

# **Nota van zienswijzen**

Bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid'

Mei 2013

## Inleiding

Met ingang van woensdag 27 februari 2013 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' voor de duur van zes weken (tot en met dinsdag 9 april 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen ter attentie van de gemeenteraad van Gorinchem. Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Van de mogelijkheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen is wel gebruik gemaakt. In totaal zijn vier schriftelijke zienswijzen ter attentie van de gemeenteraad van Gorinchem ingediend. In dit document worden de naar voren gebrachte zienswijzen aan de orde gesteld.

De indieners van zienswijzen zijn schriftelijk uitgenodigd om hun zienswijze te komen toelichten tijdens een hoorzitting op donderdag 16 mei 2013 om 20.00 uur in het stadhuis. Het verslag van deze hoorzitting is in de bijlage (bijlage 1) bijgevoegd.

## Ingekomen schriftelijke zienswijzen

### 1. Zienswijze van Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

#### A. Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze dateert van 11 maart 2013 en is volgens de op het document aanwezige stempel op 13 maart 2013 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

#### B. Inhoud

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. De waterkering is niet goed op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Als reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het Waterschap al aangegeven dat de waterkering niet goed was opgenomen en heeft zij voor een juiste opname digitaal de referentielijn aangeleverd. Toch is de zonering ten opzichte van deze referentielijn niet overal goed tot stand gekomen. Het beeld wijkt af op locaties als de zuidwestelijke punt van de Lingewijk en nabij rotonde Eike's Hof (o.a. over sluisdeuren Stoep van Ceelen). Ook is een te grote breedte van de zonering langs de Arkelsedijk opgenomen.

Overwegingen ten aanzien van deze zienswijze:

- Ad 1. Ondanks dat we dachten de eerdere opmerkingen van het Waterschap ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan goed verwerkt te hebben in het ontwerp-bestemmingsplan, blijkt dit ten aanzien van de verbeelding niet helemaal het geval te zijn. De verbeelding is daarom alsnog aangepast naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap op het ontwerp-bestemmingsplan en vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan ter controle voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft daarop aangegeven dat haar opmerkingen nu wel goed verwerkt zijn.

Om de wijzigingen te formaliseren, dient de verbeelding nu gewijzigd te worden vastgesteld.

#### C. Conclusie

De zienswijze van Waterschap Rivierenland geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen en het bestemmingsplan derhalve gewijzigd vast te stellen.

### 2. Zienswijze van Van Zanten Brandstoffen Exploitiemij B.V., Postbus 2042, 4200 BA Gorinchem

#### A. Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze dateert van 12 maart 2013 en is volgens de op het document aanwezige stempel op 14 maart 2013 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook

verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

## B. Inhoud

De zienswijze – welke betrekking heeft op het bedrijfsperceel Concordiaweg 22, dat momenteel in gebruik is als verkooppunt voor motorbrandstoffen – kan als volgt worden samengevat:

1. In het bestemmingsplan Lingewijk-Zuid is handhaving van de mogelijkheid tot de verkoop en opslag van LPG – precies zoals is opgenomen in het nu nog geldende bestemmingsplan ‘Tussen de Lingedijken’ – niet meer mogelijk. Dit als gevolg van het feit dat momenteel ter plaatse geen LPG wordt verkocht danwel opgeslagen. Indiener is van oordeel dat dit hem aanzienlijke financiële schade toebrengt, aangezien de waarde van een verkooppunt voor motorbrandstoffen mede wordt bepaald door de mogelijkheden welke zo'n verkooppunt – ook naar de toekomst toe – biedt. Het opheffen van de mogelijkheden voor LPG holt de commerciële mogelijkheden voor dit perceel uit.

Indiener is van mening dat met enige creativiteit wel degelijk kan worden voldaan aan de wettelijk voorgeschreven afstandseisen tot woningen en andere kwetsbare objecten. In die zin denkt hij wel degelijk te kunnen aantonen dat LPG verkoop en opslag mogelijk zou zijn. Echter begrijpt hij ook dat de gemeente Gorinchem LPG liever niet op deze locatie wil hebben.

Teneinde de financiële schade voor zijn bedrijf te beperken verzoekt indiener u dan ook goedkeuring te verlenen aan enige uitbreiding van het bestaande bouwvlak op deze locatie. In de bijlage heeft hij een tekening bijgevoegd, waarop hij het gewenste bouwvlak heeft ingetekend. Dit ter compensatie van de vervallen mogelijkheid voor LPG.

Op zijn locatie aan de Concordiaweg wil indiener in de ( nabije) toekomst weer een bemand tankstation realiseren inclusief autowasmachine, handwasboxen en shop. Deze shop zal een uitgebreider assortiment bieden, hetgeen tegenwoordig gebruikelijk is.

Indien de gemeenteraad kan instemmen met deze plannen en een ruimer bouwvlak opneemt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, maakt indiener verder geen bezwaar meer tegen het opheffen van de mogelijkheid om LPG op deze locatie te verkopen en op te slaan.

Indiener vertrouwt erop in wederzijds belang hiermee een goede oplossing na te streven.

Overwegingen ten aanzien van deze zienswijze:

- Ad 1. Op dit moment wordt ter plaatse van het perceel Concordiaweg 22 geen LPG verkocht. Op verzoek van de vergunninghouder (destijds VIA Tankstations BV) is op 18 augustus 2005 de gehele milieuvergunning voor het LPG-tankstation ingetrokken. Reden was de verwijdering van de LPG-installatie en de verbouwing van het tankstation tot een onbemand tankstation. Het is wettelijk verboden om LPG te verkopen bij een onbemand tankstation. Door het beëindigen van de LPG-verkoop is het tankstation voor milieu niet meer vergunningplichtig en valt het onder het Activiteitenbesluit. Er is dus geen sprake meer van vergunde rechten. Indien men weer LPG wil verkopen, moet dit getoetst worden als een nieuwe situatie. Voor zowel de te verlenen omgevingsvergunning als het bestemmingsplan gelden er minimale afstanden ten opzichte van de omliggende woonbebouwing en andere kwetsbare objecten. Daarnaast is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

De afstanden volgen uit het Besluit en de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het vulpunt van de LPG-installatie moet (bij een doorzet tot 1000m<sup>3</sup> per jaar) op minimaal 45 meter (voorheen 80 meter) van woningen en andere kwetsbare objecten liggen. In de oude situatie werd niet aan deze afstand voldaan. Als bestaande situatie gold destijds niet onmiddellijk een saneringsplicht, maar als nieuwe situatie is dit een verplichte weigeringsgrond voor de vergunning. Ook voor andere onderdelen van de LPG-installatie gelden minimumafstanden. Zo moet de LPG-tank op minimaal 25 meter (voorheen 40 meter) en de afleverzuil op minimaal 15 meter (voorheen 20 meter) van woningen en andere kwetsbare objecten liggen. Met inachtneming van de in het bestemmingsplan ‘Tussen de Lingedijken’ vastgelegde locaties voor respectievelijk de afleverzuil, het vulpunt en de tank zijn de geldende minimum

afstanden op een kaart ingetekend (zie bijlage 2). Daarbij geven de cirkels met doorgetrokken lijnen de minimumafstanden ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Tussen de Lingedijken' aan, terwijl de cirkels met onderbroken lijnen de nu geldende minimumafstanden weergeven. Uit deze kaart blijkt dat niet aan de thans geldende minimumafstanden ten opzichte van woningen en andere kwetsbare objecten wordt voldaan, uitgaande van de in het bestemmingsplan 'Tussen de Lingedijken' vastgelegde locaties voor respectievelijk de afleverzuil, het vulpunt en de tank. Het overnemen in het bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' van de mogelijkheden met betrekking tot LPG zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Tussen de Lingedijken' is dan ook niet mogelijk. Ondanks dat het juridisch gezien niet mogelijk is de bestemming ten aanzien van LPG te handhaven, kleeft hier wel een risico aan. Het gaat dan om het risico van planschade. Immers: bij planschade worden de mogelijkheden van het oude bestemmingsplan vergeleken met de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de omstandigheden die aan een eventuele bestemmingswijziging ten grondslag liggen.

Uitgaande van een geheel nieuwe situatie waarbij ook opnieuw gekeken wordt naar de situering van respectievelijk de afleverzuil, het vulpunt en de tank, lijkt het mogelijk om met enig schuifwerk toch te komen tot een opstelling waarbij kan worden voldaan aan de geldende minimale afstanden ten opzichte van omliggende woonbebouwing en andere kwetsbare objecten. In beginsel staat het de eigenaar van het perceel vrij om door middel van onderzoek aan te tonen dat aan de geldende eisen kan worden voldaan. Zowel ruimtelijk als qua verantwoording van het groepsrisico (externe veiligheid). Echter is hier door de eigenaar niet voor gekozen, aangezien dergelijk onderzoek hoge kosten met zich meebrengt en de eigenaar op de hoogte is van het feit dat de gemeente eigenlijk geen voorstander is van dat traject. Het opnieuw introduceren van de mogelijkheid tot LPG-verkoop in de bebouwde kom temidden van een – weliswaar gemengd – woongebied, wordt vanuit het aspect gevaar niet bepaald als wenselijk gezien. Dit heeft ertoe geleid dat de eigenaar in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan met een verzoek ter compensatie van de vervallen mogelijkheid voor LPG is gekomen. Om de financiële schade voor zijn bedrijf te beperken heeft indiener dan ook verzocht om goedkeuring aan enige uitbreiding van het bestaande bouwvlak op deze locatie. Concreet verzoekt indiener om een uitbreiding van ca. 300 m<sup>2</sup> naar ca. 600 m<sup>2</sup>. Een en ander zoals door hem ingetekend en bij zijn verzoek gevoegd.

