

Bijlage 1

Resultaten vooroverleg

concept ontwerpbestemmingsplan Koggewerf - Buitenhaven

1. Algemeen

In maart 2016 is het concept ontwerpbestemmingsplan Koggewerf - Buitenhaven in het kader van het vooroverleg toegezonden en besproken met andere overheden en betrokken partijen op de Koggewerf. In deze bijlage worden de resultaten van dit overleg beschreven.

2. Resultaten vooroverleg

De volgende overheden en organisaties hebben een reactie gestuurd op het concept ontwerpbestemmingsplan.

1. Rijkswaterstaat
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta
3. Provincie Overijssel
4. Watersportvereniging De Buitenhaven
5. Stichting Kamper Kogge
6. Stichting tot behoud van Kamper Bidders

Hieronder zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ad. 1. Rijkswaterstaat

Het toetsingskader voor het bestemmingsplan vanuit de rijksoverheid is het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Uit de toets aan het Barro blijkt dat het bestemmingsplan past binnen dit besluit. Het gaat bij de Koggewerf immers om een riviergebonden activiteit en de functiewijziging (horeca) vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Concluderend heeft Rijkswaterstaat geen bezwaar tegen de gewenste functieverandering.

Reactie

Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

Ad. 2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

- a. Het waterschap verwijst naar de geactualiseerde standaard voor de waterparagraaf en verzoekt deze in het bestemmingsplan te verwerken.

Reactie

De relevante paragrafen uit de standaard waterparagraaf zijn overgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook is de benaming van het waterschap afgestemd op de fusie van Groot Salland naar Drents Overijsselse Delta.

- b. Binnen de waterparagraaf moet aangegeven worden of er een toe- of afname aan verhard oppervlak is.

Reactie

In de plantoelichting zal aan dit punt aandacht worden besteed. In de huidige situatie is het grootste deel van het terrein van de Koggewerf verhard. Voor de herinrichting van de buitenruimte op de werf geldt als één van de uitgangspunten het versterken van het groene karakter. De verwachting is daarom dat - ondanks de bouw van een nieuwe loods - het verharde oppervlak per saldo zal afnemen. Exacte cijfers zijn op dit punt nog niet beschikbaar.

Ad.3. Provincie Overijssel

De provincie geeft aan dat het concept bestemmingsplan past in het ruimtelijke beleid van de provincie en dat zij vanuit het provinciale belang (en als het plan ongewijzigd blijft) geen beletselen ziet voor het verder vervolgen van de procedure.

Reactie

Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

Ad. 4. Watersportvereniging De Buitenhaven

De watersportvereniging heeft de volgende vragen/opmerkingen over het concept ontwerpbestemmingsplan:

- a. Op de plankaart ontbreekt een bestaande en legale werkschuur.

Reactie

Dit is inderdaad per abuis het geval. De schuur wordt met een bouwvlak alsnog positief bestemd. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen loods moet hierdoor iets worden aangepast/verkleind.

- b. Binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' moet ruimte bestaan voor verblijfsrecreatie i.c. voor passanten die tijdens hun vakantie op de boot overnachten.

Reactie

Het terrein van de watersportvereniging heeft - naast de bestemming Recreatie - Dagrecreatie - ook de aanduiding 'jachthaven'. De Oude Buitenhaven heeft ook deze aanduiding en biedt daar ruimte voor pleziervaartuigen met kortdurende recreatief nachtverblijf. Zie artikel 8.1 sub I. Passanten kunnen op basis van deze aanduiding op de boot overnachten.

- c. De vereniging vraagt zich af of de functie van de kantine voldoende geborgd is.

Reactie

De huidige kantinefunctie is geborgd in het bestemmingsplan via de aanduiding 'jachthaven' (die over het gehele terrein van de watersportvereniging ligt) met daaraan gerelateerde ondergeschikte horeca (zie artikel 6.1 lid c).

- d. De opsomming van toegestane evenementen op de Koggewerf is te beperkt en zou ruimer omschreven moeten worden om eventueel in de toekomst te bedenken evenementen niet uit te sluiten.

Reactie

Op grond van jurisprudentie is het verplicht om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor jaarlijks terugkerende en/of langdurige evenementen. Dit omdat deze evenementen een ruimtelijke impact kunnen hebben als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, het parkeren en/of geluidhinder. De nu bekende jaarlijks terugkerende evenementen zijn daarom in het bestemmingsplan geregeld via de aanduiding 'evenemententerrein'. Ook nieuwe evenementen blijven in de toekomst mogelijk. Hiervoor kan wel - afhankelijk van de ruimtelijke impact - een evenementen vergunning en/of omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan nodig zijn. De Hanzedagen zijn een eenmalig, niet jaarlijks terugkerend evenement en hoeven daarom niet in het bestemmingsplan geregeld te worden.

