



Agendanr.: 19
Voorstelnr.: RB2012112
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stadshart

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 9 oktober 2012

Beknopt voorstel

De zienswijze ingediend door Vissers Advocatuur namens Bioscoopexploitatie J.M. Punt Heerhugowaard B.V. ontvankelijk en ongegrond verklaren. Het bestemmingsplan Stadshart gewijzigd vaststellen. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Stadshart herzien. De herziening van bestemmingsplannen heeft tot doel het terugdringen van het aantal bestemmingsplannen, voor gelijke situaties uniforme regels te stellen en het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de werkelijke situatie. De rechten worden in het plan gerespecteerd en aangevuld met beleid zoals dat in de loop der jaren is ontwikkeld.

Aandachtspunten en wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan:

- Amusementcentrum met speelautomatenhal

In verband met de vestiging van een amusementcentrum met speelautomaten heeft uw college in de vergadering van 17 juli jl. nogmaals bevestigd dat er geen aanleiding bestaat om af te wijken van het eerder geformuleerde beleid en visie. De ontwikkeling van het Stadshart is tot nu toe steeds volgens de oorspronkelijke visie uitgevoerd. Dit is van groot belang geweest om tot de gewenste ontwikkeling te komen en om de diverse betrokken partijen te kunnen houden aan afspraken. Het volgen van de visie en daarmee het voeren van consistent beleid, heeft geleid tot het gewenste resultaat maar is daarnaast ook van groot belang voor het geven van zekerheid aan de huidige bewoners en omwonenden en aan de eventueel geïnteresseerde ondernemers voor toekomstige ontwikkelingen. Door in het verleden bij initiatieven of voorstellen ook steeds de visie als toetsingskader te gebruiken, wordt vanuit het gelijkheidsbeginsel ook nu vastgehouden aan de visie en wordt precedentwerking voorkomen.

De in het geldende bestemmingsplan Stadshart vastgelegde zonegrens voor een amusementscentrum en speelautomatenhal is in het nieuwe plan opgenomen door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding en is in de regels bij de bestemming Centrum – 1 opgenomen.

Het beleid met betrekking tot speelautomatenhallen dient te worden vastgelegd in een verordening. In een afzonderlijk voorstel wordt deze verordening ter vaststelling aangeboden aan de raad.

- De Zuidtangent

De Zuidtangent is buiten het plangebied gehouden omdat voor de reconstructie hiervan een aparte procedure wordt gevolgd;

- Horeca/ Coolplein

In het geldende plan wordt horeca 3 (zware horeca) toegestaan langs het hele Stadsterras en het Coolplein. Dit is in het ontwerpplan overgenomen. In de bestemming Centrum 1 rond het Coolplein is via een functieaanduiding (-dh) detailhandel uitgesloten. Achterliggende gedachte is dat dit gebied primair voor horeca moet worden behouden.

- Evenementen

Op de bestemming Verkeer 1 (verblijfsgebied) is via functieaanduidingen een aantal activiteiten aangegeven die binnen deze bestemming zijn toegestaan: Zoals het houden van een markt (mrk), het inrichten van een terras (tr) en het houden van evenementen (ev). Vooral voor evenementen geldt het volgende:

Naar aanleiding van een uitspraak van de AbRS is een specifieke gebruiksbepaling in de regels opgenomen voor evenementen. De AbRS oordeelde dat gelet op het beginsel van rechtszekerheid de gevolgen voor de omgeving/omwonenden inzichtelijk moeten worden gemaakt door bijvoorbeeld het opnemen van een maximaal toegestane aantal bezoekers, het aantal evenementen per jaar en het soort evenementen dat ter plaatse is toegestaan. Alleen verwijzen naar beleid of de APV wordt niet voldoende geacht.

Met name het aantal evenementen dat is toegestaan op het Coolplein en Stadsplein is ruimer genomen dan nu op grond van de APV is toegestaan. Tijdens de inspraakperiode is met de Stichting Evenementen Coolplein overleg gevoerd over hun wensen voor het aantal op te nemen evenementen. Ook in de groenbestemming van het Stadspark is een aanduiding 'evenementen' en een specifieke gebruiksregel opgenomen. Drie eendaagse en drie meerdaagse evenementen zijn toegestaan.