Indien de gemeenteraad kan instemmen met deze plannen en een ruimer bouwvlak opneemt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, maakt indiener verder geen bezwaar meer tegen het opheffen van de mogelijkheid om LPG op deze locatie te verkopen en op te slaan.

Voor de gemeente zijn er dus eigenlijk twee opties. Of er wordt gekozen voor het laten vervallen van de mogelijkheid tot LPG-verkoop met het risico op een verzoek om planschade, of er wordt gekozen voor het laten vervallen van de mogelijkheid tot LPG met compensatie vooraf door het vergroten van het bestaande bouwvlak.

In dit licht bezien is het verzoek van indiener tot vergroting van het bouwvlak als volgt beoordeeld.

#### Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt vergroting van het bouwvlak naar het westen toe als negatief beoordeeld, aangezien eventuele bebouwing op die plek het zicht grotendeels kan ontnemen vanaf de Concordiaweg op de achterliggende woonbebouwing direct aan het Merwedekanaal. Hier staat echter tegenover dat dat zicht ook wordt ontnomen indien een eerder verleende bouwvergunning voor het oprichten van een autowasstraat, geluidsscherm en zuil wordt uitgevoerd. Ook blijft het te allen tijde mogelijk om een erfafscheiding van 2 meter hoogte rondom het bedrijfsperceel te plaatsen. Ook hierdoor wordt het betreffende zicht aangetast.

#### Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde

afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

1. Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen (maatwerk).

In de VNG-publicatie zijn richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten opgenomen. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied (dus van 50 naar 30 meter, van 30 naar 10 meter of van 10 naar 0 meter). Voor de eventuele reductie van de richtafstand vanwege het aspect gevaar gelden afzonderlijke, meer specifieke eisen.

Het perceel Concordiaweg 22 ligt temidden van een gebied waarin naast woningen een aantal bedrijven zijn gevestigd. Het gaat dat om enkele kantoren en een reisbureau. Daarnaast grenst het perceel aan een drukke doorgaande route door Gorinchem, de Concordiaweg. Het gebied kan dan ook gekarakteriseerd worden als gemengd gebied.

Met betrekking tot het tankstation op het perceel Concordiaweg 22 zijn twee activiteiten van belang. Enerzijds betreft het de activiteit 'autowasserij'. Anderzijds betreft het de activiteit 'benzineservicestation zonder LPG'.

#### *Autowasserij*

Voor een autowasserij gelden de volgende richtafstanden tot woningen: 10 meter vanwege het aspect geur en 30 meter vanwege het aspect geluid. De afstanden dienen te worden gemeten vanaf het bouwvlak dat de autowasserij toestaat. Gelet op het feit dat de eigenaar van het perceel heeft verzocht om vergroting van het bouwvlak, dient te worden bezien wat het effect van de voorgestelde vergroting van het bouwvlak ten opzichte van omliggende woningen is.

In de directe omgeving van het perceel Concordiaweg 22 is sprake van twee (mogelijkheden tot) woningen. Enerzijds betreft het de woning Merwedekanaal 2. Anderzijds betreft het de (boven)woning Concordiaweg 20.

Door vergroting van het bouwvlak conform het voorstel van de eigenaar van het perceel Concordiaweg 22, komt het bouwvlak niet dichterbij de woning Merwedekanaal 2 te liggen. De afstand bedraagt minimaal 8 meter. Wel komt het bouwvlak ca. 4,5 meter dichterbij de (boven)woning Concordiaweg 20 te liggen. De afstand bedraagt na vergroting van het bouwvlak ca. 19,5 meter.

Terug naar de geldende richtafstanden voor een autowasserij. De richtafstand van 10 meter vanwege het aspect geur wordt ten opzichte van de (boven)woning Concordiaweg 20 gehaald. Ten opzichte van de woning Merwedekanaal 2 wordt deze afstand niet gehaald, maar dat is in relatie tot het bestaande bouwvlak c.q. de vergunde situatie al niet het geval. Het bouwvlak wordt echter niet dichterbij deze woning gesitueerd.

Dan de richtafstand van 30 meter vanwege het aspect geluid. Deze afstand wordt zowel ten opzichte van de (boven)woning Concordiaweg 20 als ten opzichte van de woning Merwedekanaal 2 niet gehaald. Dit geldt zowel in de bestaande situatie als na vergroting van het bouwvlak. Echter doordat het perceel Concordiaweg 22 is gelegen langs de hoofdinfrastructuur van Gorinchem, is sprake van het omgevingstype gemengd gebied en kan voor het aspect geluid een kleinere richtafstand worden aangehouden. Indien de richtafstand met één stap wordt teruggebracht, is sprake van een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De richtafstand van 10 meter vanwege het aspect geluid wordt ten opzichte van de (boven)woning Concordiaweg 20 gehaald. Ten opzichte van de woning Merwedekanaal 2 wordt deze afstand niet gehaald, maar dat is in relatie tot het bestaande bouwvlak c.q. de vergunde situatie al niet het geval. Het bouwvlak wordt echter niet dichterbij deze woning gesitueerd.

Daarnaast worden er vanuit milieuwetgeving (Activiteitenbesluit) nog eisen gesteld ten aanzien van geluid, waardoor omliggende woningen beschermd worden tegen geluid.

#### *Benzineservicestation zonder LPG*

Voor een benzineservicestation zonder LPG gelden de volgende richtafstanden tot woningen: 30 meter vanwege het aspect geur, 30 meter vanwege het aspect geluid en 10 meter vanwege het aspect gevaar. De afstanden dienen te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens, die in de onderhavige situatie overeenkomt met de eigendomsgrens van het perceel Concordiaweg 22. De bestemmingsgrens ligt op minimaal ca. 8 meter van de woning Merwedekanaal 2 en op minimaal ca. 13 meter van de (boven)woning Concordiaweg 20.

De bestemmingsgrens verandert in het kader van het bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' niet ten opzichte van de bestaande bestemmingsgrens, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Tussen de Lingedijken'. Wel is de bestemming 'bezineservicestation zonder LPG' minder belastend voor zijn omgeving dan de in het bestemmingsplan 'Tussen de Lingedijken' opgenomen bestemming 'servicestation met LPG'. Op het gebied van het aspect gevaar is sprake van een verbeterde situatie voor de omgeving.

Er is op dit punt dan ook geen sprake van een ontwikkeling met negatieve effecten op omliggende woningen.

#### *Keurzone*

Ongeveer de helft van het perceel Concordiaweg 22 ligt binnen de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' (keurzone van Waterschap Rivierenland). Ook ongeveer de helft van het bestaande bouwvlak valt binnen deze bestemming. Door vergroting van het bouwvlak overeenkomstig het voorstel van de eigenaar, komt een groter deel van het bouwvlak binnen deze bestemming te liggen. Concreet betekent dit dat voor eventuele bebouwing binnen de keurzone, naast een verplicht advies van de beheerder van de waterkering (op grond van de bepalingen van het bestemmingsplan), ook een vergunning van Waterschap Rivierenland nodig kan zijn.

#### *Omwonenden/planschade*

Voor direct omwonenden kan vergroting van het bouwvlak enkele gevolgen hebben. Feitelijk zal dit grotendeels afhangen van wat er werkelijk aan bebouwing binnen het bouwvlak zal worden gerealiseerd. Echter doordat de bestemming van het perceel Concordiaweg 22 (ten opzichte van de bestemming in het bestemmingsplan 'Tussen de Lingedijken') wordt gewijzigd in die zin dat er geen LPG-opslag en verkoop meer is toegestaan, is van eventuele planschade voor omwonenden naar ons oordeel geen sprake.

Met inachtneming van bovenstaande overwegingen kan aan het verzoek van de eigenaar van het perceel Concordiaweg 22 - tot vergroting van het bouwvlak - tegemoet gekomen worden. Om deze wijziging te formaliseren, dient de verbeelding nu gewijzigd te worden vastgesteld.

### C. Conclusie

De zienswijze van Van Zanten Brandstoffen Exploitatiemij B.V. geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen en het bestemmingsplan derhalve gewijzigd vast te stellen.

## 3. **Zienswijze van V.O.F. F. Schep, Jan van der Heijdenstraat 2, 4206 XP Gorinchem**

### A. Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze dateert van 5 april 2013 en is volgens de op het document aanwezige stempel op 8 april 2013 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

### B. Inhoud

De zienswijze van V.O.F. Floor Schep kan als volgt worden samengevat:

#### 1. Voorgeschiedenis

In 1968 is door de familie een reeds bestaande winkel in kruidenierswaren overgenomen op het perceel Jan van der Heijdenstraat 2. Het pand op het perceel heeft men al die tijd zonder problemen van verschillende woningcorporaties gehuurd. Vorig jaar werd men echter opeens geconfronteerd met plannen van de eigenaar (Poort6), dat zij dit perceel willen gaan gebruiken voor het bouwen van nieuwe woningen in het kader van de herstructurering van dit deel van de Lingewijk, in plaats van de renovatieplannen waar in hun richting sinds 2005 steeds over gesproken was.

