

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Laurentiushof

23 januari 2019

Aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Laurentiushof heeft van 25 oktober 2018 tot en met 5 december 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er in totaal 4 zienswijzen ingediend:

1. Vertegenwoordigers omwonenden plangebied, ontvangen d.d. 3 december 2018;
2. Stichting Bewonersbelangen Weesp, ontvangen d.d. 5 december 2018;
3. Stichting Bewonersbelangen Weesp, ontvangen d.d. 5 december 2018;
4. Bewoners Blomstraat, ontvangen d.d. 5 december 2018.

De ingediende zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en ontvankelijk. Hieronder volgt de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

1. Zienswijze vertegenwoordigers omwonenden plangebied

De indieners, omwonenden van het plangebied, hebben met belangstelling kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Laurentiushof. De indieners beseffen zich dat een goede herbestemming de beste garantie biedt om verpaupering te voorkomen. In het vertrouwen dat bij de herontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving, van de(ze) omwonenden, een belangrijke rol speelt, wordt gevraagd om aandacht voor een aantal zaken en overwegingen.

Gelet op de overwegingen hebben zijn er bedenkingen, met name tegen de in het plan opgenomen mogelijkheid om ontheffing op een overschrijding van 10% op de vastgestelde goot- en nokhoogten te verlenen, alsmede tegen de voorgenomen aantasting van het groeigebied van boom 2 kenbaar gemaakt aan de behandelend beleidsambtenaar ruimtelijke ontwikkeling. Op zoek naar een oplossing met toegevoegde waarde voor alle betrokken partijen, zijn de indieners/omwoners in overleg getreden met de initiatiefnemer, C.T.J. van Vliet Exploitatie BV.

Vervolgens zijn de indieners er gezamenlijk, met volle medewerking van de initiatiefnemer, in geslaagd een alternatieve bouwvlek aan de Kerklaan te ontwikkelen die 92% van het groeigebied van boom 2 ongemoeid laat (zie onderstaande afbeelding: tekening 2.19e Stork & Albrecht). Tevens stellen de indieners voor dat ter plaatse van de geprojecteerde parkeerplaatsen [bij boom 2] de grond ongeroerd te laten en een open verharding van bijvoorbeeld graskeien toe te passen met het doel om ook daar het groeigebied van boom 2 niet te verstoren. Hoewel de indieners ervan overtuigd zijn dat op deze wijze de overlevingskansen van boom 2 aanzienlijk worden vergroot, kunnen ze niet beoordelen of het voldoende is en of er eventueel aanvullende maatregelen nodig zijn.

Met medeweten en instemming van de initiatiefnemer verzoeken de indieners het college:

- Het bestemmingsplan conform het voorstel op onderstaande afbeelding (tekening 2.19e Stork & Albrecht) aan te passen.
- De ontheffingsmogelijkheid voor overschrijding van de bouwhoogten met maximaal 10% te laten vervallen.

Reactie:

Het voorgestelde gewijzigde bouwvlak en bestemmingsvlak is doorgevoerd in het bestemmingsplan. De ontheffingsmogelijkheid c.q. afwijkingsmogelijkheid (door middel van omgevingsvergunning) voor overschrijding van de bouwhoogten met maximaal 10% in de bestemming Wonen is geschrapt. Deze twee voorstellen zijn in samenwerking en overeenstemming met de initiatiefnemer tot stand gekomen.

Ten aanzien van boom 2 wordt geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Uitvoeringsaspecten als open verharding staan niet in een bestemmingsplan. Er geldt een algemene zorgplicht ten aanzien van de boom, mede omdat deze boom 2 niet zonder vergunning mag worden verwijderd.



2. Zienswijze Stichting bewonersbelangen:

De Stichting kan zich niet vinden in de verwerking van de eerder verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van de kerk in het bestemmingsplan. Zij vindt dat de voorgestelde planregeling voor de kerk veel te ruim is en wenst primair dat alle regelingen met betrekking tot de kerk uit het bestemmingsplan worden gehaald. Indien de regelingen in het bestemmingsplan blijven opgenomen, levert de Stichting artikelsgewijs commentaar.

Reactie:

Algemeen

Het is geenszins de bedoeling om de deur wagenwijd open te zetten voor nieuwe ontwikkelingen in de Laurentiuskerk. Wel erkennen wij dat enkele bepalingen te ruim zijn geformuleerd. Daarom blijft de planregeling voor de kerk in stand, maar wordt deze op enkele onderdelen aangepast. Hieronder vind een nadere toelichting plaats per deelaspect.

Kerk

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de 3 woningen in de kerktuin en het opnemen van de eerder verleende afwijking ten behoeve van de transformatie van de Laurentiuskerk in een nieuw bestemmingsplan. Een specifieke afwijking van een bestemmingsplan wordt daarbij in een algemenere planologische regeling opgenomen. De reeds diverse vergunde functies van het kerkgebouw worden vervat in de bestemming 'Gemengd'. Daarbij is in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ten aanzien van nieuwe functies van het kerkgebouw opgenomen. Sinds de verkregen omgevingsvergunning zijn er nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van de brouwerij, waardoor men kleine veranderingen in de metrages wil doorvoeren ten opzichte van de omgevingsvergunning. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd. Ten aanzien van de brouwerij wordt in het bestemmingsplan de flexibiliteit verlaagd met 100 m².