- **Medische voorzieningcluster Middenweg**

Het gedeelte van het plangebied gelegen aan de Middenweg (gebied rond de Schoof) is conform het huidige gebruik (maatschappelijk) bestemd. In principe bestaat de bereidheid om medewerking te verlenen aan de herinrichting van dit gebied. Maar omdat er nog teveel onduidelijkheid is over de toekomstige ontwikkeling en om de regie bij deze ontwikkeling in handen te houden kan te zijner tijd een apart postzegelbestemmingsplan voor dit deel worden gemaakt.

Bij dat plan behoort dan ook een exploitatieplan of een exploitatieovereenkomst te worden opgesteld, waarin het verhaal van de kosten is geregeld.

- **Basserhof**

Voor een aantal woningen in de Basserhof is middels een vrijstellingsprocedure medewerking verleend aan het plaatsen van een dakopbouw. Deze mogelijkheid is nu als een recht opgenomen in het plan.

- **Woonbestemming en gebruik**

Eén huishouden

Woningen en woongebouwen in dit plan mogen in principe uitsluitend gebruikt worden voor de bewoning door één huishouden. In artikel 1 "Begrippen" is aangegeven wat onder een woning en een huishouden wordt verstaan. Op grond van deze definities kan, in samenhang met het in de regels aanmerken van bewoning van één woning door meer huishoudens als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tegen het huisvesten van meer huishoudens in één woning worden opgetreden.

Maatschappelijke zorg

Door maatschappelijke instellingen worden woningen voor vormen van sociale opvang gebruikt die niet vallen onder het begrip huishouden, zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om deze vormen van sociale opvang te faciliteren, omdat het om meer huishoudens per woning of onzelfstandige bewoning gaat. In dit plan komen deze situaties op een aantal plaatsen voor. Deze woningen zijn, via de functieaanduiding maatschappelijk, medebestemd voor deze vorm van gebruik. Om in de toekomst ook medewerking te kunnen verlenen aan nieuwe verzoeken, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan. Er moet dan wel sprake zijn van wonen, maar niet van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden en zelfstandige bewoning. De verleende omgevingsvergunning kan van de ene instelling overgedragen worden aan een andere instelling, mits het gebruik waarvoor omgevingsvergunning is verleend, opvolgend is. Instellingen die een beroep doen op deze regeling moeten voldoen aan de Kwaliteitswet zorginstellingen.

De Kwaliteitswet zorginstellingen geldt voor alle instellingen in de zorgsector. Ook de commerciële zorginstellingen moeten aan deze wet voldoen. De wetgever stelt eisen waaraan de zorginstelling moet voldoen. De wijze waarop de zorginstelling hieraan voldoet is vrij. De instellingen vullen dat zelf in. De wetgever richt zich hierbij tot de zorgaanbieder en stelt dat de zorg transparant moet zijn voor alle betrokkenen. De Inspectie voor de Gezondheidszorg (IGZ) houdt toezicht op de naleving van de Kwaliteitswet.

Bedrijf aan huis regeling en webwinkels

Sinds jaar en dag staan we in de bestemmingsplanregels, onder voorwaarden, de aan huis gebonden beroepen en/of dienstverlenende bedrijven toe. Daarbij is slechts detailhandel toegestaan van op het perceel vervaardigde producten of diensten.

Inmiddels heeft de webwinkel zijn intrede gedaan en is er ook al jurisprudentie over. Zo mag een webwinkel volgens de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 april 2011 zich niet vestigen in een woonwijk, als men een uitstraling heeft van een winkel en de klanten de goederen daar komen ophalen (met verkeersaantrekkende werking als gevolg). Ook het hebben van alleen opslag van goederen bij een webwinkel wordt aangemerkt als detailhandel.

