



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. : 10
Reg.nr. : 5031812
B&W verg. : 4 november 2015
Commissie : ROB
Cie_verg. : 1 december 2015
Raadsverg. : 15 december 2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Orthenpoort

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan Orthenpoort ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Voor de wijk Orthenpoort dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Een bestemmingsplan dient elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in april 2005. Daarnaast wordt voor het deel van het spoor dat ligt in de omgeving van de wijk Orthenpoort voldaan aan de wettelijke plicht om het onherroepelijke tracébesluit Sporen in Den Bosch in het bestemmingsplan te regelen. Het bestemmingsplan 'Orthenpoort' is een beheersplan. Uitgangspunt is het huidige gebruik en de huidige bebouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen op basis van artikel 3.8 lid 1 Wro. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van een van de zienswijzen is aan de regels toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' naast genoemde vormen van detailhandel ook de detailhandel in daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen (zoals accessoires, onderdelen en materialen) is toegestaan. Daarnaast is de definitie van 'bouwmarkt' aan de begrippen toegevoegd conform het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7 geschrapt. Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ten slotte is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd door voor de panden Silenenstraat 12, 14, 16 en 20 en Kogelbloemstraat 38, 40, 42 en 44 ook de aanduiding 'gestapeld' op te nemen. Dit is gedaan om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunningen voor de panden. Daarbij is duidelijk gemaakt dat ook grondgebonden woningen (oorspronkelijke staat van de woningen) zijn toegestaan.

3) Voorstel

Om te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Orthenpoort';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Orthenpoort' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002244-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Orthenpoort'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002244-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Dijkman