In de binnenstad van Weesp bevinden zich vele soorten bedrijven. Daarom is het passend deze (andere) bedrijven ook toe te staan in het kerkgebouw, voor het geval er leegstand zou zijn in relatie tot de vergunde functies. Gezien de inrichting/indeling van het kerkgebouw en de te behouden historische structuur en kenmerken, kunnen zich in het kerkgebouw geen grote bedrijven vestigen.

Brouwerij + stokerij

In het bestemmingsplan is enige flexibiliteit ten aanzien van de brouwerij opgenomen. Sinds de verkregen omgevingsvergunning zijn er nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van de brouwerij, waardoor men kleine veranderingen in de metrages wil doorvoeren ten opzichte van de omgevingsvergunning. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd. Ten aanzien van de brouwerij wordt in het bestemmingsplan de flexibiliteit verlaagd met 100 m².

Verder wordt opgemerkt dat het hier gaat om een brouwerij met een proeflokaal ofwel een brouwerij geïntegreerd in een café. Om die reden is er in het (aangepaste) bestemmingsplan een oppervlakte van 500 m² voor de brouwerij opgenomen. Daar is aan toegevoegd dat maximaal 200 m² van de brouwerij kan worden gebruikt voor productie.

De brouwerij en stokerij mogen gecombineerd maximaal 200 m² gebruiken voor productie, en hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Detailhandel

Bij de omgevingsvergunning voor de transformatie van de Laurentiuskerk was een zeer kleine winkel voorzien in de eerste etage van de kerktoren. Bij nader inzien wordt deze ruimte niet geschikt geacht als winkel (functie detailhandel). Daarom wordt de winkel

verplaatst naar het bijgebouw van de kerk. Daarbij wordt ook verwacht dat er meer brouwerijproducten kunnen worden verkocht. Daarom wordt ten opzichte van de omgevingsvergunning een grotere oppervlakte voor detailhandel in het bestemmingsplan opgenomen. Bij nader inzien is een oppervlakte van 300 m² teveel, en wordt als aanpassing een maximale oppervlakte voor detailhandel van 100 m² in het bestemmingsplan opgenomen.

Bedrijven milieucategorie 2

Deze bedrijfscategorie is passend in de omgeving, en is ook opgenomen in de naastgelegen bestemmingen Gemengd van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied. Tevens kan gelet op de inrichting/indeling van het kerkgebouw worden verondersteld dat zich geen grote bedrijven, zoals een groothandel, bouwmarkt, wasserij en aannemersbedrijf met werkplaats (zijnde de genoemde voorbeeld bedrijven), kunnen vestigen in het gebouw.

Tuin en parkeren

In een klein gedeelte van de bestemming Tuin is parkeren gewenst/benodigd. Daarvoor is de aanduiding 'parkeerterrein' in Tuin in het bestemmingsplan opgenomen. In het geval er (nog) geen parkeerplaats hoeft te worden gerealiseerd in de tuin, dan zal ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de grond anderzijds moeten kunnen worden gebruikt. Daarom is de regel 'uitsluitend voor een parkeerplaats' niet aan de orde. De tekst van de regeling bij de aanduiding parkeerterrein 'tevens voor parkeren en parkeerplaatsen' wordt niet aangepast.

Verkeer-Verblijf

De betreffende regeling is van toepassing op alle openbare parkeerplaatsen (met de bestemming Verkeer-Verblijf) in het centrumstedelijk gebied van Weesp. Voor deze specifieke locatie is het niet nodig een andere regeling te treffen. De regeling zoals in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied wordt in het bestemmingsplan Laurentiushof gehandhaafd.

Trottoir Blomstraat

Het huidige trottoir blijft bestaan, en is reeds smal. Aangezien het gaat om een bestaande situatie hoeft in het bestemmingsplan geen regeling op te worden genomen die voorziet in een breder trottoir. Tevens verzetten de planregels zich niet tegen een openbaar trottoir.

Fietsparkeren

Het huidige parkeerbeleid van de gemeente voorziet niet in fietsparkeren. De gemeente is bezig met het actualiseren van dit beleid. Vooruitlopend op dat beleid kan de gemeente geen nieuwe normen voor fietsparken opleggen. In het bestemmingsplan wordt daarom geen regeling voor fietsparkeren opgenomen.

Archeologie

Op grond van de opgenomen regeling in het bestemmingsplan, namelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1', en de daarin gestelde voorwaarden, dient er voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning (bouwen) een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarde van de betreffende grond in voldoende mate is vastgesteld, en kan een omgevingsvergunning niet worden verleend als er sprake zal zijn van verstoring van archeologische resten. Hiermee is gewaarborgd dat er nader archeologisch onderzoek zal worden verricht, en wordt er rekenschap gegeven aan het advies in het archeologisch vooronderzoek dat bij de voorgenomen bouwwerkzaamheden een inventariserend veldonderzoek zal worden uitgevoerd door middel van het aanleggen van proefsleuven.

De regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Stedelijk Gebied.

Er wordt onderkend dat in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van kelders het archeologisch aspect niet is gewaarborgd. Het volgende wordt bij Kelders in de Algemene bouwregels toegevoegd: het realiseren van het ondergrondse bouwwerk dieper dan 50 centimeter niet zal leiden tot een verstoring van archeologische resten, waarbij de omgevingsvergunning voor het bouwwerk niet eerder wordt verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Algemene afwijkingsregels.

De aangehaalde algemene afwijkingsregels, namelijk lid a en lid c van artikel 15, kunnen ongewijzigd in het bestemmingsplan blijven staan. De gemeente zal bij de omgevingsvergunning voor afwijking nog een ruimtelijke afweging maken. Er kan niet zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend en inwerkingtreden. De betreffende afwijkingsregels staan ook in het huidige bestemmingsplan Stedelijk Gebied. Daarbij is er geen sprake van ruime afwijkmogelijkheden, en geven deze afwijkingsregels de mogelijkheid tot het voorkomen van uitvoeringsbelemmeringen en leegstand. Derhalve worden de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan niet aangepast.

3. Zienswijze Stichting bewonersbelangen inzake terras en parkeren:

In de zienswijzenbrief is aangegeven dat er sprake is van twee positieve zienswijzen waarin overeenstemming met betrokkenen is bereikt. Dit is echter niet het geval.

Terras:

- “het Akoestisch onderzoek terras Laurentiuskerk van DGMR van 26-07-2018 (bijlage 7) wordt uit het bestemmingsplan en de toelichting verwijderd en zal onderdeel uitmaken van de exploitatievergunning voor het terras;”
 - *Reactie:*
 - Het akoestisch onderzoek blijft deel uitmaken van het bestemmingsplan. De planregel voor het terras wordt wel aangepast. In het bestemmingsplan wordt een terras opgenomen voor maximaal 60 personen. Via een afwijkingsbevoegdheid kan het college, onder voorwaarden, een terras voor maximaal 75 personen toestaan.
- De tekst van artikel 3.3.2 ‘Gebruik terras’ wijzigen conform voorstel van indieners.
 - *Reactie:*
 - Zie bovenstaande reactie.

Parkeernormen motorvoertuigen (lid 3.3.1 regels)

- “De zienswijze houdt in, dat artikel 3.3.1 uit het ontwerpbestemmingsplan wordt verwijderd en vervangen door een ‘voorwaardelijke verplichting’. De tekst van artikel 3.3.1 komt dan als volgt te luiden:
“Bij nieuw- of verbouw dient de inrichting van de gronden met daarin parkeerruimte zodanig plaats te vinden, of dient zodanig aanvullend parkeerruimte te worden gehuurd in de directe omgeving, dat wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeentelijke Parkeernota, de stedenbouwkundige kaders herontwikkeling Laurentiuskerk voor wat betreft de woningen in het plan en voor zover daarin niet wordt voorzien, van de CROW-normen.”
 - *Reactie:*

- Er is met het huidige artikel 3.3.1, vallend onder de specifieke gebruiksregels, reeds sprake van een voorwaardelijke verplichting.
- Deze genoemde parkeernormen zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast volstaat een verwijzing naar een niet concrete CROW-norm niet.

4. Zienswijze bewoners Blomstraat:

Er is sprake van een positieve zienswijze met betrekking tot de parkeerplaatsen.

“Bij de verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van de Laurentiuskerk is vastgelegd, dat er afgezien van de parkeerplaatsen voor de drie woningen in de tuin 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 13 openbaar, 4 ten behoeve van de twee woningen in de kerk en 7 voor het personeel (waarvan 2 parkeerplaatsen in de kerk en 5 in de parkeergarage van het Weespergilde). Dit vergunde aantal parkeerplaatsen is groter dan in het rapport van Goudappel Coffeng en ook de locatie en de bestemming van deze parkeerplaatsen is enigszins gewijzigd.

Deze wijzigingen zijn aangebracht na overleg tussen ondergetekenden en de eigenaar van Laurentiushof. In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is echter in afwijking van de verleende omgevingsvergunning weer teruggegrepen op de rapportage van Goudappel Coffeng. Om het vaststellingsproces van het bestemmingsplan niet onnodig te vertragen, dienen wij onderstaand wijzigingsvoorstel in, waarmee het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming wordt gebracht met de verleende omgevingsvergunning. Ook de eigenaar van Laurentiushof onderschrijft dit voorstel.

Voorgesteld wordt de tekst over parkeerplaatsen in de Toelichting op het (voorontwerp)Bestemmingsplan als volgt te wijzigen:” (*zie bijlage*)

Reactie:

Het genoemde tekstvoorstel is overgenomen in het bestemmingsplan.

Ook de overige passages inzake de parkeerplaatsen in het bestemmingsplan in relatie tot het genoemde tekstvoorstel zijn aangepast.