"Functionele zonering Oud Rijswijk 2019"

CONCEPT

Gemeente Rijswijk
September 2019

Burgemeester en wethouders van Rijswijk,

gelet op artikel 3:11 lid 1 Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

vast te stellen de navolgende

Beleidsregel "Functionele zonering Oud Rijswijk 2019"

-1- Inleiding

In 2010 is de beleidsregel “Functionele Zonering” (hierna: FuZo) opgesteld als toetsingskader voor de vestiging van niet-woonfuncties in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Aanleiding hiervoor was de toenemende leegstand en de behoefte om te sturen op de vestiging van niet-woonfuncties. Het bestemmingsplan beschrijft welke functies direct en welke na afwijking toelaatbaar zijn. De FuZo geeft in aanvulling hierop nadere voorwaarden voor het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Doel van de FuZo is bij te dragen dat Oud Rijswijk een meer publieksaantrekkend en recreatief karakter krijgt en een concentratie van (verspreide) winkels te worden nagestreefd.

In 2019 is de FuZo geëvalueerd, met bijzondere aandacht voor de horecasector. Een belangrijke achtergrond achter het verzoek is het toenemende aantal aanvragen voor nieuwe horecazaken. In het bestemmingsplan is het aantal gemaximeerd op twaalf zaken in het kernwinkelgebieden tien in de aanloopstraten. Tevens wil Museum Rijswijk haar horecafunctie versterken. Over de resultaten van de evaluatie wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2.

De evaluatie vormt aanleiding voor een nieuwe FuZo, die nu voor u ligt. In deze FuZo blijven de gestelde voorwaarden beperkt tot de ruimtelijk relevante voorwaarden en is tevens de maximering voor de vestiging van een aantal niet-wonenfuncties opgeheven.
De voorliggende FuZo heeft dezelfde begrenzing als de FuZo uit 2010. Het gaat om het kernwinkelgebied en de aanloopstraten (zie kaart bijlage 1). Wel is de redactionele opzet gewijzigd. In de voorliggende versie wordt een onderscheid gemaakt tussen gebied met de bestemming “Centrum” en gebieden met de bestemming “Gemengd”. Dit sluit aan op de indeling van het bestemmingsplan en zal in de praktijk makkelijker werken.

De voorliggende ‘Functionele zonering Oud Rijswijk 2019’ vervangt de beleidsregel uit 2010.

-2- Evaluatie FuZo 2010

In 2019 is de FuZo uit 2010 geëvalueerd door BRO, in opdracht van de gemeente Rijswijk. Uit de evaluatie komen twee belangrijke conclusies naar voren:

- Het gemeentelijke beleid ten aanzien van het centrum werkt in algemene zin redelijk goed;
- Het centrum van Oud Rijsijk is redelijk 'in balans'.

Tevens zijn er aanbevelingen geven over hoe verder te gaan met de FuZo.

De adviezen die vanuit BRO worden meegegeven, zijn:

- Verruiming van de mogelijkheden voor nieuwe horeca, waarbij de nadruk ligt op daghoreca;
- Schrappen van de beperking voor andere functies/branches. De voorwaarden vanuit het vigerende bestemmingsplan blijven van kracht. Daarmee is een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan niet noodzakelijk;
- Het Museum Rijswijk een zelfstandige horecafunctie toekennen;

Uit de evaluatie is ook gebleken, dat de FuZo 2010 in feite een beperkende beleidsmaatregel is. Hiermee worden in feite "schaarse rechten" gecreëerd. Het creëren van schaarse rechten is aan strenge regelgeving onderhevig en dient dus goed te worden uitgewerkt.

Schaarse rechten
Een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, kan in beginsel niet leiden tot schaarse rechten. Wel kan het zijn dat uit een bestemmingsplan voor andersoortige vergunningen een plafond voortvloeit en deze als 'schaarse vergunningen' moeten worden aangemerkt. Daarvan is sprake bij de horeca-exploitatievergunningen. Deze vergunningen worden telkens voor de duur van vijf jaar verleend. Bij verlening is een criterium, dat de horeca moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt, middels de koppeling aan de FuZo, een plafond gesteld aan het aantal horecagelegenheden in het centrumgebied. Hierdoor moeten de exploitatievergunningen aan worden gemerkt als schaarse rechten.

Uit de jurisprudentie over de schaarse vergunningen blijkt dat het niet is toegestaan om – zonder enige vorm van mededinging – een schaarse vergunning aan één bepaalde partij te verlenen. Op het moment dat een tijdelijke schaarse vergunning vrijkomt, geldt daarom dat deze vergunning niet onderhands kan worden verleend aan één bepaalde aanvrager, maar dat aan alle potentiele gegadigden gelegenheid dient te worden geboden om hier op enigerlei wijze aan mee te dingen.

