



ADVIES COLLEGE

Onderwerp: Besluit vaststelling bestemmingsplan laurentiushof

Opgesteld door:	M. Kwakman
Telefoonnummer:	(0294) 491 288
Datum:	30 januari 2019
Registratienummer:	Z.156960/D.97898

Persbericht:	Nee
WKPB:	Nee
Portefeuillehouder:	Dhr. J.M. Vos
Datum gesprek:	d.d. 29-01-2019

Overlegd met JZ:	d.d. n.v.t.
Overlegd met Financiën:	d.d. n.v.t.
Overlegd met Communicatie:	d.d. 30-01-2019

Status openbaarheid:	Openbaar
Raad:	Ter besluitvorming

Bijlage(n): Ja, eerste kolom bevat de hyperlink

Zaak/docnr	onderwerp
Z.156960/D.89838	Verbeelding
Z.156960/D.97957	Nota beantwoording zienswijzen
Z.156960/D.97963	Nota overzicht wijzigingen
Z.156960/D.89838	Regels + toelichting ontwerp bestemmingsplan

Ambtelijk voorstel

- In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel

Besluit:

Datum:

Toelichting voorstel

Aanleiding

Zie het raadsvoorstel.

Argumenten

Zie het raadsvoorstel.

Financiële aspecten en dekking

Zie het raadsvoorstel.

Alternatief

Zie het raadsvoorstel.

Participatie

Zie het raadsvoorstel.

Communicatie

Zie het raadsvoorstel.

Duurzaamheid

Zie het raadsvoorstel.

Inkoopbeleid

n.v.t.

Europese regelgeving

n.v.t.

RAADSVOORSTEL

Registratienummer	Z.156960/D.97898
Onderwerp	Besluit vaststelling bestemmingsplan Laurentiushof
Portefeuillehouder	Dhr. J.M. Vos
Contactpersoon + tel.nr	M. Kwakman Tel (0294) 491 288

Ter advisering naar commissie		Datum commissie	26 februari 2019
Ter besluitvorming naar raad		Datum raad	7 maart 2019

Voorgesteld raadsbesluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen
2. Het bestemmingsplan Laurentiushof (NL.IMRO.0457.SG01BPLauhof-VG01) gewijzigd vast te stellen

Samenvatting

In oktober 2018 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan Laurentiushof ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 3 woningen in de tuin van de Laurentiuskerk mogelijk. Ook wordt de eerder verleende vergunning voor de transformatie van de kerk verwerkt in het bestemmingsplan Laurentiushof.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De 2 zienswijzen die door omwonenden zijn ingediend worden volledig overgenomen. De 2 andere zienswijzen worden slechts deels overgenomen.

Daarnaast wordt naar aanleiding van een advies van de Welstandscommissie een ambtshalve wijziging van de situering van 2 woningen voorgesteld.

Doel en resultaten

Het uiteindelijke doel is een nieuw bestemmingsplan voor de voormalige Laurentiuskerk waarin zowel de transformatie van de kerk, als ook de realisatie van 3 woningen in de kerktuin worden meegenomen.

Reden bespreking in de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Context en kaders

Op 29 september 2016 zijn door uw raad vernieuwde stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling Laurentiuskerk vastgesteld. Uw raad heeft bij de uitwerking van deze plannen verzocht om de omgeving hierbij te betrekken. Op een eerder aan uw raad gemelde afwijking van de goot- en nokhoogte na, voldoet het plan aan de door uw raad gestelde kaders.

Hoewel er een aantal zienswijzen is ingediend, kan het plan voor de bouw van 3 woningen in de kerktuin rekenen op draagvlak in de omgeving.

Twee ingediende zienswijzen worden niet geheel overgenomen. Hieronder wordt toegelicht waarom de zienswijzen niet geheel worden overgenomen. Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijzen, verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van bestemmingsplan Stedelijk Gebied. De (on)mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zijn zoveel mogelijk overgenomen in dit bestemmingsplan.

Op 22 februari 2018 heeft het college de omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van de Laurentiuskerk. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk en verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Deze verleende vergunning is heel specifiek en gedetailleerd. Planregelingen in bestemmingsplannen zijn algemener en globaler van aard. En stellen ook grenzen aan hetgeen maximaal is toegestaan, zodat de belangen van de omgeving niet geschaad worden. Een omgevingsvergunning is een nadere invulling van die mogelijkheden. Naar aanleiding van een zienswijze worden de gebruiksmogelijkheden van de kerk in het bestemmingsplan aangescherpt, maar niet geheel conform de ingediende zienswijze.