Een werkgroep heeft de situatie in Heerhugowaard onderzocht. Raadpleging van het handelsregister en internet toont aan dat in Heerhugowaard momenteel tenminste 70 webwinkels actief zijn. Van deze 70 webwinkels zijn 11 webwinkels gericht op zelfvervaardigde producten. Zoals zelfgemaakte sieraden, babyartikelen, tassen etc. Deze 'crea bea's' vallen onder de bedrijf-aan-huis-regeling binnen de gestelde voorwaarden. De overige 59 internetwinkels zijn puur gericht op inkoop en verkoop. Daarnaast is onderzocht of in onze gemeentelijke systemen klachten geregistreerd zijn die betrekking hebben op internetwinkels. Er bleken slecht twee klachten bekend te zijn, die overigens verder zijn opgelost.

Handhavend optreden is overigens lastig; ook al neem je de computer in beslag de website op internet blijft toch bestaan!

De conclusie van de werkgroep is dat het aantal klachten niet in verhouding staat tot het aantal webwinkels. Dit geeft eigenlijk aan dat webwinkels niet de overlast opleveren waar eerst voor werd gevreesd. De webwinkel is daarom in de bedrijf-aan-huis-regeling is opgenomen onder de volgende voorwaarden; opslag van goederen moet plaatsvinden binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsuitoefening, er mag geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig zijn.

Gastouderopvang

Verder vindt er wel eens gastouderopvang plaats in de woning. Ook dit is in de bedrijf-aan-huis-regeling opgenomen onder de voorwaarde dat het aantal kinderen beperkt blijft tot maximaal 6.

- **Archeologie**

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel is, op basis van de Beleidskaart Archeologie, op de verbeelding een strook van 150 meter langs de Middenweg aangegeven met de archeologiewaarde 3 en heeft het perceel Middenweg 55 (restaurant d'Olifant) een archeologische verwachtingswaarde 2.

Een en ander houdt in dat ter plaatse van de archeologiewaarde 3 bij plannen groter dan 500 m² en ontgraving dieper dan 40 cm¹ een archeologisch onderzoek is vereist. En ter plaatse van archeologiewaarde 2 bij plannen groter dan 50 m² en ontgraving dieper dan 40 cm¹ een archeologisch onderzoek is vereist.

Ter visielegging ontwerpbestemmingsplan & zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan "Stadshart" heeft met ingang van 26 juli 2012 gedurende zes weken (t/m 5 juli 2012) ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend: door Vissers Advocatuur namens Bioscoopexploitatie J.M. Punt Heerhugowaard B.V.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze kort samengevat:

- Het specifiek bestemmen van de door de gemeente gewenste locatie als speelautomatenhal in dit bestemmingsplan neigt naar détournement de procedure, daar daarmee voldongen feiten worden gecreëerd;
- Er zijn geen deugdelijke ruimtelijke overwegingen om een gedeelte van de bioscooplocatie niet ook als speelautomatenhal te bestemmen;
- De partner van de gemeente heeft reeds overeenkomsten gesloten met een specifieke exploitant, welke exploitant in alle plannen ook al is ingetekend op de locatie. Derden hebben geen kans op de vergunning, hetgeen in strijd is met de in de rechtspraak geformuleerde basiseis. Procedures zijn dan ook onvermijdelijk, de consequenties niet gering.

Hierna worden de onderdelen van de zienswijze herhaald en van een gemeentelijke reactie voorzien.

a) Détournement de procedure

Allereerst wordt opgemerkt dat in de toelichting staat vermeld dat de Gemeenteraad in december 2011 is gevraagd om aan te geven of de zone gewijzigd dient te worden, in het kader van het actualiseren van het bestemmingsplan. Dit is echter pertinent onjuist. De Gemeenteraad heeft op 20

december 2011 niet beraadslaagd omtrent het actualiseren van het bestemmingsplan, doch omtrent het al dan niet toestaan van een speelautomatenhal. Dit blijkt ook uit de notulen van de raadsvergadering, welke als **bijlage 1** zijn bijgevoegd en de daarbij behorende "Notitie Vestiging Speelautomatenhal/Family Entertainment Center in Heerhugowaard" (**bijlage 2**). Daarbij is in beginsel ingestemd met de vestiging van een speelautomatenhal aan het Coolplein.