Diverse malen is er overleg geweest met Poort6 over de toekomst van de winkel. In de eerste plaats wilde men graag duidelijkheid over de wijziging van de plannen van Poort6 van renovatie naar sloop en nieuwbouw. In de tweede plaats wilde men aan Poort6 duidelijk maken dat de winkel in het inkomen en de pensioenvoorziening van de familie en twee werknemers voorziet en men daarom grote problemen heeft met de plannen van Poort6 indien er geen compensatie in enige vorm tegenover staat. Men lijdt dan zeer forse en onverwachte financiële schade.

In eerste instantie verliepen de gesprekken met Poort6 redelijk, maar op een gegeven moment ontving Floor Schep een erg zakelijke en juridische brief met de strekking dat er financieel niets te regelen viel met betrekking tot de winkel, aangezien er in het bestemmingsplan reeds de bestemming "woondoeleinden" aan het perceel verbonden zou zijn. Floor Schep is daarop met de gemeente in contact getreden en heeft zich door een ambtenaar laten informeren. Uit dat gesprek bleek dat het voorontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' voorzag in de bestemming 'detailhandel' ter plaatse van Jan van der Heijdenstraat 2 en dat woningbouw op die locatie dus feitelijk helemaal niet mogelijk was op basis van het voorontwerp. Dit is mede ter ore gekomen van Poort6 en zij hebben daarop mondeling een wijziging van het voorontwerp aangevraagd, welke door de gemeente is ingewilligd. Hierdoor rust er nu wederom een dubbelbestemming op het perceel ("detailhandel" en "woondoeleinden") in plaats van de enkele bestemming "detailhandel".

#### 2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De wijze waarop de wijziging van het voorontwerp heeft plaatsgevonden, rikt naar strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht. Immers, door de gesprekken met de gemeente kon de gemeente weten dat er discussie was over de bestemming van het perceel en kon de gemeente weten dat de huidige gebruiker van het perceel er belang bij heeft om de enkele bestemming "detailhandel" uit het voorontwerp te behouden vanwege de gesprekken en onderhandelingspositie met Poort6. Het had daarom in de rede gelegen om de mening van de huurder te vragen over die wijziging. Dat dit niet gebeurd is, lijkt in strijd met een zorgvuldige voorbereiding op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het is voor huurder niet te achterhalen om welke redenen en met welke argumenten de wijziging heeft plaatsgevonden. Er is gesteld dat dit is om maatwerk te leveren en beide partijen (zowel huurder als eigenaar) te bedienen. Er kleven echter rechtsgevolgen aan de wijziging die de belangen van huurder schaden. Immers, waar eerst geen woningbouw mogelijk was (in het voorontwerp-bestemmingsplan) is dat nu wel het geval.

Nu rust er in het vigerende bestemmingsplan weliswaar ook een dubbelbestemming “detailhandel en woondoeleinden” op het betreffende perceel, maar de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan maken dat twee inhoudelijk dezelfde lijkende dubbelbestemmingen in uitwerking feitelijk heel erg van elkaar verschillen. Men vraagt zich af of het verschil in uitwerking van de dubbelbestemmingen juist en voldoende gemotiveerd is en er geen strijdigheid optreedt met de noodzaak van een zorgvuldig gemotiveerde besluitvorming overeenkomstig artikel 3:48 van de Algemene wet bestuursrecht.

Formeel wordt een bestaande dubbelbestemming “detailhandel en woondoeleinden” op het perceel Jan van der Heijdenstraat 2 gevestigd/gehandhaafd, terwijl in de toelichting onder punt 2.3.3.7 duidelijk gesteld wordt dat de buurtsupermarkt (bestemming “detailhandel”) en woningen vervangen worden door de nieuwbouw van 37 nieuwbouwwoningen. De winkel wordt niet genoemd als vervangingsmogelijkheid in die toelichting op deze pagina. De vraag is dus hoeveel vertrouwen en waarde men kan hechten aan het feit dat er mede een bestemming “detailhandel” op het perceel rust. Daarnaast is voor de woningen die gesloopt gaan worden op de betreffende locatie wel aangegeven wat hier de reden voor is, maar is dit niet uitgewerkt voor de buurtsupermarkt aangezien er alleen gesproken wordt van woonkwaliteit.

Men heeft twijfels bij de zorgvuldigheid van de formulering en uitwerking van het ontwerp-bestemmingsplan en maakt zich ernstige zorgen over de rechtszekerheid die de betreffende dubbelbestemming hen daadwerkelijk biedt.

### 3. Dubbelbestemming (sec)

Het maken van een voorontwerp-bestemmingsplan en het hebben van inspraak daarop is sinds een aantal jaren niet langer verplicht op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening. Los van het eerdere verhaal over het, voor zijn gevoel, niet op zorgvuldige wijze doorlopen en uitwerken van de voorbereidingsprocedure, dient huurder daarom ook een zienswijze in die puur gericht is tegen het op het betreffende perceel opnemen van de dubbelbestemming.

Onder punt 2.3.3.7. is gesteld dat de buurtsupermarkt verdwijnt, tenminste dat valt te concluderen uit de zinsneden dat Poort6 plannen heeft voor de sloop van de woningen aan de Hugo de Grootstraat 28 tot en met 64 en 17 tot en met 55 alsmede de woning aan de Jan van der Heijdenstraat 1 en de buurtsupermarkt Jan van der Heijdenstraat 2. Poort6 wil deze 40 woningen en supermarkt vervangen door de nieuwbouw van 37 woningen. De supermarkt wordt dus niet direct genoemd als een vervangend gebouw. Weliswaar wordt geschreven dat de buurtsupermarkt de mogelijkheid krijgt om terug te keren in de nieuwbouw, maar uit gesprekken met Poort6 is gebleken dat dit niet de nieuwbouw op deze locatie is. Een idee van Poort6 was om de winkel te verplaatsen naar een andere locatie. De aangegeven locaties zijn echter geen serieuze optie, om een aantal redenen (kleinere oppervlakte, onbereikbaarheid qua laden en lossen, bewoners rechtstreeks boven de winkel welke last van geluid zullen krijgen, etc.). Daarnaast is de locatie alleen mondeling besproken en is er voor huurder dus geen sprake van rechtszekerheid dat er ook daadwerkelijk een nieuwe locatie komt en waar deze dan komt. Verder heeft huurder een aantal persoonlijke brieven van Poort6 ontvangen die duidelijk maken dat ze inmiddels aansturen op beëindiging van de winkel. Feitelijk is er door de uitwerking in de toelichting geen sprake meer van een daadwerkelijke dubbelbestemming, aangezien de uitwerking al duidelijk maakt dat er ver gevorderde plannen zijn voor het slopen en bouwen van woningen rondom deze locatie en het dus nog de vraag is welke zekerheid de bestemming “detailhandel” huurder nog biedt.

De zienswijze van huurder houdt dus in dat de bestemming “detailhandel” gehandhaafd dient te worden op dit perceel, maar dat het de vraag is in hoeverre de “woondoeleinden” niet al zover is uitgewerkt dat er sprake is van een reële onpartijdige dubbelbestemming.

Tevens ziet huurder graag dat de mogelijkheid tot het handhaven van de buurtsupermarkt op de betreffende locatie minimaal net zo concreet en specifiek in de toelichting en de uitwerking van het ontwerp-bestemmingsplan wordt opgenomen.

4. Visie

In een visie die is opgesteld voor deze specifieke wijk is door de gemeente gesteld dat herstructurering noodzakelijk is, om een tuindorp idee te creëren met mogelijkheden tot een wijk met een goede sociale cohesie. In de visie van huurder is juist de aanwezigheid van een buurtsupermarkt een goed middel om de sociale cohesie en verbinding binnen een stuk wijk te verbeteren. Zeker als die buurtsuper al lang op de betreffende locatie aanwezig is en mensen de zaak (en de eigenaar) weten te vinden. Huurder geeft aan te weten dat de winkel zeker niet “wegbestemd” is in het ontwerp-bestemmingsplan, maar maakt zich grote zorgen (mede door de geschiedenis, de inhoud van genoemde visie, de gesprekken met Poort6 en de toelichting op de dubbelbestemming) dat het bouwen van woningen op het perceel van de winkel een reeds voldongen zaak is – ondanks genoemde dubbelbestemming.

5. Economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 3.7 (Economische uitvoerbaarheid) wordt gesteld dat het ontwerp-bestemmingsplan alleen plankosten voor de gemeente Gorinchem met zich meebrengt. En dat eventuele toekomstige particuliere initiatieven geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. De economische uitvoerbaarheid van een deel van het plan zou daarmee zijn aangetoond. Wij hebben hier echter onze twijfels bij. De uitwerking van de economische uitvoerbaarheid stelt namelijk dat er een ontwikkelingsovereenkomst met Poort6 wordt gesloten, waarin rollen, taken en financiële bijdragen worden vastgesteld. Uit de tekst is af te leiden dat de overeenkomst wordt gesloten voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat maakt dat er nu nog geen overeenkomst is en de inhoud daarvan dus nog niet is vastgesteld dan wel kenbaar is.