Tel. : 6159822

E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

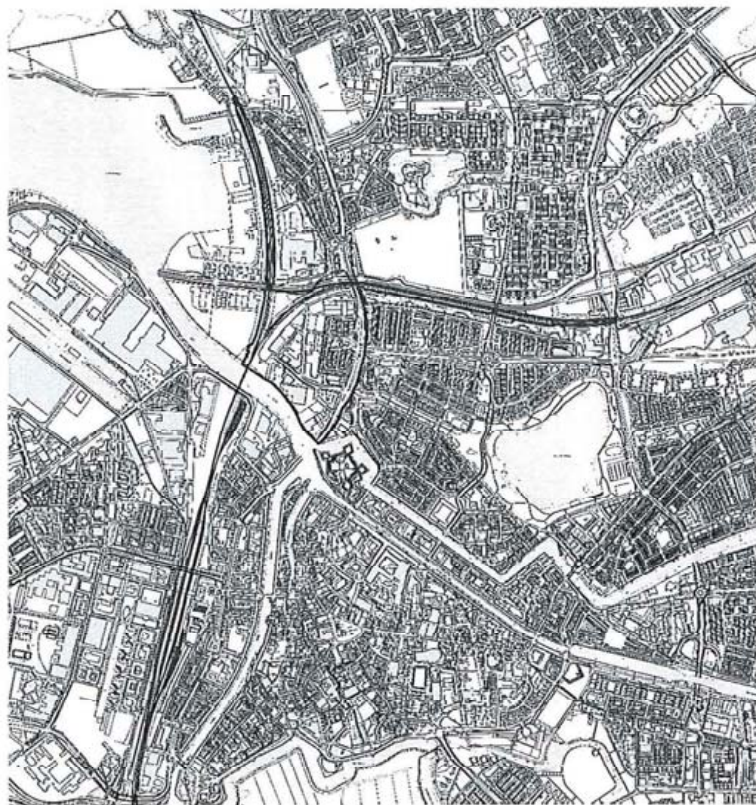
4) Aanleiding

Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan elke tien jaar opnieuw te worden vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan 'Orthenpoort 2004' is vastgesteld door uw raad op 19 april 2005. Het bestemmingsplan voor dit gebied dient opnieuw te worden vastgesteld. Daarnaast heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu op 16 maart 2011 het tracébesluit Sporen in Den Bosch vastgesteld. Het tracébesluit is op 15 februari 2012 onherroepelijk in werking getreden. Op basis van de Tracéwet dient de gemeenteraad een bestemmingsplan of een beheersverordening overeenkomstig het tracébesluit vast te stellen. Een deel van deze gronden is meegenomen bij dit nieuwe bestemmingsplan 'Orthenpoort'. Het overige deel wordt meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan 't Zand. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke plicht om de bestaande juridische mogelijkheden van het onherroepelijke tracébesluit over te nemen in het bestemmingsplan. Voor onderhavig gebied gaat het met name om de gerealiseerde fly-over van het spoor en de geluidsschermen ter hoogte van Orthen-Links en de Van Rijckevorsel van Kessellaan. Met dit bestemmingsplan wordt expliciet niet vooruitgelopen op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van het spoor zoals Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) Meteren-Boxtel. Voor laatstgenoemde ontwikkeling moet de Minister op termijn een aparte Tracéwetprocedure doorlopen. In februari 2015 is uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan door de raadsinformatiebrief 'Voorontwerpbestemmingsplan Orthenpoort' (reg.nr. 3953772 van 18 november 2014). Vervolgens is uw raad in juli 2015 geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan door de raadsinformatiebrief 'Ontwerpbestemmingsplan Orthenpoort' (reg.nr. 4499482 van 21 april 2015).

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Orthenpoort wordt globaal begrensd aan de zuidwestzijde door de Dieze, aan de westzijde door het spoor richting Utrecht, aan de noordzijde door het spoor richting Nijmegen en aan de oostzijde door de Orthenseweg. Het plangebied omvat daarbij delen van het spoor richting Utrecht en Nijmegen in verband met het tracébesluit Sporen in Den Bosch. Dit loopt vanaf de Dieze richting Utrecht tot aan de overweg Orthen (noordelijke plangrens) en voor de richting Nijmegen tot aan station 's-Hertogenbosch-Oost (oostelijke plangrens).



Plangebied bestemmingsplan Orthenpoort

Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Orthenpoort' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van gronden en bouwwerken en het bouwen van bouwwerken binnen het plangebied. Het plan is een beheersplan. Uitgangspunt van het plan is het huidige gebruik en de bestaande bebouwing. Daarbij is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Hiervoor is aansluiting gezocht bij andere gemeentelijke bestemmingsplannen.

Planuitgangspunten

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit een bedrijventerrein/detailhandelslocatie en een woonbuurt.

De bedrijvigheid is al van oudsher aanwezig. Sinds de jaren '70 van de vorige eeuw zijn hier verschillende winkels aan toegevoegd. De bestaande bedrijvigheid en grootschalige detailhandelsvoorzieningen in de zone langs de Dieze passen minder goed in een binnenstedelijk milieu. Gemeente streeft ernaar deze bedrijvigheid te concentreren op de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Er geldt echter geen actief verplaatsingsbeleid. Voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten blijft mogelijk.

Voor de niet-geplande winkelconcentratie Orthenpoort/Werfpad bestaat geen beleid om verdergaande perifere detailhandel na te streven. Er is echter ook hier geen actief uitplaatsingsbeleid. Bestaande (vergunde) detailhandel is positief bestemd met dit bestemmingsplan.

Ten slotte is ook het bestaande woongebied conserverend bestemd waarmee de bestaande situaties worden beschermd. De woonfunctie wordt niet verder uitgebreid. De opzet van de woonwijk wordt gehandhaafd met het bestemmingsplan. Het parkje met de speeltuin blijft ook gehandhaafd.

6) Financiële paragraaf

In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. In dit onderzoek zijn alle kosten en opbrengsten binnen de bestemmingsplangrens meegenomen.

Bestemmingsplan 'Orthenpoort' betreft primair een beheersplan. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen, waarvan in dit geval ook sprake is, wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van een bepaalde standaard om voor vergelijkbare gebieden te komen tot een uniforme regeling en een zelfde rechtspositie voor belanghebbenden. Daarbij wordt rekening gehouden met de in de loop der tijd gewijzigde planologische inzichten en (woon)behoeften.

Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.

7) Communicatie/burgerparagraaf/vervolgprocedure

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Orthenpoort' heeft vanaf 4 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze is van de eigenaar van een bedrijfspand aan het Werfpad. De eigenaar heeft plannen voor een welzijnscentrum. Dit past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en van het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel de gemeente in beginsel positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling staat, wordt de zienswijze ongegrond beoordeeld. Het betreft namelijk een toekomstige ontwikkeling die eerst getoetst moet worden aan onder andere beleid en milieu. Het initiatief was ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet concreet genoeg uitgewerkt om dit te kunnen toetsen en vervolgens mee te nemen in het bestemmingsplan. Gemeente is in overleg met reclamant. Reclamant is daarin gevraagd een informatief bouwplan in te dienen, zodat deze kan worden getoetst. Het toestaan van deze nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, met behulp van de reguliere voorbereidingsprocedure.

Een tweede zienswijze is van de eigenaar van een bedrijfspand aan Vogelstraat. Reclamant vindt dat de omschrijving van het begrip "volumineuze detailhandel" beperkend en gedateerd is. Daarnaast verzoekt hij de wijzigingsbevoegdheid (om detailhandelsaanduidingen te verwijderen) te schrappen. Deze zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond bevonden. Het bestemmingsplan beoogt geen ontwikkelingen mogelijk te maken. Op langere termijn voorziet gemeente een transformatie van het bedrijventerrein Orthenpoort naar wonen. Dit staat in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Uit het beleid van de Nota detailhandel (2011) en Ruimtelijk Structuurvisie (2014) blijkt dat gemeente een restrictief detailhandelsbeleid voert op het gebied van volumineuze/perifere en grootschalige detailhandel. In lijn met de toekomstvisie op het gebied Orthenpoort en de keuze voor De Herven als perifere detailhandelslocatie heeft gemeente (en provincie) Orthenpoort als perspectiefarm winkelgebied benoemd. Het past binnen dat beleid niet om ter plaatse meer detailhandelsmogelijkheden toe te laten dan al toegestaan is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van de zienswijze aan de regels toegevoegd dat naast genoemde vormen van detailhandel ook de detailhandel in daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen is toegestaan. Dit sluit aan bij de bestaande mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Het gaat dan om accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen. Hierbij kan het bij detailhandel in keukens, badkamers en sanitair bijvoorbeeld gaan om inbouwapparatuur en tegels.

Bovendien is de definitie van 'bouwmarkt' aan de begrippen toegevoegd. Hierbij is aangesloten bij de definitie uit het vigerende bestemmingsplan. Ten slotte is de wijzigingsbevoegdheid geschrapt om de aanduidingen 'detailhandel', 'detailhandel volumineus' en specifieke vorm van detailhandel - meubels' te verwijderen. Dit omdat zij onvoldoende meerwaarde heeft om te komen tot de uiteindelijke transformatie naar wonen. Indien gemeente stappen wil maken om te komen tot een transformatie naar een woongebied dient in overleg te worden gegaan met de grondeigenaren in het gebied. Bovendien dient dan een juridisch- planologische procedure te worden doorlopen.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van een inspraakreactie was het ontwerpbestemmingsplan voor de panden Silenenstraat 9, 12, 14, 16, 20 en 24 en Kogelbloemstraat 38, 40, 42 en 44 aangepast door deze een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamerverhuur' te geven. Hierbij is geregeld dat legale kamerbewoning in deze panden is toegestaan. Hierbij is uitgegaan van dat er geen sprake is van zelfstandige woningen omdat er geen sprake is van een aparte toegang. Echter, het blijkt dat op basis van de verleende omgevingsvergunningen van de panden Silenenstraat 12, 14, 16 en 20 en Kogelbloemstraat 38, 40, 42 en 44 wel degelijk sprake is van aparte zelfstandige woningen in de zin van de definitie van het bestemmingsplan. Het gaat om twee zelfstandige woningen per pand: 1. de begane grond en eerste verdieping en 2. de zolderverdieping. Het vast te stellen bestemmingsplan is ambtshalve aangepast door voor de panden Silenenstraat 12, 14, 16 en 20 en Kogelbloemstraat 38, 40, 42 en 44 ook de aanduiding 'gestapeld' op te nemen. Hiermee wordt geregeld dat naast eengezinswoningen (en in dit geval legale kamerbewoning) ook gestapelde woningen zijn toegestaan. De verleende omgevingsvergunningen zijn bepalend geweest voor deze ambtshalve wijziging. De ambtshalve wijziging is voorgelegd aan de eigenaar van de panden. Hij is akkoord met de voorgestelde wijziging.

