

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "1^E PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN WONEN, REMBRANDTSTRAAT 2".

Het bestemmingsplan "1^e Partiële herziening Bestemmingsplan Wonen, Rembrandtstraat 2" met de daarop betrekking hebbende stukken heeft , met ingang van 28 januari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn is een tweetal zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht. In het onderstaande zijn deze zienswijzen samengevat. Benadrukt wordt dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Hieronder wordt de uitkomst van deze beoordeling weergegeven.

De zienswijzen.

1. [Reclamant 1], ingekomen op 1 maart 2013.
2. [Reclamant 2]. Deze zienswijze is op 11 maart 2013 bij het gemeentehuis aangeboden en is, gelet op het bepaalde in artikel 1, lid 1 van de Algemene termijnenwet, ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording.

1. [Reclamant 1]

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is niet de mogelijkheid opgenomen een tankstation te realiseren. De hierbij gehanteerde verwijzing naar de Integrale Visie Dorpsontwikkeling volstaat niet als onderbouwing. Daarin wordt namelijk gesteld dat een garage/tankstation niet past in een woonomgeving. Het gaat hier echter niet om een woonomgeving maar om een bedrijventerrein. Deze motivering is bovendien al eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak verworpen.

Beantwoording

Inderdaad bevat de toelichting een verwijzing naar de geldende Integrale Visie Dorpsontwikkeling. In deze visie wordt uitgesproken dat garagebedrijven en tankstations in een woonomgeving als minder passend zijn te beschouwen. Weliswaar is ter plaatse sprake van bedrijvigheid, maar de gemeente staat ter plaatse een transformatie naar wonen (eventueel in combinatie met een andere, meer in een woonomgeving passende functie) voor. Hierbij zal ook het terrein van een nabijgelegen lagere school worden betrokken. Deze transformatie wordt in de ontwikkeling zijnde Integrale Visie Dorpsontwikkeling 2.0 (IVDO 2.0) nader omschreven. Op dit onderdeel van de IVDO 2.0 wordt hierbij uitdrukkelijk een voorschot genomen.

Aan de provincie zal verder worden verzocht om de aanduiding "bedrijventerrein" die nu nog voor het onderhavige gebied in de verordening Ruimte is opgenomen bij de eerstkomende gelegenheid terug te nemen.

Overigens is de onderhavige transformatie al voorzien in de Structuurvisie Hoeksche

Waard (door de gemeenteraad vastgesteld op 29 juni 2009). In dit document is voor het onderhavige terrein een aanduiding "geplande inbreiding wonen" opgenomen.

Zienswijze

Een tankstation (zonder LPG) past binnen categorie 2 van de bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegde staat van bedrijven. Voor dergelijke voorzieningen geldt een richtafstand van 10 meter, zodat deze op 10 meter vanaf –bijvoorbeeld- woningen mogen worden opgericht. Bovendien zijn categorie 2 bedrijven op het perceel al toegestaan. Er is dus geen sprake van een verzwaring van de bedrijfsfunctie van het perceel Rembrandtstraat 2 wanneer ter plaatse een tankstation zou worden opgericht.

Beantwoording

Het is juist dat een tankstation valt binnen categorie 2 van de staat van bedrijven. Dit neemt niet weg dat een garagebedrijf (met tankstation) in de visie van de gemeente minder goed past in een woonomgeving. Daarbij komt het volgende: Mogelijk betekent de komst van een tankstation geen functionele verzwaring opzichte van het door de gemeente voorgestane toekomstbeeld, in fysiek opzicht zal dit echter zeker het geval zijn. Nog los van de daarmee gemoeide financiële investering zal de aanwezigheid van een tankstation de gewenste transformatie slechts kunnen bemoeilijken.

Zienswijze

In de Integrale Visie Dorpsontwikkeling is sprake van een transformatie naar wonen. Het is echter maar de vraag of en wanneer dit zal worden gerealiseerd. In een tijd van krimpende woonbehoefte zal niet snel uitvoering worden gegeven aan nieuwe plannen voor woningbouw. Zijn hiervoor bij de gemeente financiële middelen gereserveerd? Al met al getuigt het van een weinig ondernemersvriendelijke houding om voorrang te geven aan dergelijke visies boven het concrete belang van een jonge ondernemer.

Beantwoording

Of de voorgestane transformatie op korte termijn kan worden gerealiseerd is inderdaad ongewis. Dit neemt niet weg dat deze transformatie uitdrukkelijk wordt voorgestaan door de gemeente en op termijn zeker te realiseren is. Dat er sprake zou zijn van een krimpende woonbehoefte is verder onjuist. De komende decennia zal zeker behoefte blijven aan de bouw van nieuwe woningen. Hiervoor dienen zich wel andere dan de "traditionele" doelgroepen aan: namelijk senioren en starters. Los daarvan geldt al enige tijd het uitgangspunt dat de vernieuwing/uitbreiding van de bestaande woningvoorraad meer en meer moet worden gezocht in transformatie binnen de bestaande wijken (toepassing SER-ladder).

Zoals hiervoor al is aangegeven, zal de realisering van een tankstation slechts aan deze ontwikkeling in de weg kunnen staan. De gemeente meent dat bij afweging van de bij deze zaak betrokken belangen, die van de heren Bestebreurtje sr. en jr. hiervoor moeten wijken. Het gaat te ver om deze afweging als ondernemersonvriendelijk te bestempelen.

[Reclamant 2]

Zienswijze

De zienswijze bevat een steunbetuiging aan de gemeentelijke visie, zoals beschreven in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Deze visie wordt volmondig onderschreven.

Hieraan wordt toegevoegd dat de aanwezigheid van een tankstation ook uit het oogpunt van Volkshuisvesting (geschikte en betaalbare woningen in inbreidingslocaties), Onderwijs (Willibrordusschool is gelegen op ongeveer 100 meter van het plangebied) en Verkeer (verbetering van verkeerssituatie voor fietsers, verbetering qua geluidhinder en verblijfskwaliteit) niet gewenst is.

Tenslotte brengt dit alles met zich dat de aanvraag van Q9/Tango tot verlening van een omgevingsvergunning gereed ligt voor afwijzing.

Beantwoording.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt een tankstation op te richten hoeft hier op de aangevoerde argumenten tegen zo'n station niet te worden ingegaan. Overigens bedraagt de afstand tussen het plangebied en de Willibrordusschool ca. 500 meter.

Het standpunt van de gemeente over de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal in het kader van die procedure naar voren worden gebracht.