

MEMO

Beschrijving zienswijzen en behandeling op hoofdlijnen Bestemmingsplan “Stadsveld - Pathmos 2019”

Het bestemmingsplan “Stadsveld -Pathmos 2019” heeft als ontwerp ter visie gelegen van 23 april 2020 tot en met 3 juni 2020. Gedurende de inzage termijn zijn 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen. Deze is bij het bestuurs- en raadsvoorstel gevoegd en alle indieners ontvangen de (anonieme) nota. Ook krijgen zij een uitnodiging voor de stadsdeelcommissie met uitleg hoe zij daarvoor eventueel ‘spreekrecht’ kunnen aanvragen. In deze memo beschrijven we kort wat de strekking van de zienswijzen is en hoe we hier mee zijn omgegaan richting vaststelling van het plan.

Zienswijzen over cultuurhistorie

Het onderwerp cultuurhistorie komt het meest terug in de ingediende zienswijzen. Dit is niet verwonderlijk. Op gebied van cultuurhistorie brengt het nieuwe bestemmingplan namelijk behoorlijk wat veranderingen met zich mee (zie bestuur-en raadsvoorstel). Ook hebben we aan alle eigenaren van een pand dat als ‘karakteristiek’ is aangewezen een brief gestuurd. Dit voorafgaand aan de start van de zienswijzentermijn, zodat zij hier alert op waren. Op verzoek hebben we met een aantal indieners van zienswijzen gesproken voor- en/of nadat zij hun zienswijze hebben ingediend (zie Nota zienswijzen voor beschrijving). Onder andere met de woningcorporaties, omdat zij veel bezit in het plangebied hebben en een deel daarvan een cultuurhistorische bescherming heeft gekregen in het bestemmingsplan.

Het gaat bij de zienswijzen over cultuurhistorie vooral om eigenaren die het niet eens zijn met aanwijzing van hun pand(en) als karakteristiek of cultuurhistorische structuur. Zij vinden bijvoorbeeld de onderbouwing te mager of verwachten dat het nadelen heeft voor bouw mogelijkheden of de waarde en verkoopbaarheid van hun pand(en).

In de Nota zienswijzen hebben we onder andere de aanwijzing waar nodig verder onderbouwd (waarom is dit pand waardevol en hoe komen we tot die aanwijzing) en uitgebreid uitgelegd (t.o.v. de gestuurde brief) wat de aanduiding ‘karakteristiek’ in de praktijk betekent. Zie onder andere het uitgebreide antwoord bij zienswijze 1 in de Nota zienswijzen.

In de meeste gevallen heeft dit niet geleid tot een andere beoordeling van de panden en structuren. We hebben twee aanduidingen voor karakteristieke panden laten vervallen en één aanduiding van een cultuurhistorische structuur aangepast. Deze panden zijn bij nader inzien beschadigd, minder herkenbaar of hebben te weinig cultuurhistorische waarde.

Daarnaast gaan enkele indieners in op de planregels van de bescherming van de panden en cultuurhistorische structuren. Met een deel van deze opmerkingen zijn we het eens. Dit heeft dan ook geleid tot een aantal wijzigingen in de regels. De regels sluiten nu (nog) beter aan op het doel dat we met de regels willen bereiken. Bijvoorbeeld dat alleen een vergunning nodig is voor het slopen of wijzigen van gebouwdelen die zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. De regels zijn niet strenger geworden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen met vraag om specifieke nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden

In een paar zienswijzen vragen indieners om een specifieke ontwikkeling mogelijk te maken met een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat bijvoorbeeld om de bouw van nieuwe woningen in de stadsrandzone (nu agrarische bestemming), een uitbreiding van parkeerplaatsen en een gebouw van een tuincentrum en de bouw van een kapschuur bij een manege/paardenfokkerij.

Deze initiatieven zijn allemaal behandeld als een nieuw initiatief, zoals dat ook zou gebeuren bij een gewone aanvraag voor een nieuw initiatief. Met al deze indieners is contact geweest en de initiatieven zijn behandeld in de gemeentelijke ‘werkgroep herzieningen’.

De meeste plannen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Ze zijn niet in lijn met ons gemeentelijk beleid, (nog) niet inhoudelijk akkoord (niet ver genoeg uitgewerkt) en/of nog niet afgestemd met de directe omgeving. Over kansrijke initiatieven is wel voortgaand overleg om met de indieners samen te komen tot een goed plan. Als dat lukt kunnen deze ontwikkelingen later mogelijk gemaakt worden met een eigen procedure (een plan of vergunning).

Wel is een verzoek om een bouwvlak van een manege/paardenfokkerij aan te passen verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Op dit idee is in 2019 namelijk al positief gereageerd door de gemeente, maar was vervolgens nog niet uitgewerkt door de eigenaar in een aanvraag aan de gemeente. De eigenaar heeft nu verzocht om het mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Overige onderwerpen in zienswijzen

Tot slot is gevraagd om een aantal (kleine) aanpassingen op andere onderwerpen in het plan. Enkele hebben we verwerkt. Bijvoorbeeld het toevoegen van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' op een strook langs de noordelijke grens van het plangebied (Westerval), omdat een 'belemmerde strook' rond een hoogspanningsleiding net ten noorden van het plangebied deels in het plangebied valt. Ook zijn enkele kleine gevraagde aanpassingen gedaan in de bestemming voor tuincentrum.

We werken niet mee aan een vraag om het van een perceel verwijderen van een aanduiding voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij (grote) bodemingrepen. Er is geen onderzoek aangeleverd of bekend dat onderbouwt waarom deze vrij standaard aanduiding (die nu ook al geldt) verwijderd zou moeten worden.