In de Laurentiuskerk komt o.a. de bierbrouwerij van Wispe. Wispe gaat daar ook een horecabedrijf exploiteren en wil daarbij graag een terras op het eigen terrein voor de kerk. Hiervoor is een akoestisch onderzoek opgesteld. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat het mogelijk is om een terras te exploiteren, zonder dat de woon- en leefomgeving van de omgeving op een onevenredige wijze wordt aangetast. Aan dit terras dienen dan wel extra voorwaarden te worden verbonden. Deze voorwaarden worden ook opgenomen in de nog te verlenen exploitatievergunning.

Omdat de wens van Wispe nu al bekend is en omdat er ook al onderzoek naar is verricht, wordt uw raad geadviseerd om het terras direct op te nemen in het bestemmingsplan. De zienswijze om een afwijkingsregeling zoals in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied over te nemen wordt daarom niet overgenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan is ook besproken bij de Welstandscommissie. Deze commissie had diverse op- en aanmerkingen. De belangrijkste daarvan is de situering van de woningen, en dan met name de 2 woningen achter de kerk. Naar aanleiding van dit advies hebben wij overleg gehad met de eigenaar van de kerk en met een vertegenwoordiging van de omwonenden. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het niet mogelijk is om de adviezen van de commissie in zijn geheel over te nemen, zonder dat de financiële haalbaarheid en/of het draagvlak van dit plan in het geding komt. Daarom stellen wij voor om de aanbevelingen van de commissie slechts gedeeltelijk over te nemen.

Alternatieven voor oplossing en advies college

Uw raad kan er voor kiezen om alle zienswijzen volledig over te nemen. Maar in onze beantwoording geven wij aan waarom wij daar niet voor kiezen.

Het volledig overnemen van het advies van de Welstandscommissie is lastig, omdat daarbij de haalbaarheid van het plan in het geding komt. Zoals hieronder is beschreven heeft er een zorgvuldig proces plaatsgevonden tussen de eigenaar en de omwonenden. Het volledig overnemen van het advies kan het gecreëerde draagvlak wegnemen of de financiële haalbaarheid van het plan in het geding brengen.

Betrokkenheid burgers en instellingen; burgerparticipatie

Bij de behandeling van de vernieuwde stedenbouwkundige kaders in 2016 heeft uw raad verzocht om de omwonenden te betrekken bij de nadere uitwerking van de plannen. De eigenaar van de kerk en een vertegenwoordiging van de omwonenden hebben uitvoerig overleg gehad met elkaar over de woningen in de kerktuin. Over de stedenbouwkundige invulling is

daarbij ook steeds overleg geweest met de gemeentelijk stedenbouwkundige. Uiteindelijk is men tot het voorliggende plan gekomen.

Ook nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, en er nog een aantal zienswijzen zijn ingediend heeft er ook nog overleg plaatsgevonden over de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Financiële paragraaf

Met de eigenaar van de kerk is een anterieure overeenkomst gesloten. Daardoor heeft dit besluit geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na besluitvorming door uw raad wordt het besluit bekend gemaakt in de Staatscourant, het Weespernieuws en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep in stellen bij de Raad van State tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan. Ook belanghebbenden wiens zienswijze niet volledig zijn overgenomen kunnen dan nog beroep instellen.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening is ingesteld. Wanneer het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen er omgevingsvergunningen worden verleend.

Terugkoppeling/evaluatie

De vaststelling van dit bestemmingsplan is het slotstuk in het proces van de transformatie van de Laurentiuskerk. Dan zijn door uw raad de kaders vastgelegd in het bestemmingsplan en kunnen de eigenaar van de kerk en het college aan de slag met de uitvoering van het bestemmingsplan.

Communicatie

Het besluit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, het Weespernieuws en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijze worden per brief geïnformeerd.