Zolang er een plafond is gesteld aan het aantal horecagelegenheden in Oud Rijswijk, geldt voor de verleende exploitatievergunningen, dat zij na afloop van de termijn niet verlengd mogen worden. De gemeente dient ook andere potentiele gegadigden in de gelegenheid te stellen om hiervoor in aanmerking te komen.

Besluit college
Naar aanleiding van de evaluatie van de FuZo en de jurisprudentie met het oog op schaarse rechten heeft het college op dinsdag 8 oktober 2019 besloten de voorliggende FuZo als ontwerp in procedure te brengen. In deze FuZo is niet langer sprake van een maximering van het aantal niet-woonfuncties, waaronder horecafuncties.

Ook heeft het college er voor gekozen de voorwaarden in de FuZo op te schonen en deze te beperken tot ruimtelijk relevante voorwaarden die niet in het vigerende bestemmingsplan staan vermeld.

-3- Bestaande planologische situatie

Het vigerende bestemmingplan Oud Rijswijk is op 17 december 2013 door de raad vastgesteld. De gronden gelegen binnen het plangebied van deze FuZo zijn hierin voornamelijk bestemd als “Centrum”. Enkele van de betrokken percelen zijn bestemd voor “Maatschappelijk”, “Gemend’ en “Wonen”.

De mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt, vormen het uitgangspunt voor deze beleidsregel. Voor functies, die op basis het bestemmingsplan rechtstreeks toelaatbaar zijn, zijn in de FuZo geen aanvullende voorwaarden opgenomen.

Wanneer voor de vestiging van een functie een afwijking van het bestemmingsplan aan de orde is, stelt het bestemmingsplan voorwaarden aan deze afwijking. De FuZo geeft in deze gevallen aanvullende voorwaarden.

-4- Toetsingskader “Centrumdoeleinden”

Algemeen:
Ten behoeve van de functionele structuur mogen er maximaal 2 panden zonder detailhandelsfunctie naast elkaar gevestigd worden.

» Dienstverlening
Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan

» Horeca
Voor lichte en middelzware horeca (zie de definitie in artikel 1 lid 1.51 en 1.52 van het bestemmingsplan) kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
- vestigingen dienen een publieksgericht karakter te hebben;
- er mogen niet meer dan drie horecabedrijven naast elkaar gevestigd worden.

» Maatschappelijke voorzieningen
Voor maatschappelijke doeleinden kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
- vestigingen dienen een publieksgericht karakter te hebben;
- er mogen niet meer dan twee vestigingen van maatschappelijke doeleinden naast elkaar gevestigd worden.

» Wonen
Wonen is toegestaan op de verdiepingen.
Nieuw vestiging is op de begane grond niet mogelijk.
In principe wordt op de verdiepingen gewoond tenzij:
- de functie op de begane grond niet te combineren is met wonen er boven;
- de functie op de begane grond zodanig veel ruimte vraagt dat realisatie alleen mogelijk is met gebruikmaking van de bovenverdieping. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, overige dienstverlening, bedrijven.

» Bedrijven
Nieuwe vestiging is niet mogelijk.

» Kantoren
Nieuwe vestiging is niet mogelijk.

-4- Toetsingskader “Gemengd”

Algemeen:
Ten behoeve van de functionele structuur mogen er maximaal 2 panden zonder detailhandelsfunctie naast elkaar gevestigd worden.

» Dienstverlening
Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan.

« Recreatie-inrichting
Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan.

» Horeca
Voor lichte en middelzware horeca (zie de definitie in artikel 1 lid 1.51 en 1.52 van het bestemmingsplan) kan het college afwijken van het bestemmingsplan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
- vestigingen dienen een publieksgericht karakter te hebben;
- er mogen niet meer dan drie horecabedrijven naast elkaar gevestigd worden.

» Maatschappelijke voorzieningen
Rechtstreeks toelaatbaar op basis van het bestemmingsplan

» Wonen
Nieuw vestiging is op de begane grond niet mogelijk.
In principe wordt op de verdiepingen gewoond tenzij:
- de functie op de begane grond niet te combineren is met wonen er boven;
- de functie op de begane grond zodanig veel ruimte vraagt dat realisatie alleen mogelijk is met gebruikmaking van de bovenverdieping. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld maatschappelijke doeleinden, overige dienstverlening, recreatie-inrichtingen.

» Bedrijven
Nieuwe vestiging is niet mogelijk.

Rijswijk d.d.
Burgemeester en wethouders,
De secretaris, de burgemeester,

Bijlage 1
Tekening plangebied FuZo