



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

BEZEMRONDE 1 KERNEN

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bezemronde 1 Kernen heeft van donderdag 7 maart tot en met woensdag 17 april ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft één reclamant een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

Cinemec, Postbus 2034, 6710 CA Ede , registratienummer 749058 en 750445

Reclamant wijst er op dat naar zijn mening uit de betreffende publicatie onvoldoende wijze de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan tot uitdrukking wordt gebracht en sterk wordt gebagatelliseerd. Gesuggereerd wordt dat het slechts gaat om een ontwerp van conserverende aard en het zich beperkt tot invulling van enige witte vlekken en de aanpassing van een aantal perceelsgrenzen. Reclamant moet echter vaststellen dat het ontwerp geen recht doet aan de afspraken zoals die in de achterliggende perioden met de gemeente zijn gemaakt over de planologische invullingen van het gebied waarvan zijn evenementencomplex deel uitmaakt, alsmede een verruiming van de gebruiksmogelijkheden en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van dit complex. De opmerking in de toelichting op het ontwerp, dat geen noodzaak tot actualisering bestaat, omdat de gemeente als eigenaresse van de betreffende grond zelf invloed heeft op hetgeen al dan niet wordt gebouwd, miskent de gemeente volgens reclamant dat ook de gemeente gebonden is aan planologische regelen en doet afbreuk aan de rechtszekerheid die een bestemmingsplan voor belanghebbenden beoogd te bieden. Reclamant is in dit verband van oordeel dat in strijd met de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening geen voldoende en zorgvuldig onderzoek aan het ontwerp ten grondslag ligt. Ten onrechte wordt voorbij gegaan aan onder meer de vaststelling van een bouwvlak voor een hotel ca en een aantal andere functies, ontbreekt een deugdelijk parkeeronderzoek, lijkt geen dan wel onvoldoende rekening te worden gehouden met onder meer de verkeersbewegingen van en naar het complex van reclamant en ontbreekt het volgens reclamant een visie met betrekking tot beeldkwaliteit. Naar mening van reclamant is een 'bezemplan' als thans voorligt, ten ene male ongeschikt om tot een juiste en volledige planologische regeling voor het onderhavige gebied te komen waarbij met de gemeente gemaakte afspraken worden geëffectueerd.

Reclamant dringt er dan ook op aan het bestemmingsplan zoals voorligt niet vast te stellen en het college van burgemeester en wethouders op te dragen in nauwe samenspraak met reclamant tot een adequate planologische regeling voor meerbedoeld gebied te komen.

In een aanvullende brief merkt reclamant nog het volgende op:

- In 1999 heeft reclamant een bouwvergunning gekregen met toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Toegezegd is daarbij dat zo snel mogelijk een wijziging van het bestemmingsplan voor het gebied van reclamant zou worden vastgesteld.
- In 2003 is ook voor de grote zaal "De Dijkzaal 320 stoelen" een bouwvergunning verleend op grond van artikel 19 lid 2. Opnieuw zou het geldende bestemmingsplan worden aangepast en dit is niet gebeurd.
- In 2006 is een prijsvraag uitgeschreven voor het gebied rond dat van reclamant. De gemeente heeft gekozen voor het Valley Center plan en op basis van dit plan zijn de vele voorbereidende procedures in gang gezet om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan Valley center is een bouwvergunning afgegeven voor:

- de parkeergarage in de wal
- het ophogen van de geluidswal over circa 800 m
- het aanleggen van een calamiteitenweg
- de bouw van het ExpoTheater
- en voor de afbouw van het laatste deel: de Appendix

Al deze bouw- of aanlegvergunningen zijn verleend op basis van genoemd artikel 19 lid 2 en gebaseerd op het ontwerp-bestemmingsplan Valley Center. Belangrijke onderdelen in dit bestemmingsplan waren onder andere:

- het ophogen van het bestaande CineMec voor de noodzakelijke geluidswering
- overeenstemming over de hoeveelheid parkeerplaatsen (785)
- de ontsluiting van vluchtwegen voor calamiteiten
- en een beeldkwaliteitplan voor de gebouwen voor de toekomstige invulling van het gebied.

Ook over de openbare orde en de verkeersafwikkeling zijn zaken vastgelegd in diverse rapporten.