Bijlagen

Meegestuurd:

Z.156960/D.89838	Verbeelding
Z.156960/D.97957	Nota beantwoording zienswijzen
Z.156960/D.97963	Nota overzicht wijzigingen
Z.156960/D.89838	Regels + toelichting ontwerp bestemmingsplan

Ter inzage gelegd:



Commissieadvies:

Raadsbesluit

Onderwerp: **Besluit vaststelling bestemmingsplan Laurentiushof**

Behoort bij het raadsvoorstel registratienummer Z.156960/D.97898
De raad van de gemeente Weesp;

Gelezen het voorstel van het college d.d. 5 februari 2019 (beoogde behandeldatum college)

Gezien (relevante wet- en regelgeving)

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Laurentiushof (NL.IMRO.0457.SG01BPLauhof-VG01) gewijzigd vast te stellen.

Noot van de griffier:

Dit besluit is genomen met de aantekening dat (toezegging, aanpassing, afspraak, nuancering van de argumenten e.d.)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 maart 2019 (beoogde behandeldatum raad)

De raad voornoemd,

M. van Engelshoven,
griffier

B.J. van Bochove,
voorzitter

Amendementen:

Moties:



Aanpassingen Toelichting en Regels ontwerp bestemmingsplan Laurentiushof

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende, in geel weergegeven, aanpassingen voorgesteld:

Toelichting

1.4.1 Bestemmingsplan

[...]

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 25 oktober t/m 5 december 2018 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

[...]

3.2 Laurentiuskerk

[...]

Aanvullingen ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning transformatie Laurentiuskerk (2017)

Gerelateerd aan de horeca in het kerkgebouw wordt aan de voorzijde van de kerk, en daarmee langs de weg Herengracht, een terras beoogd. Dit terras is niet meegenomen bij de verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van de kerk.

Ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning is er met betrekking tot de brouwerij en stokerij in dit bestemmingsplan een toevoeging gedaan. Bij de omgevingsvergunning is uitgegaan van een technische installatie naast het kerkgebouw, welke niet bij de omgevingsvergunning is opgenomen. De technische installatie komt nu in het bijgebouw naast/aan de kerk. Vooral daarom is het aantal vierkante meters voor de brouwerij en stokerij toegenomen in dit bestemmingsplan ten opzichte van de omgevingsvergunning. Daarnaast is het voor de brouwer Wispe van belang dat er in het onderhavige bestemmingsplan enige flexibiliteit ten aanzien van de brouwerij en stokerij is opgenomen. Er zijn sinds de verkregen omgevingsvergunning dus nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van de brouwerij, waardoor men kleine veranderingen in de metrages wil doorvoeren ten opzichte van de omgevingsvergunning. Hiervoor zal tevens nog een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. In de verleende omgevingsvergunning is een brouwerij met een oppervlakte van circa 410 m² gebruiksoppervlakte (gbo), waarvan circa 110 m² gbo voor productie, opgenomen. In dit bestemmingsplan is voor de brouwerij en stokerij (gecombineerd) een oppervlakte van maximaal **500 m² gbo, waarvan maximaal 200 m² gbo voor productie, opgenomen.**

Ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning is er met betrekking tot de detailhandel in dit bestemmingsplan een toevoeging gedaan. Bij de omgevingsvergunning was een zeer kleine winkel voorzien in de eerste etage van de kerktoren. Bij nader inzien wordt deze ruimte (van circa 18 m² gbo) 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. In dit bestemmingsplan is voor de functie detailhandel een oppervlakte van maximaal **100 m²** opgenomen.

De diverse functies binnen het kerkgebouw worden in dit bestemmingsplan geschaard onder de bestemming 'Gemengd'. In de bestemmingen Gemengd in omliggend gebied in het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" is ook de functie bedrijven t/m categorie 2 opgenomen. Daarom zijn bedrijven t/m categorie 2 ook in de bestemming 'Gemengd' van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn passend in de omgeving, en gezien de inrichting/indeling van het kerkgebouw kan worden verondersteld dat zich geen grote bedrijven kunnen vestigen in het gebouw. Deze mogelijke bedrijven zijn een aanvulling ten opzichte van de omgevingsvergunning, en kunnen in plaats van de vergunde kantoorruimte en yogaruimte zich eventueel vestigen in het gebouw.

5.2 Nut en noodzaak van het plan

[...]