- e. De vereniging vraagt zich af of de strijdig gebruiksbepaling in artikel 16.1 sub b uitsluit dat de Pluut niet meer op de wal gerestaureerd mag worden.

Reactie

Dit is niet het geval. De strijdig gebruiksbepaling in artikel 16.1 geeft regels over het gebruik, in strijd met de gegeven bestemming. De gegeven bestemming (artikel 3.1) is 'Bedrijf' i.c. een kleinschalige scheepswerf voor de bouw en het onderhoud van houten schepen met de nadruk op ambachtelijke werkzaamheden en daaraan gerelateerde recreatieve, educatieve en culturele activiteiten. De restauratie van de Pluut op de wal past prima binnen deze omschrijving en valt dus niet onder de strijdig gebruiksbepaling.

- f. De Koggewerf is nu nauwelijks verkeers- en verblijfsgebied. Hoe wordt voorkomen dat de watersportvereniging haar parkeerplekken verliest doordat bezoekers aan de Koggewerf gaan parkeren op het terrein van de vereniging? Ook nu ziet de vereniging al dat het terrein als vaste parkeerplek wordt gebruikt door bewoners van binnenstad of Brunnepe.

Reactie

Bezoekers van de Koggewerf kunnen en moeten gebruik maken van de nabij de Koggewerf gelegen nieuwe parkeergarage Buitenhaven op de hoek van de Oranjesingel / Noordweg.

Ad. 5. Stichting Kamper Kogge

- a. De Stichting merkt op dat er nog geen beslissing is genomen over het hergebruik van de Taveerne, alleen een gedachtewisseling over wat er mee zou kunnen gebeuren. De horecafunctie van de Taveerne zal pas worden opgeheven als de nieuw geplande horeca aan de Havenweg 5 daadwerkelijk is gerealiseerd. De Stichting wil dan ook graag een overgangsregeling tot het opheffen van de horecafunctie van de Taveerne.

Reactie

De Taveerne krijgt in de nieuwe opzet een multifunctioneel gebruik voor educatie, ontvangst, culturele bijeenkomsten en andere publieksgerichte activiteiten. De tekst over het hergebruik van de Taveerne in het concept ontwerpplan is dus niet te stellig. Op grond van het overgangsrecht in het plan (artikel 18) mag de horecafunctie van de Taveerne worden voorgezet tot de nieuwe horecafunctie in gebruik is.

- b. Over de horecabestemming wordt gesteld dat deze mogelijk wordt gerealiseerd. Dit moet stelliger worden geformuleerd. Daarnaast is een sluitingstijd van 22.00 uur veel te vroeg om iet te kunnen organiseren in het pand (kaartclub, oefenruimte Koggezangers etc.). Tot slot is de buitenruimte van de horecabestemming veel te ruim getekend.

Reactie

De tekst over het realiseren van de horecabestemming kan inderdaad wat stelliger. De toelichting van het conceptplan wordt op dit punt aangepast. Uitgangspunt is dat bij de horecabestemming een terras mogelijk is met prachtig uitzicht op de IJssel en de binnenstad van Kampen. Het terras moet hiervoor aan de oost/noordoostzijde van het horecapand liggen. Het terrasdeel in het westelijke deel van het bestemmingsvlak geeft minder zicht op de IJssel en de binnenstad en heeft dus weinig meerwaarde. Het bestemmingsvlak wordt daarom aan deze zijde teruggelegd wat extra ruimte geeft aan de Koggewerf.

Binnen de horecabestemming bestaat ruimte voor de horecavormen categorie 1 en 2. Wat hieronder wordt verstaan is in de begripsbepalingen beschreven (zie artikel 1.36 en 1.37). In deze juridische bepalingen wordt geen sluitingstijd genoemd. In de plantoelichting wordt wel

een sluitingstijd van 22.00 uur genoemd. Dit om aan te geven dat de mogelijke horecavormen gericht moeten zijn op activiteiten in de avonden. Nachtelijke vormen van horeca zoals een disco, bar-dancing of bierhuis kunnen op de Koggewerf niet aan de orde zijn gelet op de nabijheid van woonfuncties in de omgeving. De sluitingstijd van 22.00 uur is echter niet hard en de plantoelichting verdient op dit punt dan ook nuancering.