Meer specifiek vraagt huurder zich af welke opties ten aanzien van de winkel besproken zijn en waarom het behoud van de winkel niet een optie is qua renovatie. Er is nu heel veel vergaderd over het vrijmaken van geld ten behoeve van nieuwbouw van woningen, terwijl het geld (en dan waarschijnlijk slechts een kleine hoeveelheid hiervan) eveneens gebruikt had kunnen worden voor het opknappen van de winkel van huurder. Huurders beseffen zich dat de economische uitvoerbaarheid meer een aspect is dat na het daadwerkelijk vaststellen van het bestemmingsplan een toetsgrond is in een eventuele vervolprocedure, maar vinden het van belang om er in hun zienswijze alvast op te wijzen dat zij er hun vraagtekens bij hebben.

6. (Plan)schade/tegemoetkoming

Als laatste willen huurders alvast laten weten dat zij overwegen een (plan)schadeprocedure of een procedure inzake “tegemoetkoming” te starten op het moment dat er woningbouw komt op het perceel Jan van der Heijdenstraat 2. Huurders lijden in dat geval namelijk schade door het niet kunnen voortzetten van hun winkel, welke hun enige inkomstenbron en pensioenvoorziening is. Indien wordt ingezet op woningbouw lijden huurders inkomensderving, wat volgens de Wet op de ruimtelijke ordening een reden kan zijn voor een dergelijke claim. Daarnaast hebben huurders diverse investeringen in de winkel gedaan, welke investeringen dan nutteloos of minder waardevol (blijken te) zijn.

Huurders hopen echter, voordat zij die noodzaak of de noodzaak tot een stap naar de bestuursrechter voelen, er in goed overleg met alle partijen uit te komen. Huurders hebben tot nu toe het gevoel door Poort6 niet serieus genomen te worden, omdat zij een kleine speler zijn met individuele belangen. Huurders hopen daarom ook dat door het indienen van deze zienswijzen het gemeentebestuur kennis neemt van haar belangen binnen het ontwerp-bestemmingsplan en haar idee dat die belangen op geen enkele wijze aan bod komen of daadwerkelijk worden afgewogen in het ontwerp-bestemmingsplan of de beleidsstukken die daaraan ten grondslag liggen. Huurders hebben het gevoel dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals het nu voorligt, het (voort)bestaan van hun winkel en daarmee hun inkomen en pensioen aan een zijden draadje hangt.

Overwegingen ten aanzien van deze zienswijze:

- Ad 1. Er is inderdaad sprake van een koerswijziging. Langere tijd had Poort6 het voornemen om de panden Hugo de Grootstraat 28 t/m 64 en 15 t/m 55 alsmede Jan van der Heijdenstraat 1 en 2 te renoveren (3<sup>e</sup> fase renovatie Hugo de Grootstraat). Eind vorig jaar heeft Poort6 echter besloten deze panden niet te gaan renoveren, maar over te gaan tot sloop en nieuwbouw. Overwegingen hierbij zijn dat renovatie van deze (overwegend) woningen niet de gewenste woonkwaliteit oplevert in verhouding tot de kosten die gemaakt moeten worden. Reden waarom Poort6 deze 40 woningen en de buurtsupermarkt wil vervangen door de nieuwbouw van 37 woningen, die past in het kleinschalige karakter van het tuindorp Zandvoort. Daarbij krijgt de supermarkt de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw. Hierover zijn gesprekken gaande tussen Poort6 en Floor Schep. Het betreft hier immers een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen eigenaar en huurder.

In het geldende bestemmingsplan 'Lingewijk' uit 1982 heeft het perceel Jan van der Heijdenstraat 2 de bestemming 'eengezinshuizen in twee lagen in gesloten bebouwing met bijbehorende erven' met daarbij de aanduiding 'winkel toegestaan'. Dit betekent dat er een eengezinswoning met bijbehorende uit- en/of bijgebouwen op het achtererf is toegestaan, alsmede een winkel op de begane grondlaag van de woning (op de plankaart betreft dat de eerste 10 meter gemeten vanaf de voorgevel aan de Hugo de Grootstraat).

Ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' (augustus 2012) was er nog sprake van dat de woningen aan de Hugo de Grootstraat inclusief het pand waarin de buurtsupermarkt gevestigd is, gerenoveerd zouden worden. In het kader van de op te nemen bestemming in het voorontwerp-bestemmingsplan is toen alleen maar gekeken naar de feitelijke situatie en het feitelijke gebruik op dat moment. Vandaar dat het volledige perceel Jan van der Heijdenstraat 2 in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' heeft gekregen. Eind vorig jaar werd echter duidelijk dat er niet gerenoveerd zou gaan worden, maar dat er binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar sprake zou zijn van sloop en nieuwbouw. In de projectgroep Lingewijk-Zuid, waarin zowel Poort6 als de gemeente Gorinchem vertegenwoordigd is, is hierover gesproken. Poort6 heeft toen verzocht om de nieuwbouwplannen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Lingewijk-Zuid, waarbij er nog geen duidelijkheid kon worden gegeven over het al dan niet terugkeren van de buurtsupermarkt na sloop en nieuwbouw. Poort6 heeft dan ook verzocht om een passende bestemming die zowel de nieuwbouw mogelijk maakt als de terugkeer van de buurtsupermarkt. Mede gelet op de bestemming in het geldende bestemmingsplan 'Lingewijk', de plannen van Poort6 met betrekking tot sloop en nieuwbouw én de onzekerheid op dat moment over de terugkeer van de buurtsupermarkt, is er toen een hele specifieke bestemming 'op maat' gemaakt voor het perceel Jan van der Heijdenstraat 2. De betreffende bestemming 'Gemengd-2' staat zowel een woning toe, als detailhandel en is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' (februari 2013). Dit leek ons een passende oplossing in deze situatie. De reactie van de V.O.F. F. Schep, waaruit blijkt dat zij het niet met deze bestemming eens is, heeft ons in 1<sup>e</sup> instantie dan ook zeer verrast. Wij waren er namelijk van overtuigd een oplossing te hebben gevonden voor zowel eigenaar (Poort6) als huurder (Floor Schep).

Desgevraagd laat Poort6 in een reactie weten dat zij steeds heeft aangegeven dat het haar voorkeur heeft om de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden te beëindigen. Daarbij zijn verschillende opties besproken. Tot dusverre is er echter geen overeenstemming bereikt.

- Ad 2. De wijze waarop de bestemming uit het voorontwerp-bestemmingsplan is gewijzigd in het ontwerp-bestemmingsplan is niet in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente wist dat het (nog) niet duidelijk was of de buurtsupermarkt na sloop en nieuwbouw zou terugkeren op het perceel Jan van der Heijdenstraat 2 en wist ook dat er gesprekken over werden gevoerd tussen Poort6 en Floor Schep. Van de exacte inhoud van die gesprekken is de gemeente niet op de hoogte. Met het opnemen van een dubbelbestemming, dachten we een oplossing te hebben gevonden voor beide partijen, die ook nog eens beter aansluit bij de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan (met het oog op eventuele planschade).

De doorgevoerde wijziging is niet onzorgvuldig en evenmin in strijd met een zorgvuldige voorbereiding op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 3:2 geeft aan dat het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen vergaart. Naast de belangen van huurder, gaat het hierbij ook om de belangen van de eigenaar (verhuurder). De onderhavige bestemmingswijziging tussen voorontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-bestemmingsplan is geen besluit in de zin van de Awb. Het maakt onderdeel uit van een voorbereidingsproces dat moet leiden tot een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in juni 2013. Een ieder heeft ook kunnen reageren op het ontwerp-bestemmingsplan en eventuele daarin opgenomen wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze van Floor Schep zorgt ervoor dat de gemeenteraad zijn belang meeweegt bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Anders dan Floor Schep in zijn zienswijze suggereert, verschilt de bestemming van het perceel Jan van der Heijdenstraat 2 in het geldende bestemmingsplan 'Lingewijk' niet zoveel van de bestemming zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid'. Ook van enige strijdigheid met de noodzaak van een zorgvuldig gemotiveerde besluitvorming overeenkomstig artikel 3:48 van de Awb is naar onze mening geen sprake.

Anders dan Floor Schep in zijn zienswijze aangeeft, staat in de toelichting onder punt 2.3.3.7. duidelijk vermeld dat de buurtsupermarkt de mogelijkheid krijgt om terug te keren in de nieuwbouw. Floor Schep vraagt zich verder af hoeveel vertrouwen en waarde men kan hechten aan het feit dat er mede een bestemming "detailhandel" op het perceel rust. Het bestemmingsplan maakt de terugkeer van de buurtsupermarkt mogelijk, maar schrijft deze terugkeer niet voor. Het gaat immers om toelatingsplanologie. Een besluit over de feitelijke terugkeer van de buurtsupermarkt wordt ook niet door de gemeente genomen. Het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen Poort6 en Floor Schep.

Begin september 2012 heeft Poort6 de huurders van de 3<sup>e</sup> fase van de hoog niveau renovatie geïnformeerd over het besluit om de woningen niet te renoveren maar te slopen. Redenen om het besluit te wijzigen waren de noodzaak tot funderingsherstel (terwijl op basis van voorafgaand onderzoek de conclusie was dat onderheien niet nodig zou zijn) en het gegeven dat het binnen de eisen van welstand niet mogelijk bleek op de bovenverdieping de gewenste woonkwaliteit te realiseren. Hierdoor stonden de renovatiekosten niet langer in verhouding tot de woonkwaliteit die bij nieuwbouw te realiseren is.