In aanvulling hierop is artikel 14.2.2 sub c ter verduidelijking aangevuld met het woord 'ook', zodat duidelijk wordt dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook vrijstaande woningen, twee-aaneenwoningen en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Dit is gedaan omdat het wenselijk is dat de gesplitste woningen ook weer teruggebracht kunnen worden in hun oorspronkelijke staat als grondgebonden woning.

Lijst van wijzigingen

Voor een overzicht van alle wijzigingen van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwijzen wij uw raad naar de Lijst van wijzigingen dat als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

Vervolprocedure bestemmingsplan

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenbergh mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Orthenpoort
- Nota zienswijzen bestemmingsplan Orthenpoort
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Orthenpoort
- Zienswijzen

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 15 december 2015;

overwegende, dat met ingang van 4 mei 2015 het ontwerpbestemmingsplan 'Orthenpoort' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn wel zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Orthenpoort';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2015, regnr. 5031812, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Orthenpoort' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Orthenpoort';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Orthenpoort' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002244-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Orthenpoort'; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002244-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,


drs. W.G. Amesz

De voorzitter,


mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 15 december 2015
CONFORM BESLOTEN

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Orthenpoort

Bijlage bij Raadsvoorstel/- besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Orthenpoort'.

In het bestemmingsplan 'Orthenpoort' zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding en in de regels aangebracht:

Verbeelding

- De panden Silenenstraat 9, 12, 14, 16, 20 en 24 en Kogelbloemstraat 38, 40, 42 en 44 hebben de aanduiding 'gestapeld' gekregen.

Regels

- Artikel 1.19 wordt aangevuld met het begrip bouwmarkt: detailhandel met een al dan niet overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m² waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten, uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden.
- Artikel 3.1 sub h is aangevuld met de zinsnede 'hieronder wordt ook verstaan de detailhandel in daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen';
- Artikel 3.7 is geschrapt.
- Artikel 14.2.2 sub c is ter verduidelijking aangevuld met het woord 'ook', zodat de zin komt te luiden: er zijn uitsluitend vrijstaande woningen, twee-aaneenwoningen en aaneengebouwde woningen toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar ook gestapelde woningen zijn toegestaan;

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **15 DEC 2015**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan Orthenpoort

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente
's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan Orthenpoort)

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

Bijlage No:

15 DEC 2015

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Nota zienswijzen bestemmingsplan Orthenpoort

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Orthenpoort" heeft met ingang van 4 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 1 mei 2015 en de Bossche Omroep d.d. 3 mei 2015.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Administratie Gebouw Werfpad, Stationsweg 27, 5211 TV 's-Hertogenbosch, d.d. 9 juni 2015
2. Geeraedts Van den Dungen Advocaten namens W.J.J. Cox, B.A.P.M. Cox van den Boer, H.W.G. Cox, C.J.T. Cox en E.S.J. Cox, Vughterstraat 71, 5211 EZ 's-Hertogenbosch, d.d. 15 juni 2015.

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 14 juni 2015. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 15 juni 2015.

De zienswijzen betreffen schriftelijke zienswijzen die binnen de termijn is ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder is een samenvatting van de schriftelijke zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn daarbij van commentaar voorzien.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige schriftelijke zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, is betrokken bij de opstelling van het commentaar en de betreffende zienswijze, zoals deze is ingediend, volledig ter inzage ligt in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

samenvatting zienswijze
commentaar gemeente

Zienswijze 1.

