

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

**Herontwikkeling Vrijetijdsboulevard,
deelgebied B**

Aanleiding

Bij besluit van 15 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Vrijetijdsboulevard, deelgebied B en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. artikel 3:11 Awb voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Vrijetijdsboulevard, deelgebied B heeft met ingang van 17 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

In deze nota wordt de zienswijze samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen.

Schriftelijke zienswijzen

De zienswijze wordt hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	Indiener 1	-	Z1189669

1. Indiener 1

a. Indiener 1 is eigenaar van het grootschalige winkel/bedrijfscomplex aan de overzijde van de straat waar de woningbouwplannen zijn voorzien, bestaande uit de winkels aan de Kanaalstraat 59-63, een magazijn aan de Industrieweg 2 en de omliggende erven en parkeerterreinen. In het winkelcomplex is onder meer Kampeerhal Roden gevestigd, een winkel in kampeer- en outdoor artikelen, en Velodroom, een fietsenspeciaalzaak. Deze winkels hebben vanwege hun grootschaligheid en gespecialiseerde assortiment een bovenlokale aantrekkingskracht c.q. bovenlokaal verzorgingsgebied.

De indiener van de zienswijze overweegt het winkel/bedrijfscomplex (De Vrijetijdsboulevard) binnen een afzienbare termijn (gefaseerd) uit te breiden op de naast Velodroom en achter Kampeerhal Roden gelegen (grotendeels nog onbebouwde) percelen. De indiener van de zienswijze is ervoor bevreesd dat de woningbouwplannen hen zullen beperken in ontwikkelmogelijkheden, dit vanwege aspecten als milieuzonering en verkeer. De indiener van de zienswijze wenst daarom meer duidelijkheid vooraf over het concrete (bouw)programma in het plangebied en in de aangrenzende deelgebieden A en C alsmede in de openbare ruimte en over de concrete gevolgen daarvan voor de ontwikkelmogelijkheden van onze bedrijfsperven.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingplan is in hoofdstuk 4.7 de functiewijziging naar wonen in het kader van bedrijven en milieuzonering beoordeeld. Kortgezegd wordt geconcludeerd dat vanuit de omliggende

milieubelastende functies er geen belemmeringen optreden voor de herontwikkeling van het plangebied. Daarnaast vormt de functieverandering geen belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende bedrijfsfuncties. Kortgezegd de beoogde planvorming van het winkel/bedrijfscomplex zal niet worden beperkt door de nieuwe woonwijk.

b. Van het bestemmingsplan maakt deel uit de "Ontwikkelvisie Deelgebied B". Daarin staat op blz. 5 vermeld: "In 2019 is in samenwerking met de ondernemers een perspectief voor de Vrijetijdsboulevard opgesteld. In dit perspectief is een denkrichting geschetst voor de doorontwikkeling van de Vrijetijdsboulevard. De ideeën en principes uit het perspectief nemen we als gemeente nu mee bij de uitvoering van de eerste stap: het realiseren van woningbouw in deelgebied B." Kennelijk wordt er in samenspraak met de betrokken ondernemers gestreefd naar een totaalvisie voor de Vrijetijdsboulevard en de omliggende deelgebieden. Helaas is de indiener van de zienswijze niet betrokken bij de totstandkoming van het perspectief voor de Vrijetijdsboulevard betrokken, ondanks het feit dat de indiener van de zienswijze een belangrijke speler/ondernemer is in dit gebied. De indiener van de zienswijze wenst graag alsnog daarbij betrokken te worden. Ook ondersteunen zij de keuze van de gemeente voor een totaalvisie en daarmee voor een integrale benadering voor het grotere gebied. Echter, in dit bestemmingsplan valt daar nog maar weinig van terug te zien. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt vooralsnog een integrale visie voor de herontwikkeling van beide kanten van de Kanaalstraat, dus voor het gehele gebied van de Vrijetijdsboulevard, waarin ook de toekomstplannen van de indiener van de zienswijze zijn meegenomen.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft bij besluit van 11 juli 2019 ingestemd met de koers voor de ontwikkeling van de Vrijetijdsboulevard in een verbeeldend perspectief opgesteld door de Zwarte Hond. Dit perspectief is een gedragen uitkomst van een gebiedsproces met de ondernemers van de Vrijetijdsboulevard. Parallel aan de aanpak van de openbare ruimte benoemt het perspectief de kansen voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk op de gemeentelijke kavel en aangrenzende gronden van de particuliere eigenaren.

Om de ideeën en principes uit het perspectief te concretiseren heeft een stedenbouwkundig bureau in opdracht van, en in nauwe samenwerking met de gemeente Noordenveld de 'Ontwikkelvisie – Deelgebied B VTB' (hierna Ontwikkelvisie) opgesteld.

De Ontwikkelvisie zal voor de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel als stedenbouwkundig kader dienen in de nog op te starten aanbestedingsprocedure. Met deze Ontwikkelvisie worden marktpartijen, na het openzetten van de tender, uitgedaagd hun woningbouwplannen en hun visie te ontwikkelen voor deelgebied B. De daadwerkelijke invulling en opzet van het gebied zal tot stand moeten komen in samenwerking met een marktpartij die de realisatie op zich zal nemen voortkomend uit het aanbestedingstraject. Naast de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel fungeert de Ontwikkelvisie ook als kader voor de planvorming van de particuliere eigenaren, ook wel genoemd deelgebied A en C. Binnen het geschetste perspectief mag de eigenaar zelf bepalen wat er met haar huidige grondpositie moet/kan gebeuren, inclusief de financiële afweging daarbij.

Om de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel naar woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is intussen door de gemeente een bestemmingsplan opgesteld. De Ontwikkelvisie en haar

kaders vinden dan ook haar juridische vertaling naar het bestemmingsplan. Omdat er nog geen concreet eindbeeld van het woongebied is, is gekozen voor een flexibele opzet, een zogenaamd 'globaal' bestemmingsplan. Dit houdt in dat de verkaveling niet is vastgelegd, evenmin als het type woningen. Wel zijn belangrijke pijlers zoals bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte, het bouwvlak en gebiedsontsluiting aangeduid.

Voor de planvorming van de openbare ruimte op de Vrijetijdsboulevard zal het participatieproces na de zomer worden opgestart. Genoemde eigenaar van de Kampeerhal zal worden uitgenodigd om in dit planvormingsproces als partij deel te nemen.

c. Een ander grote zorg van de indiener van de zienswijze is de kans op toenemende wateroverlast vanwege de toenemende verharding als gevolg van de woningbouw in het plangebied. In dit verband is van belang dat de eigen percelen lager zijn gelegen dan de voor woningbouw geprojecteerde deelgebieden aan de overzijde van de straat. Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen harde juridische waarborg dat de toenemende verharding en demping van bestaand oppervlaktewater vanwege de woningbouw daadwerkelijk wordt gecompenseerd door de nodige nieuwe watergangen en waterbergingen. Daaraan dient volgens de indiener van de zienswijze alsnog handen en voeten gegeven te worden.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Er is daarom een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat het plan invloed heeft op de waterhuishouding en/of de belangen van het waterbeheer raakt.

Voor het plan is een waterhuishoudkundige gebiedsanalyse uitgevoerd (bijlage 8 van het bestemmingsplan). Op basis van de gebiedsinventarisatie zijn kansen en knelpunten gesignaleerd. Op basis van de kansen en knelpunten zijn in het bestemmingsplan ontwerputgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. De ontwikkelende partij zal de ontwerputgangspunten en randvoorwaarden in acht nemen in haar planvorming.