

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Grote Beer

Het ontwerpbestemmingsplan “Grote Beer” heeft van vrijdag 7 mei 2021 tot en met donderdag 17 juni 2021 ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging is door één reclamant een zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Hieronder staat per onderwerp een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een inhoudelijke reactie van het college en een conclusie.

Reclamant 1

Reclamant is Klépierre Management Nederland B.V., eigenaar van het Alexandrium Shopping Center (ASC)

1.1. Privaatrechtelijke belemmeringen

In het plan wordt mogelijk gemaakt dat er direct tegen het ASC zou kunnen worden gebouwd. ASC is eigenaar/erfpachter van het ASC en zal daar toestemming voor moeten geven.

Dit vergt aanpassingen aan de gevel van het ASC. Bovendien zouden er, conform huidige plannen, onderdelen van de aanbouw over de perceelsgrens van het ASC komen te liggen. Hierover zijn intensieve gesprekken gaande tussen Klépierre en de beoogd ontwikkelaar van de woontoren. Zolang er geen bindende afspraken zijn gemaakt, is er sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Reactie

Ingevolge vaste jurisprudentie is een privaatrechtelijke belemmering als het gaat om een bestemmingsplan pas evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het (bouw)plan voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. Ten aanzien van vraag of zakelijke rechten al dan niet evidente privaatrechtelijke belemmeringen vormen, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder geoordeeld dat de aanwezigheid van zakelijke rechten in beginsel niet doorslaggevend is. Daarnaast vinden reeds gesprekken plaats tussen reclamant en de ontwikkelaar om overeenstemming te bereiken over eventuele privaatrechtelijke belemmeringen.

Gezien het voorgaande is niet op voorhand met zekerheid te zeggen dat een nog aan te vragen bouwplan niet uitvoerbaar is vanwege privaatrechtelijke belemmeringen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. Brandveiligheidseisen

Zo lang niet duidelijk is of ASC en de beoogde nieuwbouw aan de brandveiligheidseisen zullen voldoen, is het bestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en niet uitvoerbaar. In het bestemmingsplan staan namelijk geen regels waarin staat dat de nieuwbouw brandveiligheidsmaatregelen moet treffen. Een andere mogelijkheid is het opnemen in het bestemmingsplan van een niet-bebouwbaar strook, zodat het ASC kan blijven functioneren.

Reactie

Het plangebied is nu openbaar gebied. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, direct aansluitend op het perceel van reclamant. Brandveiligheid is geen onderwerp dat geregeld wordt in een bestemmingsplan. Dat aspect is geregeld in het Bouwbesluit en komt aan de orde bij een concrete bouwaanvraag. In het kader van de beoordeling van een concrete bouwaanvraag wordt beoordeeld of en zo ja, welke brandwerende voorzieningen nodig zijn bij het aangevraagde bouwplan en/of bij het

belendende perceel. Wie verantwoordelijk is voor deze kosten is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Tussen ontwikkelaar en reclamant vinden nog gesprekken plaats over onder andere het aspect brandveiligheid. Op grond daarvan zien wij geen noodzaak om nu in het bestemmingsplan de verplichting op te nemen dat een strook tussen beide percelen niet bebouwd mag worden. Zoals al eerder is aangegeven leidt dit aspect (op dit moment) niet tot een evident privaatrechtelijke belemmering, die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3. Parkeren

In het plan staat dat een langdurige overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage zal worden gesloten om parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners te waarborgen. Er is nog geen overeenkomst gesloten, zodat parkeerplaatsen niet gegarandeerd zijn en het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

De voor de ontwikkeling van de woontoren benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen zorgt voor een grote druk op de capaciteit in de parkeergarages van het ASC. Reclamant doet een beroep op de gemeente om de gemeente om het parkeerbeleid te herzien, zodat er minder druk op de parkeergarages van het ASC komt te staan.

Reactie

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage, zijnde reclamant, gereed ligt. Daar is in beginsel overeenstemming over. De overeenkomst is echter nog niet ondertekend, aangezien reclamant eerst een overeenkomst wenst te sluiten over overige privaatrechtelijke zaken in het kader van de bebouwing van het nieuwe buurperceel.

Aangezien waarschijnlijk is dat een overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage binnen afzienbare termijn gesloten kan worden en sprake is van voldoende capaciteit in de parkeergarage in de directe omgeving, kan worden aangenomen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De concrete overeenkomst dient overlegd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4. Detailhandel en branchegroep dagelijks

In de toelichting is vermeld dat de uitbreiding van detailhandel niet mag worden ingevuld met detailhandel uit de branchegroep dagelijks, zijnde een supermarkt. Dit komt in de planregels echter niet terug.

Reactie

In de planregels komt ten onrechte niet naar voren dat detailhandel van de branchegroep dagelijks niet is toegestaan. Planregel 3.3.1 is aangepast in die zin dat dit verbod is toegevoegd en daarmee in overeenstemming is met de toelichting.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Wij stellen u voor artikel 3.3.1. van de planregels als volgt aan te vullen: "Detailhandel als bedoeld in 3.1 sub b, mag niet worden ingevuld met detailhandel uit de 'Branchegroep 'dagelijks' ".