De door de Stichting genoemde activiteiten zoals kaartclub en oefenruimte voor Koggezangers zijn ook prima mogelijk binnen de gegeven horecacategorie. Om over de toelaatbaarheid hiervan geen enkele onzekerheid te laten bestaan wordt aan de bestemmingomschrijving van de horecabestemming toegevoegd dat ook 'maatschappelijke voorzieningen in de vorm van sociale activiteiten' mogelijk zijn.

- c. De Stichting wil graag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter in artikel 3.2.2. verhogen (nu 2 meter) met het oog op een te bouwen masten- en rondhoutberging met afdak. In artikel 4.2.2. staan weer andere afmetingen genoemd wat verwarrend is.

Reactie

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in artikel 3.2.2. wordt verhoogd tot 3 meter. De afmetingen in artikel 4.2.2. gelden voor bouwwerken binnen de bestemming Groen. Deze afmetingen zijn afgestemd op de toegestane hoogtes van bouwwerken in het openbare gebied van de (rest van) de binnenstad van Kampen.

Ad. 6. Stichting tot behoud van Kamper Botters

- a. De plantoelichting geeft een opsomming van activiteiten die door de bouw van de sloopshelling en nieuwe loods mogelijk worden (laten zien dat er gewerkt wordt op de werf, een bescheiden inkomen genereren en nieuwe en jonge vrijwilligers trekken). Hoe deze belangen op elkaar afgestemd worden is volgens de Stichting een blijvend agendapunt voor de invulling van het nieuwe samenwerkingsverband.

Reactie

Deze opmerking van de Stichting delen wij.

- b. Het zou zeer wenselijk zijn om bij de herinrichting van de Koggewerf rekening te houden met eventuele (dijk)verbeteringsprojecten in het kader van het HoogWater Beschermingsprogramma (HWBP) waarvoor de rekenregels in 2017 beschikbaar komen.

Reactie

Indien in de tijd mogelijk, is afstemming tussen beide inderdaad zeer wenselijk.

- c. De beoordeling van de aspecten geluid en verkeer staan nog p.m.. De Stichting verneemt graag hoe deze p.m.'s worden ingevuld. Gezien de veiligheid van de toeristen en de vrijwilligers is een goede bereikbaarheid van het terrein voor de hulpdiensten een noodzaak.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de p.m.s ingevuld. Zie ook hieronder 3.1. Met name bij evenementen op de Koggewerf is de bereikbaarheid voor hulpdiensten een belangrijk aandachtspunt. Dit blijft ook zo.

- d. De Koggewerf is bestemd voor kleinschalige scheepswerf voor de bouw/onderhoud van houten schepen. De Stichting stelt voor hiervan te maken scheepswerf voor de

bouw/onderhoud van varende monumenten (erkend door de Federatie varend Erfgoed Nederland).

Reactie

Gezien de ligging van de Koggewerf in de binnenstad van Kampen en de omliggende woonbebouwing is het bouwen en onderhouden van metalen (i.p.v. houten) schepen op de werf vanuit de milieuwetgeving onmogelijk. Daarom spreekt de bestemmingsomschrijving specifiek over houten schepen. Het beperken van de activiteiten tot alleen varende monumenten die erkend zijn door de Federatie Varend erfgoed Nederland zou een ongewenste beperking betekenen voor de bouw- en restauratiemogelijkheden op de Koggewerf. De huidige omschrijving in het plan is daarom gehandhaafd.

- e. Het is wenselijk om binnen de horecabestemming ruimere openingstijden te hanteren zodat de horeca doelmatiger kan worden uitgebaat. Daarnaast is het wenselijk om het gebied bestemd als horeca kleiner te maken vanwege de geringe toegevoegde waarde als terras.

Reactie

Binnen de horecabestemming bestaat ruimte voor de horecavormen categorie 1 en 2. Wat hieronder wordt verstaan is in de begripsbepalingen beschreven (zie artikel 1.36 en 1.37). In deze juridische bepalingen wordt geen sluitingstijd genoemd. In de plantoelichting wordt wel een sluitingstijd van 22.00 uur genoemd. Dit om aan te geven dat de mogelijke horecavormen gericht moeten zijn op activiteiten in de avonduren. Nachtelijke vormen van horeca zoals een disco, bar-dancing of bierhuis kunnen op de Koggewerf niet aan de orde zijn gelet op de nabijheid van woonfuncties in de omgeving. De sluitingstijd van 22.00 uur is echter niet hard en de plantoelichting verdient op dit punt dan ook nuancering.