De behoefte aan woningen en voorzieningen dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Het onderhavige kleinschalige plan is niet beschouwen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ook omdat het geen onderdeel uitmaakt van een groter plan (dan het Laurentiushof). Uit jurisprudentie volgt dat drie tot acht woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gekwalificeerd. Dit bestemmingsplan Laurentiushof voorziet in drie nieuwe woningen, en is derhalve in juridische zin niet te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de (nieuwe) functies van de Laurentiuskerk, namelijk twee woningen, een café, een kleine brouwerij, kantoorruimtes en een yogaschool, is reeds een omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk in werking getreden. De kleine aanvullingen ten opzichte van de omgevingsvergunning van 2017 (zie paragraaf 3.2) in dit bestemmingsplan Laurentiushof zijn niet te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hoeft de behoefte aan de functies in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening niet te worden aangetoond. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Deze ladder sluit aan bij het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het onderhavige plan hoeft niet (nader) aan artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening getoetst te worden.

6.3 Bestemmingsregels

[...]

Artikel 3 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor de diverse functies van het kerkgebouw. De nieuwe functies van het kerkgebouw die reeds mogelijk zijn gemaakt met de omgevingsvergunning voor de transformatie van de Laurentiuskerk, zijn in deze bestemming opgenomen. In paragraaf 3.2 is een toelichting op de aanvullingen ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning gegeven.

De volgende reeds vergunde functies voor in het kerkgebouw zijn in de bestemming 'Gemengd' opgenomen: horeca, een (bier)brouwerij, een jeneverstokerij/likeurstokerij/destilleerderij, yogaschool, kantoor zonder baliefunctie, detailhandel, wonen (maximaal 2 woningen), bed & breakfast en inparkeren. Tevens zijn de functies bedrijven tot en met categorie 2 en cultuur en ontspanning opgenomen in deze bestemming.

Voor de brouwerij en stokerij (gecombineerd) is een oppervlakte van maximaal 500 m² gbo, waarvan maximaal 200 m² gbo voor productie, in de regels opgenomen. In paragraaf 3.2 is dit toegelicht.

Voor detailhandel is een oppervlakte van maximaal 100 m² gbo in de regels opgenomen. In paragraaf 3.2 is dit toegelicht.

[...]

8.3.2 Zienswijzenprocedure, en planwijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het bestemmingsplan is volgens artikel 3.8 Wro (en afdeling 3.4 Awb) zes weken ter inzage gelegd voor de zogenoemde zienswijzenprocedure. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 25 oktober t/m 5 december 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen binnengekomen bij de gemeente.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is het bestemmingsplan (de Verbeelding, de Regels en de Toelichting) aangepast. Zie voor de beantwoording van de zienswijzen, en de aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen, de "Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Laurentiushof".

De voornaamste wijziging betreft de aanpassing van de westelijk, langs de Kerklaan, gelegen woning in het bestemmingsplan, waarbij het bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Wonen' zijn gewijzigd. De betreffende wijziging van de bestemming 'Wonen' is voorafgaand aan het indienen met de indieners van de zienswijze afgestemd.

Een andere wijziging betreft het reduceren van de maximale m2 gebruiksoppervlakte (gbo) van de functies brouwerij en stokerij (gecombineerd) en detailhandel.

8.4 Vaststelling van het bestemmingsplan

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd (fysiek en digitaal) voor de beroepstermijn.

Het onderhavige bestemmingsplan is op **7 maart 2019** door de gemeenteraad vastgesteld.

Regels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca, waarbij horeca-categorie 3b, zoals bepaald in Bijlage 1 Horeca-categorisering, is toegestaan;
 - bedrijven tot en met categorie 2 zoals bepaald in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, en tevens de bedrijven genoemd in lid 3.1, onder c en d;
 - een (bier)brouwerij, zijnde een bedrijf van categorie 4.2 zoals bepaald in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, met een maximale gebruiksoppervlakte van **500 m2 waarvan maximaal 200 m2 voor productie**;
 - een jeneverstokerij/likeurstokerij/destilleerderij, zijnde een bedrijf van categorie 4.2 zoals bepaald in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, met een maximale gebruiksoppervlakte van **500 m2 waarvan maximaal 200 m2 voor productie**;
 - yogaschool;
 - kantoor zonder baliefunctie;
 - cultuur en ontspanning, inclusief horeca als ondergeschikte functie;
 - detailhandel, met een maximale gebruiksoppervlakte van **100 m2**;
- [...]

3.3.3 Gecombineerd gebruik

De gebruiksoppervlakte van de (bier)brouwerij genoemd in lid 3.1 onder c, en van de jeneverstokerij/likeurstokerij/destilleerderij genoemd in lid 3.1 onder d, mag bij elkaar ten hoogste van **500 m2 zijn, waarvan ten hoogste 200 m2 voor productie**.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Kelders

Onder hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de kelder loodrecht onder het hoofdgebouw en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant begane grond, 4 meter bedraagt;
- c. 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.