Gezien de noodzaak tot funderingsherstel en de wens om tot een aanpak van de hele straatwand te komen is handhaving van uitsluitend de winkel noch qua renovatie, noch qua nieuwbouw een optie voor Poort6.

Zoals eerder aangegeven maakt de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming "Gemengd-2" zowel wonen als detailhandel mogelijk. Floor Schep heeft daarmee de zekerheid dat terugkeer van de buurtsupermarkt op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De gewenste zekerheid over de daadwerkelijke terugkeer betreft een onderwerp van gesprek tussen Poort6 en Floor Schep.

- Ad 3. Het is juist dat de supermarkt niet direct wordt genoemd als een vervangend gebouw. In de huidige situatie is de buurtsupermarkt gevestigd in een pand dat als woning is gebouwd. Na de door Poort6 beoogde sloop en nieuwbouw, doet deze mogelijkheid zich wederom op deze manier voor. Indien de buurtsupermarkt terugkeert in de nieuwbouw, kan de bestaande bebouwing op het achtererf (koelruimte) tijdens en na de sloop/nieuwbouw gehandhaafd blijven.

Het bestemmingsplan met de daarin opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden maakt de terugkeer van de buurtsupermarkt op het perceel Jan van der Heijdenstraat 2 in publiekrechtelijke zin mogelijk. Het is echter niet de gemeente, maar Poort6 die over de verhuur van haar eigendom (en daarmee de privaatrechtelijke kant) gaat. Poort6 heeft daarover contact met Floor Schep. De gemeente heeft evenwel van Poort6 begrepen dat zij met Floor Schep verschillende opties bespreekt, waaronder terugkeer van de buurtsupermarkt

naar de nieuwbouw. De opgenomen bestemming maakt dit mogelijk. Over de daadwerkelijke terugkeer bestaat echter nog geen zekerheid, aangezien er tussen Floor Schep en Poort6 nog geen overeenstemming is bereikt. Indien de buurtsupermarkt niet terugkeert, is het mogelijk om het perceel een woonfunctie te geven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is daar niets op tegen. Het perceel ligt immers temidden van een woongebied. Ook sluit het aan bij de mogelijkheden zoals opgenomen in het (nu nog) geldende bestemmingsplan 'Lingewijk'. Het pleidooi van Floor Schep om de dubbelbestemming te beperken tot een enkelbestemming 'Detailhandel' begrijpen wij vanuit zijn belang wel, maar gaat ons mede gelet op andere belangen wat té ver.

Poort6 is de gesprekspartner van Floor Schep in deze privaatrechtelijke (huur)aangelegenheid. Niet de gemeente. De gemeente kan de gewenste (rechts)zekerheid dan ook niet bieden. Het is iets tussen eigenaar en huurder.

Naar onze mening is er wel degelijk sprake van een reële en onpartijdige dubbelbestemming. De daadwerkelijke uitwerking daarvan is een zaak tussen Poort6 en Floor Schep. Wij zien geen aanleiding om de mogelijkheid die het bestemmingsplan overduidelijk biedt tot het handhaven van de buurtsupermarkt op het perceel Jan van der Heijdenstraat 2 en welke mogelijkheid volgens Poort6 nog steeds tot de opties behoort, nog nadrukkelijker (meer concreet en specifiek) op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan.

- Ad 4. Het lijkt er bijna op dat Floor Schep denkt dat de gemeente zijn buurtsupermarkt weg wil hebben van het perceel Jan van der Heijdenstraat 2. Niets is minder waar. Wel is het zo dat de eigenaar van het perceel (Poort6) heeft aangegeven ter plaatse nieuwbouw te willen realiseren. De zekerheid die huurder daarover wil hebben in relatie tot zijn bedrijf, zal hij (hoe vervelend mogelijk ook) van Poort6 moeten krijgen.
- Ad 5. De passage waaruit Floor Schep citeert (de eerste alinea van paragraaf 3.7) gaat over de economische uitvoerbaarheid van het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan. Oftewel over het conserverende deel van het bestemmingsplan, waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien. Binnen deze context is het juist dat eventuele toekomstige particuliere initiatieven geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. De ontwikkelingsovereenkomst (welke inmiddels op 27 mei 2013 is gesloten) heeft betrekking op het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan. Oftewel het deel waarin ontwikkelingen zijn voorzien. Concreet gaat het over de ontwikkeling van Zandvoort-Noord alsmede de ontwikkeling van circa 73 woningen in Zandvoort-Midden en -Zuid. In deze overeenkomst wordt niet specifiek ingegaan op opties ten aanzien van de winkel van Floor Schep. Ook zijn in het kader van de overeenkomst geen opties ten aanzien van de winkel besproken tussen gemeente en Poort6. Dat betreft namelijk geen zaak tussen gemeente en Poort6, maar tussen Poort6 en Floor Schep.

Voor een nadere motivering waarom renovatie van de winkel geen optie is, wordt verwezen naar het gestelde in de 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> alinea bij Ad 2.

- Ad 6. Voor planschade danwel een andere schadeprocedure in de richting van de gemeente, is naar onze mening geen titel aanwezig. Bij een eventueel verzoek om planschade worden de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Lingewijk' afgezet tegen de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid'. Aangezien de planologische mogelijkheden in beide bestemmingsplannen nagenoeg gelijk zijn, leidt Floor Schep geen schade als gevolg van de nieuwe bestemming. Van planschade zal dan ook geen sprake zijn.

Over eventuele schade (bijvoorbeeld inkomensderving) als gevolg van de beoogde nieuwbouw, dient Floor Schep met Poort6 in gesprek te gaan. De gemeente is in deze situatie geen overlegpartner. Het is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen verhuurder en huurder.

### C. Conclusie

Wij hebben kennisgenomen van de belangen van Floor Schep. Het voortbestaan van de buurtsupermarkt op het perceel Jan van der Heijdenstraat 2 is in publiekrechtelijke zin mogelijk

gemaakt in het bestemmingsplan. In privaatrechtelijke zin vindt hierover overleg plaats tussen Poort6 en Floor Schep. Dit overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid.

De zienswijze van V.O.F. F. Schep geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **4. Zienswijze van N. van der Laan, Th. Boomstraat 28, 4206 AV Gorinchem**

##### A. Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze dateert van 9 april 2013 en is volgens de op het document aanwezige stempel op 10 april 2013 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. Uit het logboek van de receptie van de gemeente Gorinchem blijkt dat het document daar op 9 april 2013 is afgegeven. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

##### B. Inhoud

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Met deze zienswijze wil indiener nogmaals de aandacht vestigen op zijn inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 16 oktober 2012. Indiener handhaaft de hierin uiteengezette standpunten onverkort.
2. In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' van februari 2013 wordt bij de overwegingen op pagina 5 onder a. beloofd dat na de sloopwerkzaamheden direct gestart wordt met de werkzaamheden voor de vervangende nieuwbouw. Indiener verzoekt de gemeenteraad zich ervan te vergewissen of dit werkelijk het geval is.
3. Onder b. op pagina 6 stelt b&w zich opnieuw op het standpunt dat de door ondergetekende genoemde beleidsstukken (met name onder 3.1.3.2. "Woonvisie 2005-2015", 3.1.3.3. "ISV" juni 2000, 3.1.3.4. "MOP-II" 2005-2009) actueel en maatgevend zijn in de huidige tijd. Indiener had in de inspraakreactie vraagtekens hieromtrent geplaatst. Voor b&w is "het niet duidelijk met welk doel inspreker zijn opmerking heeft gemaakt" (pagina 6 onder b.).
4. Indiener had ook vragen omtrent de financiële haalbaarheid. In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' wordt op pagina 6 onder c. een exploitatieovereenkomst met Poort6 aangekondigd. Is deze overeenkomst al tot stand gekomen en zo ja, heeft de gemeenteraad hier reeds inzage in gekregen teneinde zich een oordeel te kunnen vormen omtrent de financiële haalbaarheid?
5. Heeft de gemeenteraad kennis genomen van de visitatierapporten van Poort6 (pagina 6, onder d.)?
6. Indiener zou graag vernemen wanneer de zandvlakte vanaf de woningenrij aan de Binnenbaan wordt uitgebreid tot aan de J. van der Uftstraat.

Overwegingen ten aanzien van deze zienswijze:

- Ad 1. Zowel de samenvatting van de inspraakreactie als de gemeentelijke overwegingen daaromtrent zijn bijgevoegd in bijlage 3. Het betreft een onderdeel van de Nota van inspraak en vooroverleg van februari 2013.
- Ad 2. Ja, dit is werkelijk het geval. Nu de sloop van de eerste fase woningen in het gebied Zandvoort-Noord gereed is, wordt gestart met het opbrengen van grond die dient als 'voorbelaasting' van de ondergrond ten behoeve van de daadwerkelijke bouw. De planning is dat deze grond een paar maanden blijft liggen (bouwrijpmaken) en dat op 1 januari 2014 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden.
- Ad 3. De betreffende gemeentelijke beleidsstukken zijn nog steeds aan de orde omdat het het laatstelijk door de gemeenteraad vastgestelde beleid betreft. De betreffende beleidskaders dienen dus als uitgangspunt bij het bestemmingsplan. Dit neemt echter niet weg dat de woningbouwprogrammering voor de (vervangende) nieuwbouw in Lingewijk-Zuid is afgestemd op de wensen van de wijkbewoners. In het belang van de wijk is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. Een positieve insteek naar ons idee. Het was en is ons dan ook nog steeds niet duidelijk wat indiener met zijn opmerking wil bereiken.