Reclamant vindt dat locatie Werfpad niet langer gezien moet worden als een type bedrijfsterrein waarop normaliter wordt geduimd. Werfpad beschikt niet over een goede logistieke ontsluiting. Productiegebonden bedrijven zouden snel in conflict raken met bewoners en andere gebruikers in de straat. Reclamant vindt dat door de centrale ligging van Werfpad aan de rand van de binnenstad juist geschikt voor functies die niet op een bedrijventerrein passen. Hij vermeldt in dat verband dat het Werfpad in historisch opzicht in de afgelopen decennia ook altijd al een lint met gemengde functies heeft gefunctioneerd. Reclamant vindt het passend in de geest van de tijd om Werfpad te bestemmen met gemengde functies of een soortgelijke bestemming die ruimte biedt aan initiatieven die elders de

nodige risico's of problemen met zich kunnen meebrengen voor de omgeving. Reclamant vindt het kijkend naar de toekomst van belang dat:

- Niet onnodig concurrentie wordt opgezocht met de binnenstad. Juist het streven naar een aanvulling op de binnenstad is uitgangspunt.
- De standaard grootschalige winkelbedrijven en woonartikelen beter op hun plaats zijn op de woonboulevard.

Gemeente: Gemeente is het eens dat het geen "standaard" bedrijventerrein betreft. Dit blijkt ook uit bepaalde extra mogelijkheden die het bestemmingsplan toelaat op de verschillende delen. Zo geldt voor het Werfpad dat ook detailhandel in meubels is toegestaan, en op een deel van het perceel van reclamant sport en een deel horeca. Dit komt overeen met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan dan wel met de bestaande situatie ter plekke.

Gemeente beaamt dat het bedrijventerrein Orthenpoort beleidsmatig in aanmerking komt voor transformatie. Dit is ook bevestigd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Hierin wordt Orthenpoort benoemd als een centrumstedelijk uitstralingsgebied. Daarbij staat dat het bedrijventerrein Orthenpoort in de toekomst van kleur zal verschieten. Het gaat dan om een transformatie naar de woonfunctie. Deze transformatie is echter pas aan de orde na doortrekking van de Parallelweg en de Vogelstraat.

Vooruitlopend op deze beoogde transformatie naar wonen is ook in ander beleid vooruitlopend hierop de mogelijkheid opgenomen om het bedrijventerrein (gedeeltelijk) te transformeren. Zo biedt het Beleid inzake vestiging van niet bedrijventerrein gebonden functies op een aantal bedrijfslocaties (raadsbesluit van 10 september 2013), ruimte voor vestiging van niet-bedrijventerreingebonden functies op enkele binnenstedelijke bedrijventerreinen die in aanmerking komen voor transformatie en nabij woonwijken gesitueerd zijn, waaronder bedrijventerrein Orthenpoort. Het gaat daarbij onder andere om indoorsportvoorzieningen en om maatschappelijke voorzieningen. Het beleid richt zich op functies met een gebruiksoppervlak van 250 tot 1.500 m² bvo waar geen passende huisvesting in de wijken (inclusief buurtcentra) kan worden gevonden. De vestiging van deze voorzieningen mag geen belemmering vormen voor bestaande bedrijvigheid. In de regels van het bestemmingsplan 'Orthenpoort' is het laatstgenoemde beleid vertaald door een afwijkingsmogelijkheid in de regels op te nemen om de niet-bedrijventerreingebonden functies als bedoeld in het beleid onder voorwaarden toe te staan. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om niet-bedrijventerreingebonden functies toe te staan na een afweging.

