eerste uitspraak van de Raad van State omdat naar aanleiding van deze uitspraak advies is gevraagd aan het Gelders Genootschap over de cultuurhistorische waarde van de palingrokerij. Dit advies vormt de achtergrond van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.*

*De door reclamant aangehaalde uitspraak betreft een tweede uitspraak van de Raad van State over de verplaatsing van de palingrokerij. In deze uitspraak is het plandeel met de beoogde woningbouw op de locatie van de palingrokerij vernietigd omdat de gemeente de mondelinge afspraken met de projectontwikkelaar om een deel van de kosten van afbraak en opslag van de palingrokerij op zich te nemen niet in een schriftelijke overeenkomst had neergelegd en het voornemen van de raad om de kosten van herplaatsing op zich te nemen niet in een raadsbesluit was neergelegd.*

### **Ad c.**

*Bij het aantrekken van de woningmarkt in de toekomst zal de locatie van de palingrokerij opnieuw in beeld komen als woningbouwlocatie. Mocht in de toekomst sprake zijn van een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw op de locatie van de palingrokerij, dan zal in dat bestemmingsplan (en niet in het bestemmingsplan Beltweg en omgeving) de (financiële) uitvoerbaarheid ervan binnen 10 jaar moeten worden aangetoond.*

**De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.**

## **3. Samenvatting wijzigingen in het bestemmingsplan**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

1. Het gebied met de bestemming 'Bedrijf' krijgt de bestemming 'Groen'.
2. De maximale goothoogte van de nieuw te bouwen woning aan de Beltweg 33 wordt teruggebracht tot 4,5 meter.
3. Het bouwblok van de nieuw te bouwen woning aan de Beltweg 33 wordt aangepast in die zin dat de oppervlakte van het bouwblok in totaal 10 x 16,5 meter wordt;
4. De bestemming 'Wonen' i.c. het bouwblok op het perceel Beltweg 33 wordt uitgezonderd van de in artikel 20 opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten of verkleinen van bestemmings- en bouwvlakken met maximaal 10%.
5. Voor karakteristieke bebouwing wordt een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels opgenomen waarbij kan worden toegestaan dat het gevelbeeld van karakteristieke bebouwing gewijzigd wordt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het karakteristieke bebouwingsbeeld.
6. De toelichting wordt voor wat betreft de mogelijke inplaatsing van de palingrokerij via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid verduidelijkt.

Daarnaast wordt voorgesteld de volgende ambtelijke wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan:

7. Binnen de bestemming 'Gemengd' biedt het bestemmingsplan ruimte aan creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid uit de schone bedrijfscategorieën 1 en 2. Hierbij wordt verwezen naar de in bijlage 1 van de regels opgenomen bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten 1). Voorgesteld wordt de in deze bijlage opgenomen bedrijfscategorieën beter af te stemmen op de uitgangspunten creatief, ambachtelijk en schoon. Dit betekent dat een aantal bedrijfscategorieën uit de lijst worden geschrapt c.q. doorgestreept.
8. Een onjuistheid binnen de aanduiding 'karakteristiek' wordt hersteld in die zin dat binnen de bestemming 'Gemengd' aan alle gebouwen die niet als karakteristiek zijn aangeduid een specifieke goot- en/of bouwhoogte wordt toegekend.
9. De erfbebouwingsregeling wordt afgestemd op de nieuwe wettelijke regeling voor vergunningvrij bouwen die sinds 1 november 2014 geldt.
10. Het bestemmingsplan gaat uit van parkeren op eigen terrein. In verband met het (van rechtswege) verdwijnen van de Bouwverordening in 2016 moeten hiertoe in het bestemmingsplan parkeernormen worden opgenomen voor de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'. De opgenomen parkeernormen sluiten aan bij de CROW-publicatie 317 uit 2012 (matig stedelijk – schil centrum).
11. De bodemparagraaf in de plantoelichting wordt geactualiseerd in verband met de ontwikkelingen in het afgelopen jaar op de voormalige gemeentewerf (saneringsplan uitgevoerd). In de bijlage van de toelichting wordt het evaluatierapport van de bodemsanering opgenomen met daarbij de beschikking van de provincie waarmee zij instemt met de uitgevoerde sanering en het evaluatierapport.
12. De toelichting wordt op diverse punten aangevuld / aangepast naar aanleiding van de voorgestelde bovenstaande wijzigingen in de regels en op de verbeelding.