- Ad 4. De betreffende ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente en Poort6 is op 27 mei 2013 gesloten. De gemeenteraad is over deze overeenkomst geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.
- Ad 5. Het is goed mogelijk dat gemeenteraadsleden op eigen initiatief kennis hebben genomen van de visitatierapporten van Poort6. Ze zijn niet in een gemeenteraadsvergadering besproken.
- Ad 6. Ondanks het feit dat deze vraag buiten de orde van het onderhavige bestemmingsplan ligt, kunnen wij daar het volgende over aangeven. Ook de bebouwing in dit gebied zal in fasen worden uitgevoerd. De planning gaat uit van bouwrijpmaken (afhankelijk van welke fase het betreft) in de periode 2015 – 2017 en start bouw in de periode 2016 – 2018.

C. Conclusie

De zienswijze van N. van der Laan geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Overzicht aanpassingen bij vaststelling bestemmingsplan**

Voor een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen alsmede enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, wordt verwezen naar bijlage 4.

## **Verslag van de hoorzitting d.d. 16 mei 2013 in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid'.**

### **Aanwezigen**

namens de gemeente: de heer A.J. Rijsdijk (wethouder), voorzitter;  
mevrouw W.M.A. van Hulten;

indiener zienswijze: de heer H. van Zanten (indiener zienswijze 2);  
de heer F. Schep (indiener zienswijze 3) vergezeld door;  
de heer J. Betten (schoonzoon van indiener) en;  
de heer K. Schep (broer van indiener);

gemeenteraadsleden: de heer C. van der Roest;  
mevrouw E. Dansen.

### **1. Opening.**

De heer Rijsdijk opent de hoorzitting en heet de aanwezigen van harte welkom.

### **2. Voorstelronde en doel van de avond.**

De heer Rijsdijk geeft aan dat het doel van deze avond is om de indieners van een zienswijze de gelegenheid te geven hun zienswijze mondeling toe te lichten. Eventueel kunnen er namens de gemeente of door de aanwezige gemeenteraadsleden verhelderende vragen worden gesteld. Het is nadrukkelijk geen discussieavond. Discussie kan plaatsvinden bij de raadsbehandeling van het bestemmingsplan en het inloopuurtje voorafgaand aan de raadsbijeenkomst. Van de hoorzitting wordt een verslag gemaakt. Het verslag wordt samen met de ingediende zienswijzen meegewogen bij de uiteindelijke besluitvorming.

Na een kort voorstelrondje, gaat de heer Rijsdijk in op de verdere procedure. De huidige planning voorziet in vaststelling van het bestemmingsplan in juni. Vooruitlopend op de behandeling in de gemeenteraad, ontvangen de indieners van een zienswijze de reactie op hun zienswijze van het college van burgemeester en wethouders. Deze reactie kan men eventueel gebruiken ten behoeve van de raadsbehandeling. Indien men dat wenst kan men inspreken bij de raadsbijeenkomst op dinsdag 18 juni om 20.00 uur. Ook kan men met de verschillende politieke partijen van gedachten wisselen tijdens het inloopuurtje op dinsdag 18 juni om 19.00 uur, voorafgaand aan de raadsbijeenkomst. Tijdens de raadsvergadering op donderdag 27 juni om 20.00 besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan Lingewijk-Zuid.

### **3. Horen.**

#### **• Indiener zienswijze 2 - de heer H. van Zanten.**

Mede namens zijn vader, licht de heer Van Zanten de kern van zijn zienswijze toe. In het verleden was er op het perceel Concordiaweg 22 een Esso-tankstation gevestigd. Dit tankstation had naast een brandstofpunt waar ook LPG werd verkocht een wasstraat en een shop. Op dit moment is ter plaatse sprake van een onbemand Tinq-tankstation. Doordat er sprake is van een onbemand tankstation, wordt er ter plaatse geen LPG verkocht. Als Tinq weggaat, heeft de heer Van Zanten een exploitant voor een tankstation inclusief shop en wasstraat. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een beperkt bouwvlak en staat geen verkoop van LPG toe. De heer Van Zanten pleit derhalve voor het handhaven van de mogelijkheid tot verkoop van LPG óf voor een groter bouwvlak als compensatie voor de waardevermindering als gevolg van het vervallen van de mogelijkheid tot verkoop van LPG. In zijn zienswijze heeft de heer Van Zanten een voorstel gedaan ten aanzien van het op te nemen bouwvlak. Indien dit bouwvlak in het bestemmingsplan wordt overgenomen, dan heeft hij geen moeite met het vervallen van de mogelijkheid tot verkoop van LPG. Uit een door adviesbureau BRO uitgevoerd onderzoek zou blijken dat de verkoop en opslag van LPG ter plaatse binnen de wettelijk voorgeschreven afstandseisen wederom mogelijk zou zijn. De gemeente ziet dat echter liever niet. Dat kan de heer Van Zanten begrijpen.

## Vragen.

De heer Rijsdijk vraagt of de heer Van Zanten meer bebouwingsmogelijkheden wil hebben dan in het oude bestemmingsplan was opgenomen. De heer Van Zanten geeft aan dat hij inderdaad meer bebouwingsmogelijkheden wil hebben ten behoeve van de volgende gebruiker.

De heer Rijsdijk vraagt of er zicht bestaat op concrete ontwikkelingen. De heer Van Zanten zegt dat de huidige huurder vergunning heeft voor het bouwen van een wasstraat. Deze wasstraat zal op korte termijn gebouwd gaan worden.

De heer Rijsdijk vraagt of het dan zal gaan om een onbemande wasstraat. De heer Van Zanten antwoordt dat men nog naar de haalbaarheid daarvan kijkt.

De heer Rijsdijk vraagt aan mevrouw Van Hulten of de wasstraat als bouwvlak is opgenomen. Mevrouw Van Hulten bevestigt dat de vergunde wasstraat als bouwvlak is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

De heer Van der Roest vraagt of de uitbreiding van de bebouwing binnen 10 jaar zal plaatsvinden. De heer Van Zanten beantwoordt deze vraag bevestigend en geeft aan dat het huidige huurcontract nog 4 of 5 jaar loopt.

De heer Rijsdijk vraagt wanneer de indieners van zienswijzen een reactie van het college van burgemeester en wethouders kunnen verwachten. Mevrouw Van Hulten geeft aan dat dit na behandeling in het college op 4 juni danwel 11 juni zal zijn.

### • **Indiener zienswijze 3 - de heer F. Schep vergezeld door de heren J. Betten en K. Schep**

Allereerst gaat de heer F. Schep in op de geschiedenis. Het familiebedrijf dateert van 1968. In 1988 nam Floor Schep het bedrijf van zijn vader over. Hij had toen 3 wagens. In 2002 verkocht Floor Schep de wagens en heeft hij het bedrijf verbouwd. Daarbij is de inrichting volledig vernieuwd. In 2005 werd Floor benaderd door Bevo met het verzoek of hij in de Kop van de IJsbaan een winkel zou willen beginnen. De winkel behoorde destijds tot de Spar en door de Spar is toen het een en ander uitgezocht. Een winkel in de Kop van de IJsbaan bleek niet te kunnen vanwege de aanwezigheid van een Nettorama op korte afstand. Floor heeft het verzoek van Bevo dan ook afgewezen. Een half jaar later werd Floor opnieuw benaderd. Dick van Zanten vertelde Floor Schep dat de eigenaar van de Nettorama ermee zou stoppen. Floor zou een en ander zwart op wit krijgen van Bevo. Daarna begon een periode waarin afspraken voor een gesprek met Bevo meerdere malen zijn uitgesteld. Lange tijd hoorde Floor Schep niets meer. Tot 2007. In 2007 werd gesproken over renovatie van de woningen aan de Hugo de Grootstraat in drie fasen, inclusief de winkel. In 2009 is men met de 1<sup>e</sup> fase van de renovatie gestart. Hiervan heeft Floor geen last gehad. In 2010 is men met de 2<sup>e</sup> fase van de renovatie gestart. Hiervan heeft Floor veel hinder ondervonden. Zijn winkel was moeilijk bereikbaar voor mensen met een rollator en voor leveranciers. Dit heeft Floor Schep veel omzet gekost. Sinds 2009 zijn de bedrijfsresultaten gezakt. Vervolgens werd ineens gesproken over het toch niet renoveren van de 3<sup>e</sup> fase. In de klankbordgroep werd gesproken over het wel renoveren van de winkel. Daarvoor zijn ook plannen gemaakt. Daarbij werd gesproken over een noodwinkel in de voormalige boerderij tegenover de Bogerd. Een zomer lang zijn er plannen gemaakt. Na de zomer werd Floor Schep gebeld door een medewerker van (toen inmiddels) Poort6, die aangaf dat de renovatie niet door zou gaan. De woningen inclusief winkel zouden worden afgebroken en er zou nieuwbouw komen zonder winkel. Een uur later was er een bijeenkomst waar gesproken werd over de sloop van de woningen en een dag later stond het in de krant. Floor vroeg zich af wat er aan de hand was en was helemaal van de kaart. Vervolgens werd er een afspraak gemaakt om bij elkaar te komen. Tijdens die bijeenkomst heeft Floor Schep aan Poort6 gevraagd of zij het mogelijk kunnen maken dat hij stopt. Vervolgens kreeg Floor een brief van een advocaat. Daarin stond dat ze hem zomaar uit zijn winkel zouden kunnen zetten. Floor heeft vervolgens hulp gezocht bij zijn broer en schoonzoon. De heer K. Schep vervolgt het verhaal. In de onderhandelingen met Poort6 is niet tot overeenstemming gekomen. Floor wil zijn winkel voortzetten of een redelijke vergoeding voor beëindiging. Poort6 reageerde hierop met de mededeling: "we zeggen de huur op en zetten je eruit". Dan moet je verder maar zien. Ook schermde Poort6 met de bestemming van het pand, die ook wonen toestaat. Destijds toen Floor de winkel overnam was er feitelijk sprake van een winkel met een woning op één perceel. Nu inmiddels is het volledige pand in gebruik ten behoeve van de winkel.