Reclamant ziet in hoofdlijnen drie toekomstscenario's voor Werfpad 5-8:

- Een aanvulling op de binnenstad en woonboulevard door te richten op wonen en interieur, maar dan met de meer kleinschalige formules die zich richten op maatwerk en advies. Reclamant merkt hierbij op dat naar zijn idee deze woonadvieswinkels slechts een tijdelijk alternatief zouden kunnen zijn voor de komende jaren. De investering die daarvoor nodig zou zijn zou in korte tijd moeten worden afgeschreven.
- Reclamant heeft gezocht naar een toegevoegde waarde op de binnenstad in de vorm van een bovenlokaal entertainment center. Een bowlingcentrum maakt daarvan een belangrijk laagdrempelig onderdeel uit. Dit werd bemoeilijkt door de geplande invulling van Pompen en Verlouw.
- De opzet van een ontmoetingscentrum op het gebied van welzijn, c.q. lichamelijk en geestelijk welbevinden, c.q. sport, ontspanning en persoonlijke ontwikkeling, hierna "Body & Mind". Hierbij is het de bedoeling dat een samenwerkingsverband van ondernemers daar nader invulling en vorm aan gaat geven.

De kern van het centrum Body & Mind wordt gevormd door sport- en bewegingscentrum Olympia en snookercentrum de Dieze. Reclamant meent dat beide centra de moeite waard zijn om te behouden voor de stad. Hij beschrijft waarom beide een aanvulling zijn op het bestaande aanbod.

Voor de continuïteit van Olympia is het van belang dat zij haar activiteiten kan verplaatsen en uitbreiden naar de begane grond. Bedoeling is om een laagdrempelige aanvulling op bestaande ketens neer te zetten waarbij een brede doelgroep wordt aangesproken die zich niet thuisvoelt in de standaard fitnessschool. Hieraan wordt invulling gegeven door een verband van lokale ondernemers.

Reclamant heeft een concept ontwikkeld dat wordt gekenmerkt door laagdrempeligheid, veelzijdigheid en flexibiliteit. Laagdrempelig zowel mentaal (omdat het “gewoon gezellig is”, zonder beperking in geloof), fysiek (aanwezigheid van sport- en bewegingsfaciliteiten op begane grond) als qua kosten (intensieve benutting faciliteiten). Laagdrempeligheid vraagt om voldoende veelzijdigheid om ervoor te zorgen dat bijv. mensen samen komen en beide iets vinden dat bij hen past. Reclamant wil in dat verband graag thuishonk of uitvalbasis willen voor bootcamps en bijzondere clubs voor bijzondere hobby's.

Flexibiliteit is met name van belang om ook op langere termijn in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de branche en op de behoefte van consumenten. Reclamant vermeldt dat het centrum dient te beschikken over de nodige flexibiliteit qua organisatie, indeling en bestemming, als het ware organisch moet kunnen ontwikkelen.

Gemeente: Gemeente staat in beginsel positief tegenover de ontwikkeling van het welzijnscentrum. Het betreft echter een toekomstige ontwikkeling die getoetst moet worden aan onder andere beleid en milieu. Het is niet een bestaande situatie die rechtstreeks binnen het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Het initiatief was ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet concreet genoeg uitgewerkt om dit te kunnen toetsen en vervolgens mee te nemen in het bestemmingsplan. Het zonder meer toelaten van andere functies dan reeds toegelaten op basis van vigerende bestemmingsplan en dan bestaande functies, is niet passend bij het karakter van een actualisatieplan. Het toestaan van deze nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, met behulp van de reguliere voorbereidingsprocedure. Daartoe is reclamant gevraagd een informatief bouwplan in te dienen, zodat de informatieve aanvraag kan worden getoetst. In beginsel staat gemeente positief tegenover de ontwikkeling. Voor horeca geldt de voorwaarde dat het dient te gaan om ondergeschikte en ondersteunende horeca.

Reclamant was in de veronderstelling dat de opzet van het centrum zou passen binnen het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is een dergelijk centrum niet zonder problemen in te passen.