- Alle procedures zijn doorlopen om het bestemmingsplan definitief door de Raad vast te doen stellen. Om de een of andere reden hebben B&W de Raad evenwel ter zake geen voorstel voorgelegd en de procedure beëindigd. Hierdoor is volgens reclamant een situatie ontstaan dat het gebied rond CineMec nu een witte vlek is geworden in ruimtelijke ordeningstermen. In de afgelopen 14 jaar zijn er privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en reclamant en deze dienen door de gemeenteraad in een bestemmingsplan te worden vastgelegd. Deze afspraken kunnen weer als bouwstenen dienen voor nieuwe plannen.
- Reclamant ontvangt jaarlijks meer dan 600.000 bezoekers en 140.000 parkeerders. Hiervoor zijn natuurlijk de nodige afspraken gemaakt om dat goed te laten verlopen. Deze afspraken hebben voor de investeerders in Cinemec als basis gediend voor hun investeringen. Nu deze afspraken opnieuw niet vastgelegd dreigen te worden is het de plicht van de directie van de vennootschap om op te komen voor haar werkgelegenheid, die zij inmiddels biedt aan 120 mensen. Daarom heeft reclamant een zienswijze ingediend tegen dit bestemmingsplan en laat zich juridisch bijstaan door twee deskundigen. Zij hebben de opdracht om de gemaakte afspraken tussen de vennootschap en de gemeente publiekrechtelijk te laten vastleggen. Reclamant dringt er op aan om op korte termijn een voorbereidingsbesluit te nemen om te voorkomen dat, nu een witte vlek is ontstaan/in stand wordt gelaten ongewenste ontwikkelingen in het onderhavige gebied kunnen optreden. Vervolgens dienen de tussen de gemeente en reclamant gemaakte afspraken nader te worden vastgelegd en kan een nieuwe stap naar de totstandkoming van een definitief bestemmingsplan worden gezet.
- Mocht een andere weg worden gekozen dan bovenstaande dan zal reclamant na consultatie van de investeerders zoeken naar een andere manier op zijn belangen veilig te stellen.

Tot slot merkt reclamant onder meer op dat de investeerders tot driemaal toe geld (26 mlo) hebben geïnvesteerd in de verdere uitbouw van CineMec in de veronderstelling, en dat was ook de afspraak, om dit in een bestemmingsplan vast te gaan leggen. Dat is in de afgelopen 14 jaar nooit gebeurd. Met dit ondoorzichtige reparatieplannetje Bezemronde 1 Kernen hebben B&W volgens reclamant opnieuw een verkeerde weg gekozen die geen recht doet aan de afspraken uit het verleden. Reclamant kan niet anders dan duidelijk maken dat een publiekrechtelijke regeling als een bestemmingsplan voor het gebied rond CineMec vastgesteld moet worden.

Reactie gemeente:

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een zogenaamd actualisatieplan. De meeste plangebieden van de kernen zijn inmiddels geactualiseerd. Deze actualisatieplannen zijn conserverend van aard. Dat betekent dat zoveel mogelijk de bestaande legale situatie wordt bestemd. Voor bepaalde gebieden zijn in de recent opgestelde bestemmingsplannen zogenaamde witte vlekken opgenomen of sluiten plangrenzen niet goed op elkaar aan. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch kader voor sommige van deze witte vlekken of andere grondgebieden die nog niet zijn voorzien van een actueel bestemmingsplan.

Naar mening van de gemeente is het bovenstaande ook duidelijk verwoord in de publicatie en kan van 'bagatelliseren' derhalve niet worden gesproken.

In de toelichting van het bestemmingsplan is met betrekking tot het gebied van reclamant opgemerkt dat in de loop der jaren hier een aantal ontwikkelingen zijn geweest. In 2006 is er inderdaad zelfs een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de ontwikkeling van het totale terrein met toevoeging van een hotel en een aantal andere functies.

Feitelijk kan het terrein echter worden gesplitst in twee gedeelten:

1. het gerealiseerde deel
2. het te ontwikkelen deel

Het gerealiseerde deel is eigendom van reclamant en is in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Het te ontwikkelen deel is inderdaad niet meegenomen in deze Bezemronde omdat dit deel eigendom van de gemeente is. In het kader van de actualisatie is er geen noodzaak het gebied te actualiseren.

De gemeente is inderdaad zelf ook gebonden aan de planologische regelingen en er is derhalve nog steeds een planologisch regime van toepassing (te weten bestemmingsplan Rietkampen, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 1989) en de rechtszekerheid is derhalve niet het geding: er is nog steeds een geldend bestemmingsplan voor dit gebied van toepassing waaraan eventuele aanvragen dienen worden getoetst.

Voorts is op dit moment de planvorming gaande voor het te ontwikkelen deel en zal te zijner tijd een bestemmingsplan voor dit gebied worden opgesteld. Dit is ook een belangrijke reden om nu geen actualiseringsplan op te stellen voor dit gebied. Zaken als verkeersbewegingen, parkeergelegenheid en dergelijke komen in dat kader dan aan de orde. In het voorliggend actualisatieplan spelen deze zaken geen rol voor wat betreft het conserverende deel, dit betreft namelijk het vastleggen van de bestaande legale situatie. Deze zaken zijn aan de orde geweest op het moment dat de huidige situatie werd vergund. Dat in het verleden toezeggingen zouden zijn gedaan dat de 19 lid 2 procedures in een bestemmingsplan zouden worden verankerd, staat los van het voorliggende bestemmingsplan. De zienswijze van reclamant heeft aanleiding gegeven om de verleende vergunningen nogmaals te vergelijken met de bestemming en bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan Bezemronde 1 Kernen. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat het bouwvlak dient te worden verruimd en dat de bestemming dient te worden aangevuld met de bestemmingsomschrijving evenementenhal.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan Bezemronde 1 Kernen.