Uitgangspunt is dat bij de horecabestemming een terras mogelijk is met prachtig uitzicht op de IJssel en de binnenstad van Kampen. Het terras moet hiervoor aan de oost/noordoostzijde van het horecapand liggen. Het terrasdeel in het westelijke deel van het bestemmingsvlak geeft minder zicht op de IJssel en de binnenstad en heeft dus inderdaad geen toegevoegde waarde. Het bestemmingsvlak wordt daarom aan deze zijde teruggelegd wat extra ruimte geeft aan de Koggewerf.

- f. De Stichting hoopt dat de lijst met opgevoerde evenementen geen limitatieve lijst is. Dit zou de ontwikkeling van het gebied en het verdienmodel waarschijnlijk beperken. Op de kaart is niet duidelijk welk gebied de aanduiding evenemententerrein heeft.

Reactie

Op grond van jurisprudentie is het verplicht om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor jaarlijks terugkerende en/of langdurige evenementen. Dit omdat deze evenementen een ruimtelijke impact kunnen hebben als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, het parkeren en/of geluidhinder. De nu bekende jaarlijks terugkerende evenementen zijn daarom in het bestemmingsplan geregeld via de aanduiding 'evenemententerrein'. Ook nieuwe evenementen blijven in de toekomst mogelijk. Hiervoor kan wel - afhankelijk van de ruimtelijke impact - een evenementen vergunning en/of omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan nodig zijn. De Hanzedagen zijn een eenmalig, niet jaarlijks terugkerend evenement en hoeven daarom niet in het bestemmingsplan geregeld te worden.

De aanduiding evenemententerrein ligt over de gehele Koggewerf.

- g. De Stichting merkt tot slot op grote zorg te hebben over de nadere invulling van de exploitatie van de werf met toebehoren. Graag ziet en bespreekt zij een exploitatiebegroting.

Reactie

In het kader van het businessplan voor de Koggewerf vindt momenteel een nadere uitwerking plaats van de exploitatie. Deze uitwerking wordt met alle betrokken partijen op de Koggewerf besproken.

3. Overige aanpassingen in concept ontwerp bestemmingsplan

Naast de wijzigingen / aanvullingen in het conceptplan naar aanleiding van de binnengekomen reacties wordt voorgesteld ook de onderstaande wijzigingen / aanvullingen in het plan op te nemen.

- Aanvulling p.m.'s: aspecten geluid, verkeer en bodem

Verkeer en geluid

Het bestemmingsplan moet rekening houden met de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen voor verkeer en geluid. Hiertoe is geluidsonderzoek verricht. Primair is onderzoek gedaan naar de geluidgevolgen van de activiteiten op de scheepswerf voor de omliggende gevoelige woonfuncties. Uit het onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan alle relevante normen uit de geluidwetgeving. Het geluidsonderzoek wordt opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan.

Ook de gevolgen van de (nieuwe) horecafunctie en de evenementen voor de aspecten geluid en verkeer worden aanvaardbaar geacht.

Bodem

Ook naar het aspect bodem is nader onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat ook het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

- Mogelijkheid voor bed & breakfast op woonschepen

Aan de kade bij de Koggewerf liggen twee woonschepen. Naar aanleiding van een concrete vraag van één van de bewoners is voor deze woonschepen – aansluitend de mogelijkheden bij woonfuncties in de binnenstad van Kampen – de mogelijkheid opgenomen voor het uitoefenen van een bed & breakfast (gericht op de scheepsbeleving). Gezien de nabijheid van andere woonfuncties/woonschepen is het toestaan van een bed & breakfast bij recht niet aan de orde c.q. is een nadere afweging (afwijkingsprocedure) met randvoorwaarden noodzakelijk. De randvoorwaarden zijn gericht op het voorkomen van geluidhinder en het behoud van de woonfunctie:

- Ten hoogste 40 m² van het woonoppervlak mag worden gebruikt voor de bed & breakfast met een maximum van 4 gasten;
- De hoofdgebruiker is tevens de bewoner van het woonschip en tijdens het gebruik als bed & breakfast verblijft deze bewoner zelf ook op het schip;
- De ruimten waarin de bed & breakfast worden geëxploiteerd mogen niet functioneren als zelfstandige woning. Dit betekent dat aparte kookgelegenheid in de kamers niet is toegestaan;
- De historische uitstraling van het woonschip moet behouden blijven;
- Het parkeren dient buiten de terreinen van de Koggewerf en de watersportvereniging Buitenhaven plaats te vinden.