Gemeente heeft in het gemeentelijk commentaar op de eerdere inspraakreactie van reclamant al aangegeven dat het welzijnscentrum niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan een actualisatieplan betreft, wat betekent dat de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zo veel als mogelijk zijn overgenomen, past het daarmee ook niet rechtstreeks binnen het nieuwe plan. Wel is het zo dat als gemeente positief is over een ontwikkeling een omgevingsvergunning kan worden verleend met afwijking van het bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt om middels de zienswijze na te gaan in hoeverre gemeente mogelijkheden ziet om haar medewerking te verlenen aan de opzet van een dergelijk centrum. Hij wil ondernemers graag

op korte termijn helderheid geven over de mogelijkheden. Anderzijds benoemt reclamant ook de behoefte aan zekerheid om kwaliteit te realiseren en de benodigde investering te spreiden. Daarvoor is nodig dat verandering van de ruimtelijke verdeling over activiteiten zonder meer kan worden toegepast. Ten slotte wijst reclamant op het risico van langdurige leegstand aan het Werfpad wanneer geen themacentrum kan worden gerealiseerd. Hij spreekt de hoop uit dat gemeente het streven naar een welzijnscentrum steunt en in ieder geval niet tegen houdt.

Zie hierboven.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond. Gemeente is in overleg met reclamant om op andere wijze te kunnen meewerken aan zijn plannen.

Zienswijze 2.

Reclamant is eigenaar van de percelen en opstallen aan de Vogelstraat 12 – 20 en is daarom van mening dat hij rechtstreeks belanghebbende is.

De zienswijze heeft betrekking op de omschrijving van het begrip “volumineuze detailhandel”.

Reclamant is van oordeel dat de omschrijving beperkend en gedateerd is. Hij verzoekt aan de opsomming van de omschrijving toe te voegen “detailhandel in tuin en dier”. Daarnaast verzoekt hij de omschrijving aan te passen zodat behalve de verschillende genoemde productgroepen ook de verkoop van daarmee samenhangende artikelen is toegestaan.

Daarbij stelt reclamant dat het begrip bouwmarkt gedateerd is en niet meer voldoet aan de huidige ontwikkelingen die qua omvang en assortimenten variabel zijn, zeker op stadslocaties. Hij verzoekt de duiding “bouwmarkten” te wijzigen in “bouwmarkt assortimenten”. Ten slotte dient dit volgens reclamant ook te worden verwerkt in artikel 3.6a sub 4 (“afwijkingsbevoegdheid detailhandel volumineus”).

Gemeente: Gemeente merkt op dat het begrip volumineuze detailhandel niet wordt gebruikt in het bestemmingsplan, behalve als aanduiding ‘detailhandel volumineus’ op de verbeelding. In de regels is omschreven dat ter plaatse van deze aanduiding ‘detailhandel volumineus’ tevens detailhandel in auto’s, boten, caravans en tenten, keukens en sanitair en bouwmarkten zijn toegestaan. Dit komt overeen met de toegelaten detailhandel in het vigerende bestemmingsplan ‘Orthenpoort 2004’.

Het nieuwe bestemmingsplan ‘Orthenpoort’ is in hoofdzaak een actualisatieplan. Het beoogt geen ontwikkelingen mogelijk te maken. Op langere termijn voorziet gemeente een transformatie van het bedrijventerrein Orthenpoort naar wonen. Dit staat in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Uit het beleid van de Nota detailhandel (2011) en Ruimtelijk Structuurvisie (2014) blijkt dat gemeente een restrictief detailhandelsbeleid voert op het gebied van volumineuze/perifere en grootschalige detailhandel. Gemeente heeft ervoor gekozen om woonboulevard De Herven uit te laten groeien tot woon- en winkelboulevard waar naast volumineuze perifere detailhandel, zich ook grootschalige niet-volumineuze mogen winkels vestigen, voor zover passend binnen het thema wonen. In lijn met de toekomstvisie op het gebied Orthenpoort en de keuze voor De Herven als perifere detailhandelslocatie heeft gemeente (en provincie) Orthenpoort als perspectiefarm winkelgebied benoemd. Het past binnen dat beleid niet om ter plaatse meer detailhandelsmogelijkheden toe te laten dan al toegestaan is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het toestaan van detailhandel in tuin en dier is daarom niet aan de orde.