## Vragen.

De heer Rijsdijk vraagt naar de stand van zaken ten aanzien van de gesprekken met Poort6. De heer Betten antwoordt dat het gevoel overheerst dat er al gedurende 7 of 8 jaar een spelletje wordt gespeeld. Poort6 komt steeds terug op zijn woord. De druppel voor Floor was wel de brief van de advocaat. Op basis van de wet werd aangegeven dat de huur kon worden opgezegd en dat Floor dan binnen maximaal 1 jaar uit het pand zou zijn. Dit heeft ertoe geleid dat Floor is gestart met het onderzoeken van zijn mogelijkheden. Hierbij kwam ook het bestemmingsplan aan bod. Aangezien het lastige materie betreft, heeft mevrouw Van Hulten daarbij op verzoek geholpen. Het huidige bestemmingsplan 'Lingewijk' gaat uit van wonen met detailhandel. Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' ging uit van alleen detailhandel, hetgeen ook recht doet aan de situatie zoals die al 45 jaar is. In het ontwerp-bestemmingsplan kwam ineens de dubbelbestemming terug. Daar hebben we vervolgens een gesprek over gehad met de gemeente en Poort6. Deze dubbelbestemming is ook de reden voor de ingediende zienswijze. Het bestemmingsplan geeft aan dat een winkel kan, maar ademt uit dat er een woning komt. Daarmee wordt de rechtspositie van Floor Schep als 1<sup>e</sup> rechthebbende onderuit gehaald. Poort6 kan met dit bestemmingsplan doen wat ze wil. Poort6 zegt vooralsnog dat er na sloop geen winkel terugkomt. Ook met een eventuele rechtsopvolger - nadat Floor over ca. 10 jaar met pensioen gaat - wordt geen rekening gehouden. Floor hoeft voor die periode geen kosten meer te maken aan de winkel, aangezien deze helemaal op orde is. Door de opstelling van Poort6 wordt nu mogelijk zijn inkomen weggeslagen. Floor wil de rit gewoon uitzitten, maar met deze dubbelbestemming (wijziging ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan) is deze kans minimaal.

De heer Rijsdijk merkt op dat deze dubbelbestemming toch ook in het oude bestemmingsplan was opgenomen. De heer Betten geeft aan dat dat klopt, maar sinds afgelopen najaar roept Poort6 ineens dat de winkel weg moet. De winkel gaat plat en er komt een woning voor terug. In principe is dit al 45 jaar lang mogelijk geweest, maar tot afgelopen najaar was het nooit aan de orde.

De heer Rijsdijk vraagt of Floor Schep een officiële aanzegging heeft dat de winkel weg moet. De heer Betten zegt dat er alleen mondeling sprake van is. Het staat niet zwart op wit. Wel heeft Poort6 gezegd dat de winkel weg moet. Mogelijk is dit ook een spelletje. Op vragen richting Poort6 wat ze wil en hoe ze een en ander denkt op te lossen komt geen antwoord. Floor Schep ziet derhalve kansen in de bestemmingsplanprocedure, ten gunste van zijn rechtspositie. Het bestemmingsplan wordt als handvat gebruikt. Het is duidelijk dat de gemeente hierdoor wordt betrokken in een discussie tussen Floor Schep en Poort6. Floor ziet echter geen andere mogelijkheid. Er dreigen immers wel 4 personen hun inkomen te verliezen.

De heer Rijsdijk vraagt of men van Poort6 ook een reden heeft gehoord waarom de winkel weg moet. De heer K. Schep zegt dat een winkel kostbaar en lastig is voor een woningbouwvereniging. Men heeft geen verstand van winkels. Ook is Poort6 bang om na 10 jaar – als Floor met pensioen gaat – opgescheept te zitten met een winkel. Het is nu dan ook het gemakkelijkst om de winkel te slopen en een woning terug te bouwen. Ook is het voordeliger om dit in één keer met de aangrenzende woningen te doen.

De heer Rijsdijk vraagt zich af of Poort6 ooit aan Floor Schep heeft gevraagd of hij het perceel zou willen kopen. De heer Betten antwoordt dat het andersom is. De laatste 3 jaar niet, maar daarvoor heeft Floor aan Bevo meerdere keren gevraagd of hij het perceel zou mogen kopen.

Mevrouw Dansen merkt op dat zij eerder heeft gehoord dat men het lastig zou vinden om een winkel te hebben. Vervolgens vraagt zij of de woningbouwvereniging alleen huurpenningen heeft geïnd of dat ze ook in het pand heeft geïnvesteerd. De heer K. Schep geeft aan dat de woningbouwvereniging alleen huurpenningen heeft geïnd. De voorganger van Floor Schep heeft op eigen kosten een schuur gebouwd op het perceel.

Mevrouw Dansen vraagt zich af waar het vandaan komt dat men het beheer van een winkel lastig vindt, als men feitelijk alleen maar huurpenningen int. De heer F. Schep is van mening dat Poort6 gewoon geen winkels meer wil verhuren. De heer Rijsdijk vindt het vreemd dat verkoop dan kennelijk ook geen optie was. De heer F. Schep geeft nogmaals aan dat verkoop nooit is aangeboden, ook niet toen hij er zelf om vroeg.

Tot slot geeft de heer F. Schep aan dat hij het hele verhaal een aantal weken geleden aan de nieuwe directeur van Poort6 (René Wiersema) heeft verteld. Die wist niet wat hij hoorde. De heer Rijsdijk vraagt of Floor Schep nu 1 keer met de directeur heeft gesproken. De heer Betten geeft aan dat er inderdaad pas 1 keer met de directeur is gesproken, maar dat er voor morgen een tweede overleg gepland staat.

De heer Van der Roest merkt op dat er misschien iets kan met het overgangsrecht. De heer Betten haakt hierop in door te zeggen dat er sinds 1968 sprake is van een huurovereenkomst. Het nu nog geldende bestemmingsplan Lingewijk is van 1982. Het moge duidelijk zijn dat Floor Schep zal vechten voor de laatste kans en als het nodig is hiermee tot het einde zal doorgaan.

#### **4. Afsluiting.**

Wethouder Rijsdijk stelt vast dat er verder geen vragen zijn. Hij bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de hoorzitting af.

Voor het verslag,  
W.M.A. van Hulten  
Afdeling REO  
23 mei 2013



Gedeelte van

# **Nota van inspraak en vooroverleg**

Bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid'

Februari 2013

## 1) N. van der Laan

- a) Inspreker heeft in de raadsbijeenkomst van 16 juni 2009 namens de “Belangenvereniging Lingewijk” zijn standpunt ten aanzien van deze stadsvernieuwing naar voren gebracht, welke is bijgevoegd bij zijn inspraakreactie.
- b) Inspreker vraagt zich af of de op pagina 21 van de toelichting genoemde gemeentelijke beleidsstukken nog actueel en maatgevend zijn in de huidige tijd.
- c) In paragraaf 3.7 “Economische uitvoerbaarheid” wordt vermeld dat er een exploitatieovereenkomst gesloten is met Poort6, de ontwikkelaar van het gebied. Inspreker vraagt zich af wie er inzage gaat krijgen in de met Poort6 gesloten exploitatieovereenkomst.
- d) Inspreker is van mening dat het financiële gedeelte tot op heden nergens is onderbouwd. Verder wijst inspreker op twee visitierapporten omtrent de financiële positie van Poort6. Inspreker vraagt zich af of deze rapporten bij de gemeenteraad bekend zijn en of er bij de gemeenteraad duidelijkheid is omtrent de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan.
- e) Inspreker vraagt zich af waarom er na sloop niet direct gebouwd wordt en er zonder zicht op vervanging niet slooprijp zijnde woningen alsmede niet onbewoonbaar verklaarde woningen uit het woningbestand worden verwijderd. De urgentie van sloop, alsmede de noodzaak ervan, is volgens inspreker nergens aangetoond. Inspreker ziet dit als kapitaalvernietiging waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Inspreker vraagt duidelijkheid omtrent deze situatie.

