

Redactie
mw. E.J. van den Kerkhoff

Raadsvoorstel
☐ ja ☒ nee

Besprekstuk
☐ ja ☒ nee

Datum
28 februari 2014

Uiterlijk behandelen op
11 maart 2014

Geheimhouding
☐ ja ☒ nee

Behandelen in commissie

Behandelen in raad

Afschrift verzonden aan

Bijlagen
2

Onderwerp
Ontwerp wijzigingsplan Dorpsplein

Conceptbesluit
de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;

Het wijzigingsplan Dorpsplein van het bestemmingsplan Dorpshart Duivendrecht vast te stellen.

Paraaf afdelingshoofd ROV : 

Besproken met portefeuillehouder C.J. den Blanken: ☐ ja ☒ vooraf gezonden naar C. Larson en K. den Blanken

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen	Mede-adviseur(s)
Burg.				P. Cottaar
Weth.				
Weth.				
Weth.				
Secr.				

besluit d.d.:

11 MRT 2014
Conform

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan

Dorpsplein van het bestemmingsplan

Dorpshart Duivendrecht

11 maart 2014

Het ontwerp wijzigingsplan Dorpsplein heeft van 30 december 2013 tot en met 10 februari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen inbrengen inzake dit uitwerkingsplan. Er zijn zienswijzen ingebracht door de Stichting Vrienden van Duivendrecht, Waddenland 41, 1115 XD Duivendrecht

Zienswijzen:

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en daarna de gemeentelijke reactie verwoord. Het betreft een zakelijke weergave van de zienswijzen die niets afdoet aan de inhoud daarvan.

Zienswijze 1:

Op basis van de tekst op pagina 8 onder paragraaf 2.2 van de toelichting op het wijzigingsplan is reclamante van mening dat het benodigd aantal parkeerplaatsen nog moet worden vastgesteld. Reclamant ziet graag dat onderzoek plaatsvindt naar de parkeerbehoefte. Reclamant vindt dat de afbeelding, 'stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart (inclusief parkeren)' niet juist is en dient te worden herzien.

Beantwoording:

Reclamant verwijst naar een tekst die het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader "KIJK op het PLEIN" samenvat. De haalbaarheid van het wijzigingsplan op het gebied van parkeren wordt aangetoond in paragraaf 4.9 op pagina 17 van de toelichting. Het wijzigingsplan gaat uit van het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen, bij maximale invulling van het door het wijzigingsplan mogelijk gemaakte programma. Daarvoor is gebruik gemaakt van landelijk gehanteerde en geaccepteerde normen uit de ASVV 2012. In het nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden de parkeerplaatsen ontworpen en vastgelegd.

De afbeelding betreft een uitsnede uit het ruimtelijk kader "KIJK op het PLEIN" en geeft een indicatie van parkeermogelijkheden in een toekomstige situatie. Het ruimtelijk kader "KIJK op het PLEIN" is een door de gemeenteraad vastgesteld document. Aanpassing van dat document en daarmee de afbeelding is niet aan de orde.

Zienswijze 2:

Reclamante ziet graag dat naar creatieve (parkeer)oplossingen wordt gezocht, zodat de noordzijde van het Dorpsplein integraal onderdeel wordt van het Dorpsplein.

Beantwoording:

Het zoeken van de door reclamante gestelde creatieve parkeeroplossingen komt aan de orde in het nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Het wijzigingsplan maakt parkeren mogelijk en het inrichtingsplan legt parkeeroplossingen vast.

Zienswijze 3:

Reclamante is van mening dat een exploitatieplan wel noodzakelijk is. De wetgever heeft dit verplicht gesteld en het is niet toegestaan om bij dit wijzigingsplan van deze verplichting af te wijken. Het voornemen om grond uit te geven geldt niet als verzekering voor het kostenverhaal.

Beantwoording:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen voor bouwplannen die als zodanig in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 6.2.1.) zijn opgenomen. Dit wijzigingsplan betreft de uitbreiding van de winkelruimte met 1.060 m², waardoor het een bouwplan betreft als bedoeld in het hiervoor genoemde wetsartikel. Een exploitatieplan is echter niet nodig als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Appellante bestrijdt dat dit hier het geval is. Naar ons oordeel is het kostenverhaal wel degelijk verzekerd. De gronden aan het Dorpsplein zijn eigendom van de gemeente. Voor de uitbreiding van de detailhandel dienen deze gronden te worden verworven. Dat betekent dat uitbreiding van de detailhandel alleen

mogelijk is als de gronden die in gemeentelijk eigendom zijn daadwerkelijk worden verworven. Met de verkoop van deze gronden worden de kosten verhaald. Zo niet, dan kan er geen uitbreiding plaatsvinden en is er ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro.

Zienswijze 4:

Reclamante verzoekt om in de tekst van de toelichting van het wijzigingsplan op te nemen dat onderzocht is dat de gewenste uitbreiding van commerciële ruimtes vallen binnen de categorieën die zijn benoemd in het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II, hoofdstuk IV. Reclamante vraagt zich af of dit wel de juiste procedure is. Zo niet, dan moet de uitgebreide afwijkingsprocedure gevoerd te worden.

Beantwoording:

Reclamante doelt waarschijnlijk op de uitbreiding van de PLUS supermarkt. Hiervoor is op 21 januari 2014 een omgevingsvergunning verleend die betrekking heeft op het bouwen en het planologisch strijdig gebruik (afwijken van het bestemmingsplan).