Voorgaande betekent dat deze bestemmingsplanprocedure hoofdzakelijk wordt gebruikt teneinde de vestiging van een speelautomatenhal op het Coolplein mogelijk te maken, terwijl deze vestiging, wegens het ontbreken van een verordening, nog immer niet mogelijk is, hetgeen sterk neigt naar détournement de procedure.

Reactie gemeente ad a.

In de raadsvergadering van 20 december 2011 stond de "Notitie Vestiging Speelautomatenhal/Family Entertainment Center in Heerhugowaard" als onderwerp op de agenda en deze notitie is ook besproken. In de notitie is onder andere een kaartje opgenomen waar de zonegrens uit het bestemmingsplan Stadshart uit 2001 staat opgenomen. In de notitie wordt benadrukt dat bij vestiging van een amusementscentrum wordt uitgegaan van de (in 2001) reeds vastgestelde zone. Aan de hand van deze notitie heeft de gemeenteraad niet alleen ingestemd met de komst van een amusementscentrum met speelautomatenhal maar heeft daarmee ook impliciet ingestemd met de voortzetting van het beleid en dus de zonering zoals aangegeven. Dat er een voorkeur is uitgesproken doet daar niet aan af. Het Coolplein valt binnen deze zonegrens.

De ontwikkeling van het Stadshart is tot nu toe steeds volgens de oorspronkelijke visie uitgevoerd. Dit is van groot belang geweest om tot de gewenste ontwikkeling te komen en om de diverse betrokken partijen te kunnen houden aan afspraken. Het volgen van de visie en daarmee het voeren van consistent beleid, heeft geleid tot het gewenste resultaat maar is daarnaast ook van groot belang voor het geven van zekerheid aan de huidige bewoners en omwonenden en aan de eventueel geïnteresseerden voor toekomstige ontwikkelingen. Door in het verleden bij initiatieven of voorstellen ook steeds de visie als toetsingskader te gebruiken, wordt vanuit het gelijkheidsbeginsel ook nu vastgehouden aan de visie en wordt precedentwerking voorkomen.

b) (Ruimtelijke) overwegingen aangaande bioscooplocatie

Verder is het maar zeer de vraag of de bioscooplocatie ruimtelijk gezien niet passend is als vestigingslocatie voor een speelautomatenhal, zoals wordt overwogen in het ontwerpbestemmingsplan. In voornoemde notitie wordt omtrent de locatie het navolgende overwogen:

"Als locatie voor de vestiging van een FEC is het cultuur- en leisureplein; het Coolplein, in beeld. Een compact gebied in het stadshart van Heerhugowaard met een gevarieerd spectrum aan uitgaansmogelijkheden van een kwalitatief hoogstaand niveau; een modern theater, restaurants, grand café, bowling/sportcafé en bioscoop. Het plein ligt in het Stadshart, er is sprake van ruime parkeermogelijkheid en het past uitstekend binnen de stedenbouwkundige en bestemmingsplantechnische functie van dit gebied. Het past in de functie die het plein zal vervullen: een plein voor jong en oud, waar het zowel overdag als 's avonds gezellig toeven is."

Op basis van voornoemde passage moet de bioscooplocatie dan ook geschikt worden geacht. De reden dat de bioscooplocatie toch niet als zodanig wordt bestemd staat omschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan:

"Uitbreiding van de mogelijkheden voor vestiging van deze voorzieningen naar bijvoorbeeld het pand van de bioscoop of het theater doet grote afbreuk aan de taak die het gebied heeft gekregen. Deze voorzieningen hebben een niet te onderschatten en versterkende functie voor het Coolplein en zijn dan ook specifiek bestemd. Het theater- en bioscoopbezoek en de cafés en restaurants zorgen samen voor een avondje uit."

Er zijn meerdere argumenten op basis waarvan moet worden geconcludeerd dat voornoemde reden geen stand kan houden.