[...]



Gemeenteraad Weesp
t.a.v. de Griffier
Postbus 5099
1380 GB WEESP

VERZONDEN 10 APR. 2019

Uw brief van:	Uw kenmerk:	Bijlage(n):	Registratienummer:
		2	Z.156960/D.102718
Behandeld door:	Telefoonnummer:	Datum:	
M. Kwakman	(0294) 491 391	8 april 2019	

Onderwerp: RIB Gewijzigd raadsvoorstel bestemmingsplan Laurentiushof

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 2 april 2019 werd in de raadscommissie SOB het raadsvoorstel "Bestemmingsplan Laurentiushof" besproken. Naar aanleiding van een van de inspraakreacties hebben wij nog een wijziging doorgevoerd in het raadsvoorstel. Via deze RIB willen wij u daarover informeren.

Tijdens de commissievergadering waren er een aantal sprekers. Één van de sprekers gaf aan zich niet te kunnen vinden in de planregeling voor het terras op het kerkplein aan de voorkant van de Laurentiuskerk.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft er nader overleg plaatsgevonden met deze spreker, de eigenaar van de kerk, Wispe en ons. Naar aanleiding van dit overleg is een compromis bereikt waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden. Hierdoor zal naar verwachting geen beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

In ons eerdere raadsvoorstel was een bepaling opgenomen dat op grond van het bestemmingsplan een terras van maximaal 75 personen mogelijk zou worden gemaakt. Dit aantal is teruggebracht naar maximaal 60 personen. Het college is bevoegd om onder voorwaarden een terras voor maximaal 75 personen toe te staan. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar de bijlagen.

Mocht u over deze brief nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn bereikbaar op (0294) 491 391.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp,


A.M. Roos,
gemeentesecretaris


B.J. van Bochove,
burgemeester, wnd.

Artikel 3 Gemengd

3.3 Specifieke gebruiksregels

Aanpassing:

3.3.2 Gebruik terras

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'terras' als (horeca)terras is uitsluitend toegestaan indien op het terras niet meer dan 75 60 personen aanwezig zijn;
~~b. het personeel van het horecabedrijf waarvan het terras onderdeel uitmaakt door de exploitant is geïnstrueerd om hard roepen en schreeuwen te voorkomen en de exploitant en/of het personeel direct maatregelen treft in geval van hard roepen of schreeuwen, bestaande uit het aanspreken van de bezoekers en bij herhaling het direct verwijderen van de bezoekers van het terras. Er is sprake van hard roepen dan wel meer dan normaal roepen indien het bronvermogen van het stemgeluid meer bedraagt dan 86 dB(A).~~

Toevoeging:

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Gebruik terras

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 voor het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'terras' als (horeca)terras met de aanwezigheid van ten hoogste 75 personen op het terras, indien het personeel van het horecabedrijf waarvan het terras onderdeel uitmaakt door de exploitant is geïnstrueerd om hard roepen en schreeuwen te voorkomen en de exploitant en/of het personeel direct maatregelen treft in geval van hard roepen of schreeuwen, bestaande uit het aanspreken van de bezoekers en bij herhaling het direct verwijderen van de bezoekers van het terras, waarbij er sprake is van hard roepen dan wel meer dan normaal roepen indien het bronvermogen van het stemgeluid meer bedraagt dan 86 dB(A).



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. afwijkmogelijkheid (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;"

o Reactie:

- ~~• Het akoestisch onderzoek terras is uitgevoerd en verwerkt om aan te tonen dat een terras ruimtelijk inpasbaar is. Het college wil dit terras rechtstreeks in het bestemmingsplan opnemen en niet regelen via een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.~~
- ~~• Het akoestisch onderzoek terras wordt tevens verbonden aan de benodigde exploitatievergunning voor het terras.~~
- ~~▪ 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.~~

Met opmaak: Lettertype: Cursief

- De tekst van artikel 3.3.2 'Gebruik terras' wijzigen conform voorstel van indieners.
 - *Reactie:*
 - ~~De voorgestelde wijziging van het artikel bergt niet een aanvaardbare geluidsbelasting, omdat het geen inkadering betreft. Het artikel wordt derhalve niet aangepast.~~
 - ~~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.