Artikel 2.12 lid 1 sub a. no. 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4 lid 1.a van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een 'bijbehorend bouwwerk' in de bebouwde kom. Volgens het Bor betreft dit een 'uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Het Bor legt geen maatvoering of het aantal afwijkingen vast. Deze mogelijkheid is bij wetgeving vastgelegd en hoeft daarom niet te worden vastgelegd in het wijzigingsplan. De gemeente hecht er veel waarde aan om open te zijn in de te volgende procedures en heeft er daarom voor gekozen dit aan te geven in de toelichting van het wijzigingsplan.

Het wordt niet noodzakelijk geacht om de tekst van de toelichting conform voorstel van de reclamant aan te passen. Om onduidelijkheid te voorkomen zal in de toelichting worden aangegeven dat deze procedure reeds gevoerd is en dat de omgevingsvergunning is verleend.

Zienswijze 5:

Reclamante ziet graag dat in de afbeelding 'begrenzing plangebied wijzigingsplan' op pagina 4 van de toelichting van het wijzigingsplan de aanduiding Brandweer op de juiste plaats wordt opgenomen.

Beantwoording:

Dit betreft een fout in de gehanteerde topografische ondergrond. De afbeelding wordt hierop aangepast.

Zienswijze 6:

Reclamante verzoekt om de tekst op pagina 6 paragraaf 2.1 van de toelichting te wijzigen; dat er zich ook 'winkels aan de oostkant bevinden' en dat 'ten oosten van het plangebied zijn (grondgebonden) woningen, een uit gebruik genomen politiebureau en een brandweerkazerne aanwezig' zijn.

Beantwoording:

De tekst van de toelichting wordt hierop aangepast.

Zienswijze 7:

Onder het kopje 'ambitie, problemen en kansen' zou de ambitie voor het Dorpshart zijn beschreven. Dit is echter niet het geval. Ook de probleemstelling is onjuist. Noch de hoofdinfrastructuur, noch de (on)zichtbaarheid zijn de redenen voor het onvoldoende functioneren van het Dorpsplein. Ook de kansen zijn niet juist verwoord. Deze zitten in de ambitie van de ondernemers. Verzocht wordt de ambitie voor het Dorpshart wordt weergegeven, dat de onjuiste probleemstelling wordt verwijderd en dat de kansen inhoudelijk beter beschreven worden.

Beantwoording:

De door reclamante gewraakte passages zijn overgenomen uit het ruimtelijk kader "KIJK op het PLEIN". Aanpassing van de toelichting en daarmee van het ruimtelijk kader is niet aan de orde. Wel zijn ook wij van mening dat de ambitie hier niet expliciet wordt omschreven. Nu deze ambitie in verschillende beleidsdocumenten over het Dorpsplein reeds aan de orde is gesteld achten wij het (nogmaals) op nemen daarvan niet opportuun. Het woord "ambitie" wordt dan ook geschrapt. Ook hebben wij er geen bezwaar tegen om het hoofdstuk aan te vullen met de ambitie van de ondernemers (uitbreiding supermarkt).

Zienswijze 8:

Reclamante ziet graag dat het aandachtbolletje op pagina 8 van de toelichting 'Extra wonen: Enige extra woningbouw is ruimtelijk mogelijk door het vergroten/optoppen van bestaande woningen' wordt verwijderd.

Beantwoording

Reclamante verwijst naar een amendement die betrekking heeft op het Dorpshuis. Het Dorpshuis is geen onderdeel van dit wijzigingsplan.

De door reclamante bedoelde tekst betreft een samenvatting van het door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader "KIJK op het PLEIN". Aanpassing van dat ruimtelijk kader is niet aan de orde. Het door reclamant bedoelde tekstdeel van de toelichting heeft betrekking op uitbreiding van bestaande woningen met een extra bouwlaag en geen nieuwe woningen. De tekst van de toelichting op het wijzigingsplan wordt hiermee in overeenstemming gebracht.

Zienswijze 9:

Reclamant stelt dat de tekst van het eerste en vierde aandachtsbolletje op pagina 8 van de toelichting op het wijzigingsplan in tegenspraak zijn tot en elkaar. Reclamant ziet graag dat de tekst van de aandachtsbolletjes met elkaar in overeenstemming wordt gebracht.

Beantwoording

De door reclamant bedoelde tekst betreft een samenvatting van het door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader "KIJK op het PLEIN". Aanpassing van dat ruimtelijk kader is niet aan de orde. Indien nodig wordt de tekst van de toelichting op het wijzigingsplan aangepast.

Zienswijze 10:

Reclamante stelt dat door het dichtbouwen van de steeg aan de oostzijde van de Telstarweg er een lange dichte wand ontstaat waar geen sociale controle is.

Antwoord:

Deze mening wordt niet gedeeld. Door het dichtbouwen van de steeg zal er juist sprake zijn van meer sociale veiligheid, omdat de situatie overzichtelijker zal worden. Het zal dan niet meer mogelijk zijn om vanuit de steeg de Telstarweg te bereiken. Overigens is het al dan niet dichtbouwen voorbehouden aan de aanvrager. Dit wijzigingsplan maakt het slechts mogelijk.