op orde

Zwolle

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 24 30
EH.Horsman.van.Gelder@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

bestemmingsplan
Diezerpoort, Thomas a Kempisstraat 72

Opdrachtgever	OWR
Opdrachtnemer	ECR
Versie	1
Datum	29 januari 2016

Inhoud

1 Terinzagelegging 3

2 Behandeling zienswijze 4

2.1 De heer J. ter Veld 4
2.1.1 Verzoek voorliggend bestemmingsplan vast te stellen 4
2.1.2 Verzoek flexibel stelsel horeca Thomas a Kempisstraat/Vechtstraat alsnog op te lossen 4
2.1.3 Advies 6

3 Samenvatting behandeling zienswijze 7

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Diezerpoort, Thomas a Kempisstraat 72’ heeft met ingang van 1 oktober 2015 tot en met 11 november 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van het Stadskantoor.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op woensdag 30 september 2015 gepubliceerd in de digitale Staatscourant en het digitale Gemeenteblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP14022-0002
De bronbestanden waren beschikbaar via:
http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP14022-/NL.IMRO.0193.BP14022-0002/
Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum van het stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Thomas a Kempisstraat 72 is een zienswijze naar voren gebracht door de heer J. ter Veld, Oosterlaan 8a, 8011 GA te Zwolle.

De schriftelijke zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.

De zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2 Behandeling zienswijze

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 De heer J. ter Veld

2.1.1 Verzoek voorliggend bestemmingsplan vast te stellen

Samenvatting zienswijze:
De heer Ter Veld geeft aan dat hij de uitkomst van het voorliggend bestemmingsplan, het onbelemmerd gebruik kunnen maken van het pand voor horecadoeleinden, ondersteunt. Aan het eind van de zienswijze daarom het verzoek om het voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.

Reactie van de gemeente:
Het herstellen van de horecafunctie voor het perceel Thomas a Kempisstraat 72 is inderdaad het doel van het bestemmingsplan. Het raadsvoorstel ziet op de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan dit verzoek van de heer Ter Veld wordt dan ook tegemoet gekomen.

2.1.2 Verzoek flexibel stelsel horeca Thomas a Kempisstraat/Vechtstraat alsnog op te lossen

Samenvatting zienswijze:
De heer Ter Veld geeft aan dat het bestemmingsplan de horecabestemming voor zijn perceel regelt maar dat er een probleem blijft bestaan. Opgemerkt wordt dat het flexibele stelsel voor toestaan van horecavestigingen in het gebied Thomas a Kempisstraat/Vechtstraat een weeffout is.
Aangegeven wordt dat als de horecaexploitatie in een bepaald pand vrijwillig definitief wordt beëindigd, het flexibele stelsel het mogelijk moet maken dat in een ander pand in hetzelfde gebied een nieuw horecabedrijf wordt gestart. Aangegeven wordt dat het niet de bedoeling kan zijn dat een horecabedrijf dat tijdelijk sluit vanwege winkeltijden, een renovatie of overdracht aan een nieuwe uitbater nooit meer open mag. De heer Ter Veld geeft aan dat het flexibele stelsel op het gebied van rechtszekerheid niet mag onderdoen voor een plan met starre horecabestemmingen.

Ter onderbouwing van dit punt beschrijft de heer Ter Veld in zijn eigen woorden de gang van zaken rond de planologische situatie voor zijn perceel. Voor de volledige weergave hiervan verwijzen wij naar de zienswijze (als bijlage opgenomen bij het raadsvoorstel).

Reactie van de gemeente:
Aangegeven moet worden dat dit punt uit de zienswijze buiten de invloedsfeer (het plangebied) van het voorliggende bestemmingsplan reikt.

Flexibiliteit en rechtszekerheid

Het stelsel dat bedoeld wordt is de regeling in de bestemming ‘Detailhandel - Bovenwoning’ waarin voor het gebied Thomas a Kempisstraat / Vechtstraat een maximum aantal horecabedrijven is opgenomen. Het doel van het flexibele stelsel is inderdaad dat als de horecaexploitatie in een bepaald pand vrijwillig definitief wordt beëindigd, het mogelijk is dat in een ander pand in hetzelfde gebied een nieuw horecabedrijf wordt gestart. Daarbij moet de rechtszekerheid voor de bestaande horecabedrijven gewaarborgd zijn.

Dit uitgangspunt, wat de heer Ter Veld in zijn zienswijze beschrijft en wat de gemeente Zwolle onderschrijft, is van belang voor de planologische situatie van bestaande horecabedrijven aan de Thomas a Kempisstraat / Vechtstraat.