Het onderdeel van de zienswijze waarin wordt gevraagd daarmee samenhangende artikelen toe te staan is gegrond. In het vigerende bestemmingsplan zijn definities opgenomen voor detailhandel in auto’s, detailhandel in boten detailhandel in caravans en tenten, detailhandel in keukens, badkamers en sanitair waarin steeds de detailhandel in de betreffende goederen en daarmee rechtstreeks

samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen is toegelaten. Het bestemmingsplan wordt hiermee in overeenstemming gebracht door bij de betreffende detailhandelsvormen ook de detailhandel in daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen toe te staan. Het begrip bouwmarkt is overigens niet gedefinieerd in het ontwerpbestemmingsplan. De definitie van bouwmarkt in het vigerende bestemmingsplan 'Orthenpoort 2004' luidt: "detailhandel met een al dan niet overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m² waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten, uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden." Gemeente ziet geen aanleiding om bouwmarkt te wijzigen in bouwmarkt assortimenten, aangezien dit inhoudelijk geen verschil uitmaakt. In de definitie van bouwmarkt in het vigerend bestemmingsplan staat al dat het gaat om het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten. Wel wordt de definitie van bouwmarkt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Ten tweede ziet de zienswijze op het bepaalde in artikel 3.7 (wijzigingsbevoegdheid). Reclamant stelt dat de wijzigingsbevoegdheid niet wordt gemotiveerd, niet voldoet aan het vereiste van objectieve begrenzing en derhalve in strijd is met de rechtszekerheid. Zo blijkt uit de plantoelichting niet welk beleid ten grondslag ligt aan de wijzigingsbevoegdheid. Verder vraagt reclamant zich af: Wie bepaalt of er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet? Een welke redenen zijn dan wel of niet relevant? Reclamant stelt dat de termijn van een half jaar volstrekt willekeurig gekozen en onredelijk is. Hij meent dat hij door de wijzigingsbevoegdheid in hoge mate benadeeld wordt en verzoekt het artikel voor zover het ziet op "detailhandel volumineus" te schrappen.

Gemeente: Zoals hierboven al opgemerkt, voorziet gemeente dat bedrijventerrein Orthenpoort op termijn zal transformeren naar een woongebied. Orthenpoort is tevens als perspectiefarm winkelgebied bestempeld. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om tegemoet te komen aan de vooroverlegreactie van de provincie. De Provincie drong er in haar vooroverlegreactie op aan om in de bestemmingsbepalingen de locaties van de huidige detailhandelsvestigingen te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om het gebruik te laten vervallen wanneer de huidige gebruiker vertrekt in lijn van het beleid dat Orthenpoort een perspectiefarm winkelgebied betreft. De wijzigingsbevoegdheid komt toe aan het college van burgemeester en wethouders. Het college kan uitsluitend gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid als er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet. Dit bepaalt het college altijd in overleg met de eigenaar van het pand. Echter de wijzigingsbevoegdheid ziet niet toe op de uiteindelijke transformatie naar wonen en is in zoverre niet toereikend om het uiteindelijke doel te bereiken. Indien gemeente stappen wil maken om te komen tot een transformatie naar een woongebied dient in overleg te worden gegaan met de grondeigenaren in het gebied. Bovendien dient dan een juridisch- planologische procedure te worden doorlopen. Naar aanleiding van deze zienswijze is gebleken dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende meerwaarde heeft. De wijzigingsbevoegdheid om de aanduidingen 'detailhandel', 'detailhandel volumineus' en specifieke vorm van detailhandel - meubels' te kunnen verwijderen, is daarom geschrapt.

Conclusie: de zienswijze van reclamant is deels gegrond, deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is aan de regels toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' naast genoemde vormen van detailhandel ook de detailhandel in daarmee

rechtstreeks samenhangende artikelen toegestaan. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7 geschrapt.