1. Het gaat uit van de aanname dat de bioscoop in zijn geheel zal verdwijnen, hetgeen uiteraard niet het geval is. Uw gemeente is op de hoogte van de plannen om slechts één (1) bioscoopzaal als speelautomatenhal te exploiteren.
2. Een speelautomatenhal zal in combinatie met de bioscoop en de nog nader in te vullen entertainmentfuncties onderdeel gaan uitmaken van een meeromvattend uitgaansconcept. Dit zorgt voor de door de gemeente gewenste versterking van het Stadshart en creëert nu juist dat complete avondje uit. Bovendien wordt de entree van het Coolplein aanzienlijk aantrekkelijker en levendiger, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de overige functies op het Coolplein. Er is dus niet alleen verschil met de door de gemeente gewenste locatie van de

speelautomatenhal; de vestiging in de bioscoop heeft zelfs voordelen ten opzichte van de door de gemeente gewenste locatie.

3. De bioscoop is dan wel specifiek bestemd, doch dit betekent geenszins dat elke andere bestemming uitgesloten dient te zijn. Dit staat ook specifiek in het bestemmingsplan omschreven:

"De op de verbeelding voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor het theater, de muziekschool en de bioscoop. Waarbij de bioscoop een functieaanduiding heeft gekregen om aan te geven dat deze functie in principe alleen op die plek kan plaatsvinden."

De bestemmingsaanduiding betekent dus niet dat er tevens geen andere bestemming kan plaatsvinden op deze locatie, doch enkel dat de bioscoopbestemming niet zomaar op elke willekeurige andere locatie kan plaatsvinden. Uit ruimtelijke overwegingen is dan ook geen reden om de bioscooplocatie uit te sluiten van de bestemming speelautomatenhal.

Reactie gemeente ad b.

De locatie van de bioscoop is ook in ogenschouw genomen.

Afwijken van beleid is alleen mogelijk als dit gemotiveerd gebeurt. Een verzoek om een speelautomatenhal te vestigen in het gebouw van de huidige bioscoop is zo'n verzoek om af te wijken omdat de bioscoop namelijk buiten de zonegrens is gelegen van het gebied waar Horeca III is toegestaan. Een aantal fysieke aspecten pleit daarbij voor het afwijken van het bestaande beleid. De bioscooplocatie grenst aan de zone waar Horeca III is toegestaan, de afstand tot het Coolplein, de bereikbaarheid en de aanwezigheid van parkeerfuncties zijn vergelijkbaar en het is mogelijk om met het meegeven van een aantal omgevingseisen verbetering te brengen in de huidige gesloten uitstraling van het bioscoopgebouw.

Argumenten die minder evident zijn en betrekking hebben op de taak die het gebied gegeven is, bieden hieraan tegenwicht. De bioscoop heeft zoals gezegd een niet te onderschatten en versterkende functie voor het Coolplein. Het theater en bioscoopbezoek en de café 's en restaurants zorgen samen voor een avondje uit. Met het verlenen van medewerking aan andere functies in het huidige bioscoopgebouw wordt het belang van de bioscoop voor dit gebied ontkend en ondergraven. Bovendien verliest de bioscoop daarmee zijn huidige beschermde planologische status (specifieke aanduiding bioscoop). Waar het op de huidige bioscooplocatie mogelijk wordt een speelautomatenhal te vestigen, zou het anderzijds ook mogelijk moeten zijn binnen de Horeca III-zone een bioscoopfunctie toe te staan.

Afwijkingen in die zin tasten het consistente beleid aan dat geleid heeft tot de huidige succesvolle functie die het gebied heeft voor ondernemers en inwoners.

Er is daarmee geen bestuurlijke aanleiding om van de vastgestelde visie af te wijken.

c) Basiseisen vaststellen regelgeving speelautomatenbeleid

Zoals in het begin van dit schrijven al geduid is er een grote verwevenheid tussen het bestemmingsplan en de nog te volgen procedure in het kader van het toestaan van een speelautomatenhal binnen de gemeentegrenzen. Deze verwevenheid brengt naar de mening van cliënte mee, dat thans al voldongen feiten worden gecreëerd, waar men later niet op terug zal kunnen komen. Immers, de mogelijke locatie van een speelautomatenhal wordt thans al beperkt en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Cliënte is van mening dat een dergelijke handelwijze ongeoorloofd is en uiteindelijk in rechte geen stand zal houden. De redenen hiervoor zullen in het navolgende worden toegelicht.