### Overwegingen ten aanzien van deze inspraakreactie:

- a) Van het standpunt van de Belangenvereniging Lingewijk van 11 juni 2009 is kennisgenomen. Naar aanleiding daarvan worden nog twee opmerkingen gemaakt:
  1. Inspreker weet als lid van de bewonerscommissie Zandvoort-Noord heel goed dat over een aantal aspecten (zoals bijvoorbeeld sloop en woningbouwprogrammering) nadien nog uitvoerig is gesproken met de bewonerscommissie en dat daarbij onder andere overeenstemming is bereikt over de sloop van alle 158 woningen in het gebied Zandvoort-Noord. Als voorwaarde bij die instemming is overeengekomen, dat in fasen gesloopt wordt en dat na sloop direct gestart wordt met de werkzaamheden voor de vervangende nieuwbouw. Dit om langdurige kaalslag in de directe woonomgeving zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is bij de woningbouwprogrammering nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoners van de Lingewijk, zoals gebleken uit het woonwensenonderzoek in 2010. Het aantal grondgebonden seniorenwoningen is daarom uitgebreid.
  2. In het bestemmingsplan Lingewijk-Zuid wordt – geheel overeenkomstig eerdere raadsbesluiten – de verkaveling voor de integrale nieuwbouw van het complex Zandvoort-Noord opgenomen en in planologische zin geregeld. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan de realisatie van woningbouw mogelijk maakt. In het bestemmingsplan wordt ten aanzien van woningen vastgelegd of het gaat om vrijstaande woningen, dubbele woningen, rijwoningen en/of gestapelde woningen. Ook worden bouwvlakken vastgelegd waarbinnen woningen mogen worden gerealiseerd en worden een maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Of er sprake zal zijn van huur en/of koopwoningen alsmede concrete prijzen/huren van woningen, zijn zaken die niet in het bestemmingsplan worden geregeld.
- b) De op pagina 21 van de toelichting genoemde gemeentelijke beleidsstukken zijn nog aan de orde omdat het het laatstelijk door de gemeenteraad vastgestelde beleid betreft. De betreffende beleidskaders dienen dus als uitgangspunt bij het bestemmingsplan. Dit neemt echter niet weg dat de woningbouwprogrammering voor de (vervangende) nieuwbouw in Lingewijk-Zuid is afgestemd op de wensen van de wijkbewoners. In het belang van de wijk is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. Het is dan ook niet duidelijk met welk doel inspreker zijn opmerking heeft gemaakt.
- c) In paragraaf 3.7 “Economische uitvoerbaarheid” is vermeld dat er een exploitatieovereenkomst wordt gesloten met Poort6, de ontwikkelaar van het gebied. Alhoewel over de inhoud van de overeenkomst overeenstemming bestaat tussen gemeente en Poort6, is de overeenkomst tot op de dag van vandaag nog niet formeel gesloten. In het kader van de totstandkoming ervan, is in de raadsvergadering van december 2012 een besluit genomen over de financiële component van de overeenkomst. Het is nu aan het college dit verder uit te werken en de overeenkomst daadwerkelijk te sluiten. Nadat de overeenkomst is gesloten,

wordt deze ter kennis van de raad gebracht. Ook wordt op dat moment in de lokale krant een kennisgeving geplaatst waaruit blijkt dat de overeenkomst is gesloten en wordt een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst voor een ieder ter inzage gelegd.

- d) Het is juist dat het financiële gedeelte nog onvoldoende is onderbouwd in het bestemmingsplan. Dat is ook de reden dat er in het voorontwerp-bestemmingsplan een "p.m." is opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt deze paragraaf dan ook verder aangevuld. Of de twee visitatierapporten omtrent de financiële positie van Poort6, waarop inspreker heeft gewezen, bij de gemeenteraad bekend zijn is niet bekend. Het college heeft ze in ieder geval niet expliciet onder de aandacht van de gemeenteraad gebracht. Mede door de recentelijke besluitvorming (december 2012) wordt verondersteld dat er bij de gemeenteraad duidelijkheid is omtrent de financiële onderbouwing van (het bestemmingsplan) Lingewijk-Zuid.
- e) Om te kunnen starten met de bouw is een omgevingsvergunning vereist. Om deze vergunning te kunnen aanvragen dient het bouwplan concreet te zijn uitgewerkt en om de vergunning te kunnen verlenen dient er sprake te zijn van een passend planologisch regiem. Kortom: het moment van de daadwerkelijke start bouw is afhankelijk van de uitwerking van de plannen, een planologische procedure (in casu het onderhavige bestemmingsplan Lingewijk-Zuid) en een nog te verkrijgen omgevingsvergunning. Voor de beoogde sloop/nieuwbouw bestaat draagvlak bij de bewonerscommissies Zandvoort-Noord en Zandvoort-Midden alsmede bij de gemeenteraad.

#### Conclusie

De inspraakreactie van N. van der Laan heeft voor een deel betrekking op zaken die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan wordt weliswaar aangevuld op het punt van de 'Economische uitvoerbaarheid', maar dit was reeds voorzien en is derhalve geen direct gevolg van de door de heer Van der Laan ingediende inspraakreactie.

# Overzicht aanpassingen bij vaststelling bestemmingsplan Lingewijk-Zuid

In dit overzicht is aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

## Toelichting

### Ambtshalve wijzigingen:

- In verband met de definitieve status van het aanvullend flora- en faunaonderzoek van het Natuur-Wetenschappelijk Centrum is een nieuwe versie van het onderzoek in de bijlagen opgenomen. Als gevolg hiervan is de datum van het onderzoek aangepast in de toelichting van "januari 2013" naar "mei 2013" (voetnoot 16 op pagina 45 en overzicht bijlagen van de inhoudsopgave op pagina 2, bijlage 16).
- Voor het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek van Transect is aanvullend veldonderzoek uitgevoerd omdat het oostelijk deel van deelgebied 2 ten tijde van het eerdere veldonderzoek niet toegankelijk was als gevolg van de asbestsaneringswerkzaamheden en sloop van een deel van de bebouwing. Als gevolg van de uitkomsten van het aanvullend veldonderzoek is een nieuwe versie van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek opgenomen in de bijlagen en zijn de volgende aanpassingen in de toelichting doorgevoerd:
  - De datum van het onderzoek is aangepast in de toelichting van "24 januari 2013" naar "21 mei 2013" (voetnoot 18 op pagina 53 en overzicht bijlagen van de inhoudsopgave op pagina 2, bijlage 18).
  - In de derde alinea op bladzijde 53 is de zinsnede "en mei" toegevoegd na het woord 'januari'.
  - De tekst onder punt c op bladzijde 53 is vervangen door de volgende tekst:

*Op grond van het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied altijd in de overstromingsvlakte van een rivier heeft gelegen. Er zijn in het plangebied geen oever- of beddingafzettingen aangetroffen, die behoren tot Gorkum-Arkel stroomrug. Ook zijn geen oeverafzettingen van de Linge aangetroffen. Tenslotte zijn bodemverstoringen in het plangebied aangetroffen, die variëren van 70 cm in het westelijk deel tot 180 cm –Mv in het oostelijk deel van het plangebied.*

De navolgende alinea is verwijderd omdat het betreffende deel van het plangebied in het aanvullend onderzoek wel is onderzocht:

*Een klein deel van het plangebied is nog niet onderzocht vanwege de aanwezigheid van asbest. Voor dat deel blijft een hoge archeologische verwachting gehandhaafd. Het is namelijk niet uit te sluiten dat daar in de ondergrond nog resten aanwezig kunnen zijn. Middels een archeologische dubbelbestemming zijn eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Voorafgaand aan de nieuwbouw ter plaatse zal deze plek alsnog worden onderzocht.*

- Ambtshalve zijn enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd, deze zijn als volgt:
  - Op pagina 2 zijn in de inhoudsopgave de woorden Beslissing en Uitwerkingsplan bij respectievelijk bijlage 14 en 15 voorzien van een hoofdletter.
  - Op pagina 35, eerste alinea is het woord 'op' in de zinsnede "op het schoolgebouw uit te breiden" vervangen door 'om'.
  - Op pagina 45, onder het kopje 'Overige ontwikkelingslocaties' is het woord 'het' verwijderd uit de zinsnede "van het dit onderzoek".

## Regels

Er zijn geen wijzigingen ten aanzien van de regels doorgevoerd.

## Verbeelding

### Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

- Naar aanleiding van de zienswijze van Waterschap Rivierenland is de verbeelding aangepast omdat de waterkering niet goed op de verbeelding was opgenomen. Als reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan had het Waterschap al aangegeven dat de waterkering niet goed was opgenomen en heeft zij voor een juiste opname digitaal de referentielijn aangeleverd. Toch is de zonering ten opzichte van deze referentielijn niet overal goed tot stand gekomen. Het beeld wijkt af op locaties als de zuidwestelijke punt van de Lingewijk en nabij rotonde Eike's Hof (o.a. over sluisdeuren Stoep van Ceelen). Ook is een te grote breedte van de zonering langs de Arkelsedijk opgenomen. Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan ter controle voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft daarop aangegeven dat haar opmerkingen nu wel goed verwerkt zijn.
- Naar aanleiding van de zienswijze van Van Zanten Brandstoffen Exploitiemij B.V is op de verbeelding het bouwvlak van het tankstation aan de Concordiaweg (bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg') vergroot ter compensatie van het laten van vervallen van de mogelijkheid tot verkoop van LPG. De afmetingen van het bouwvlak bedragen daardoor circa 14,5 m bij 41 meter. Het bouwvlak sluit hiermee aan op de luifel van het tankstation.