Bij de beoordeling van een nieuw initiatief voor horeca wordt bekeken of het in het bestemmingsplan vastgestelde aantal horecabedrijven niet wordt overschreden. Hierbij worden de bestaande horecabedrijven in kaart gebracht. Bestaande horecabedrijven hebben, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening vereist, een vergunning voor het uitoefenen van een horecabedrijf. Deze geldt ongeacht de sluitingen die inherent zijn aan het gebruik voor een horecabedrijf (zoals winkeltijden, ziekte uitbater, renovatie). De rechten van de bestaande horecabedrijven zijn hiermee zeker gesteld.

Zoals gezegd in de inleiding van het bestemmingsplan is voor het perceel Thomas a Kempisstraat 72 een leemte ontstaan ten aanzien van het aantal toegestane horecabedrijven doordat geen horecavergunning aanwezig was en het pand op de peildatum 8 augustus 2015 feitelijk niet in gebruik was voor horeca .

Planologische overwegingen voor flexibel bestemmen

De planologische overwegingen over het flexibele stelsel voor het toestaan van horecabedrijven voor het gebied Thomas a Kempisstraat/Vechtstraat hebben in het kader van bestemmingsplan Diezerpoort plaatsgevonden. Door de uitspraak van de Raad van State op 26 februari 2014 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het stelsel is verankerd in de regels van de bestemming ‘Detailhandel - Bovenwoning’ in bestemmingsplan Diezerpoort. Daarbij is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om met een omgevingsvergunning extra horecabedrijven toe te staan.

Het stelsel komt voort uit de volgende oogpunten. Het winkelgebied van Dieze Centrum is een gebied dat zich kenmerkt door een menging van functies (winkels en kleinschalige bedrijvigheid en horeca) met woningen hierboven. Voor dit winkelgebied is het niet wenselijk om het gebruik voor horeca te fixeren, maar juist om deze flexibel/uitwisselbaar te laten zijn. Dit om eenvoudiger in te kunnen spelen op initiatieven van ondernemers die de ruimtelijke kwaliteit van het winkelgebied ten goede komen.
Daarnaast is het uitgangspunt voor de actualiseringsplannen van de gemeente Zwolle in het kader van Zwolle op Orde: “flexibel en globaal binnen zekere grenzen. Het plan dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor veranderingen”. Dit wordt met het flexibele stelsel omtrent de horecabedrijven aan de Thomas a Kempisstraat / Vechtstraat beoogd.

In het kader van Zwolle op Orde is dit stelsel tevens toegepast in de bestemmingsplannen voor het zuidoostelijk deel van de Assendorperstraat en in de Van Karnebeekstraat. Deze gebieden kenmerken zich ook door een menging van functies waarbij flexibiliteit, om ruimte te kunnen bieden aan wenselijke initiatieven, een belangrijke waarde is.

Voorgesteld wordt niet tegemoet te komen aan dit punt van de zienswijze en de flexibiliteit ten aanzien van het maximum van aantal horecabedrijven in het gebied Thomas a Kempisstraat / Vechtstraat te behouden. Voor het gebied Thomas a Kempisstraat / Vechtstraat (buiten het perceel Thomas a Kempisstraat 72, dat met voorliggend plan geregeld wordt) blijft het maximum daarmee 8 horecabedrijven.

2.1.3 Advies

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld:

1. tegemoet te komen aan het eerste punt van de zienswijze van de heer Ter Veld, voor zover deze de reikwijdte (het plangebied) van het bestemmingsplan beslaat. Het bestemmingsplan vast te stellen
2. niet tegemoet te komen aan het tweede punt van de zienswijze en de flexibiliteit ten aanzien van het maximum aantal horecavestigingen in het gebied Thomas a Kempisstraat / Vechtstraat te behouden. Dit punt reikt buiten de invloedsfeer van dit bestemmingsplan en dient daarom buiten de scope van dit bestemmingsplan beschouwd te worden.

3 Samenvatting behandeling zienswijze

1. De kenbaar gemaakte zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.

2. Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan het eerste punt van de zienswijze van reclamant.
   Het tweede punt ligt buiten de scope van dit bestemmingsplan aangezien dit onderwerp buiten de invloedsfeer van dit bestemmingsplan valt. Voorgesteld wordt niet tegemoet te komen aan het tweede punt van de zienswijze en de flexibiliteit ten aanzien van het maximum aantal horecabedrijven in het gebied Thomas a Kempisstraat / Vechtstraat te behouden.