De gemeente is voornemens om slechts één (1) speelautomatenhal toe te staan binnen de gemeentegrenzen en wel aan het Coolplein te Heerhugowaard. De uiteindelijk te verlenen vergunning is derhalve aan te merken als een schaarse vergunning. Deze vergunningverlening (en de daaraan voorafgaande regelgeving) dient dan ook aan enkele basiseisen te voldoen, welke basiseisen in de rechtspraak meerdere malen zijn uitgesproken. Het meest van belang is hierbij dat eenieder de mogelijkheid moet krijgen om in aanmerking te komen voor deze schaarse vergunning. Indien dit niet mogelijk wordt gemaakt, dan kan het besluit tot vergunningverlening de toets in rechte niet doorstaan en kan zelfs de door de gemeente vastgestelde regelgeving onverbindend worden verklaard. In de eerder gememoreerde notitie heeft de gemeente opgemerkt dat een beroepsgang bij een schaarse vergunning niet is te voorkomen, doch dat zij met een gedegen voorbereiding, deugdelijke motivering van haar beslissingen en een transparante procedure, het risico van het slagen van een bezwaar of beroep kan verkleinen.

Cliënte is van mening dat thans al duidelijk is dat, indien de gemeente voortgaat op de huidige ingeslagen weg, een beroepsgang inderdaad niet is te voorkomen, doch zelfs dat het verkleinen van

de kans van slagen niet meer mogelijk is, omdat de gemeente simpelweg de basiseis heeft genegeerd.

In een vergadering van de Raadscommissie Stadsontwikkeling van 6 december 2011 is deze basiseis feitelijk ook aan de orde gekomen (**bijlage 3**). Een aantal commissieleden had namelijk het vermoeden dat de notitie was toegeschreven naar een specifieke exploitant en vroeg zich dan ook af of het College reeds een beslissing had genomen. De verantwoordelijke wethouder heeft hier geen eenduidig antwoord op gegeven. Cliënte is van mening dat uit alle relevante feiten en omstandigheden moet worden afgeleid dat het College deze keuze inderdaad heeft gemaakt, dan wel dat het bevoegde orgaan later niet anders kan dan een thans reeds bekende exploitant een vergunning te verlenen.

Voor zover cliënte bekend is, zijn alle panden die thans in het ontwerpbestemmingsplan als speelautomatenhal worden bestemd, namelijk in eigendom van de Segesta Groep. Dit betekent dat enkel een exploitant die zaken kan doen met Segesta in aanmerking kan komen voor een vergunning. Segesta heeft reeds overeenkomsten gesloten en plannen gemaakt met JVH Gaming 8c Entertainment, hetgeen de directeur van de Segesta Groep expliciet heeft vermeld tijdens de commissievergadering van 6 december 2011.

Geïnteresseerde derden zijn dus bij voorbaat uitgesloten van een kans op de vergunning.

Sterker nog, op de website www.middenwaard.nl (waarnaar de gemeente op haar eigen website zelf naar verwijst) staat Jack's Casino reeds ingetekend op de plattegrond (**bijlage 4**) ! De gemeente Heerhugowaard kan en mag niet akkoord gaan met deze handelwijze, zeker niet gezien het feit dat er een intensieve samenwerking bestaat tussen Segesta en de gemeente (**bijlage 5**).

Indien de gemeente Heerhugowaard (meer specifiek U als Gemeenteraad) niet acteert, dan zal sprake zijn van schending van de basiseis, met alle gevolgen van dien.

Het feit dat wordt gewacht met het opstellen en vaststellen van een verordening die de vestiging en exploitatie van een speelautomatenhal mogelijk maakt, tot het moment dat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld, versterkt enkel de gedachte dat reeds een keuze is gemaakt.

Reactie gemeente ad c.

Het deel van de bebouwing van Middenwaard langs het Stadsterras en Coolplein waarop in het bestemmingsplan de zonering voor horeca III is gelegd, is nog niet zo lang geleden gereed gekomen. Zolang de panden niet gerealiseerd zijn, is het maken van een verordening en afgeven van een vergunning niet aan de orde.

Een zekere verwevenheid tussen het bestemmingsplan en de nog te volgen procedure in het kader van het toestaan van een speelautomatenhal binnen de gemeentegrenzen is dan ook niet onlogisch. Feit is dat de panden in de hele zone (en in een groot deel van het Stadshart) in handen zijn van een belegger en een ontwikkelaar (Corio en Segesta). Er is absoluut niet toegeschreven naar één exploitant. De eigenaar van een pand is verantwoordelijk voor de verhuurovereenkomst met een exploitant. Het hebben van een huurovereenkomst is overigens één van de voorwaarden in de verordening voor vergunningverlening. Bioscoopexploitatie J.M. Punt Heerhugowaard B.V. kan net als anderen in contact treden met de eigenaar.

De herziening van het bestemmingsplan Stadshart komt voort uit het feit dat de Wet ruimtelijk ordening ons verplicht om eens in de tien jaar een bestemmingsplan te herzien. De voorbereiding van de herziening en het maken van een verordening lopen nu gelijk op omdat ook de ontwikkeling van het Stadshart zijn voltooiing nadert. Wij benadrukken dat bij een zo belangrijke ontwikkeling als die van het Stadshart voor het welslagen hiervan de gemeente consequent dient vast te houden aan de visie die daaraan ten grondslag ligt.

Wij wijzen er ook op dat Bioscoopexploitatie J.M. Punt Heerhugowaard B.V. kon of had kunnen weten dat op basis van het bestemmingsplan Stadshart in 2001 de vestiging van een FEC mogelijk werd gemaakt. Toen al had de ondernemer moeten reclameren.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot speelautomatenhallen gaat uit van één automatenhal voor de hele gemeente. Het bestemmingsplan Stadshart maakt sinds 2001 de komst van een automatenhal op de onderhavige locatie mogelijk. Bij de herziening van het bestemmingsplan Stadshart is, mede uit oogpunt van rechtszekerheid, de locatie voor een speelautomatenhal gehandhaafd. De upgradering van het stadshart is nu éénmaal langdurig proces, dat de duur van een bestemmingsplan (10 jaar) overstijgt. Een tweede locatie, zoals reclamant voorstelt, is gelet op consistente beleid van de gemeente om maar één automatenhal toe te staan, in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Immers voor één van de locaties kan nimmer een vergunning worden afgegeven.

Voorts zijn wij van mening dat pas bij de afgifte van de vergunning beoordeeld kan worden in hoeverre het reclamant onmogelijk is gemaakt de vergunning te verkrijgen. Niet het bestemmingsplan, maar het verlenen van de vergunning voor speelautomatenhal is de plaats waar deze zienswijze moet worden beoordeeld.

Wijziging t.o.v. het ter visie gelegde ontwerpplan.

In de regels voor de bestemming Verkeer – 1 is een aanvulling opgenomen; op deze bestemming wordt een fietsenstalling ter grootte van de oppervlakte van de huidige tijdelijke fietsenstalling: 140 m² toegestaan.

Tevens is besloten bij de specifieke gebruiksbepaling bij de bestemming Verkeer – 1 op te nemen dat ook op het Coolplein een meerdaags evenement is toegestaan voor de duur van maximaal vijf weken aaneengesloten, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 08 januari 2013
RB2012112 Vaststelling bestemmingsplan Stadshart :

Besprekstuk



Nr.: RB2012112

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 oktober 2012

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op het advies van de commissie SO d.d. 08 januari 2013

b e s l u i t :

- a. De zienswijze ingediend door Vissers Advocatuur namens Bioscoopexploitatie J.M. Punt Heerhugowaard B.V. ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- b. Het bestemmingsplan "Heerhugowaard Stadshart" vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0398.BP09STADSHART00-VA01 vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - in de bouwregels bij de bestemming Verkeer – 1 is opgenomen dat een fietsenstalling met een oppervlakte van 140m² kan worden gerealiseerd;
 - in de specifieke gebruiksbepaling bij de bestemming Verkeer - 1 is de mogelijkheid voor het houden van evenementen op het Coolplein verruimd met dien verstande dat ook een meerdaags evenement voor de duur van maximaal vijf weken aaneengesloten, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen, is toegestaan;
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Heerhugowaard, 22 januari 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

