

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN Grote Voort 13 (zaak 6937-2017)****Samenvatting**

Het project betreft de aanvraag omgevingsvergunning voor de vestiging van een indoorspeelparadijs op de werklocatie Voorsterpoort op het perceel Grote Voort 13. De aanvrager is Monkey Town Zwolle die onderdeel uitmaakt van de franchiseformule Monkey Town. De doelgroep van de aanvrager zijn kinderen tussen de 2 tot en met 12 jaar, die onder begeleiding van een meerderjarige begeleider in een indoorspeeltuin zich vermaken. Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Voorsterpoort' en heeft daarin de bestemming 'bedrijf'. Het bouwplan levert een strijdigheid op met het geldende bestemmingsplan, omdat de vestiging van een kinderspeelplaats ter plaatse een strijdigheid oplevert met de geldende bedrijfsbestemming.

Tegen de aanvraag voor deze omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend door dhr. mr. A. Kamphuis van AIM Advocaten namens Djambo Kidsplay en dhr. L. Hoksbergen namens het bestuur van de Ondernemersvereniging Voorst. De zienswijzen richten zich tegen het voornemen om een kinderspeelparadijs aan de Grote Voort te vestigen. De ondernemersvereniging stelt dat op grond van het huidige bestemmingsplan als uitgangspunt geldt dat voor het bedrijventerrein Voorst de vestiging van bedrijven de hoofddoelstelling is en dient te blijven. Verder stelt men dat de vestiging van dit kinderspeelparadijs in strijd is met gemaakte afspraken in 2016 tussen de ondernemersvereniging Voorst en de gemeente over de komst van leisureactiviteiten op het bedrijventerrein Voorst.

Daarnaast is de functie van een kinderspeelparadijs op het bedrijventerrein een ongewenste ontwikkeling uit oogpunt van verkeersveiligheid. Tegenover de Grote Voort 13 is het parkeer- en rangeerterrein van Scania gesitueerd waar elke dag van en naar deze parkeerlocatie vele vrachtwagens en trailers worden verplaatst. Het is dan zeer onwenselijk dat hier tegenover een kinderspeelparadijs wordt gesitueerd.

Djambo Kidsplay meent dat op basis van het beleidskader mag worden aangenomen dat de gemeente niet zal toestaan dat zich elders in Zwolle, in het bijzonder op de Voorsterpoort, een directe concurrent vestigt die in hoofdzaak is gericht op de stad Zwolle. Er wordt verzocht om vast te houden aan het eigen beleid en medewerking te weigeren aan deze aanvraag om omgevingsvergunning.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het weigeren van de omgevingsvergunning. Het voorliggende plan is in deze kwestie getoetst aan alle relevante ruimtelijke aspecten die bij dit plan zijn betrokken. Geoordeeld is dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting**Inleiding**

In de aanvraag van 16 maart 2017 is aan het college van B&W gevraagd een omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van kinderspeelparadijs Monkey Town op het perceel Grote Voort 13 te Zwolle. De aanvraag is op 22 maart 2017 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. In verband met de behandeling van de zienswijzen die tegen het plan zijn ingediend is de beslistermijn bij brief van 19 juni 2017 verlengd met zes weken tot uiterlijk 3 augustus 2017. Deze verlenging van de beslistermijn is op 21 juni 2017 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Bestemmingsplan en strijdigheden

Het onderhavige perceel Grote Voort 13 is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Voorsterpoort' en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zone 2'. Een kinderspeelparadijs past niet binnen de doeleindenomschrijving van deze bedrijvenbestemming (artikel 3.1 onder a).

Mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan

Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, dan is de gemeente verplicht te onderzoeken (artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) of medewerking aan het plan mogelijk is met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan.

Er zijn door de wetgever drie afwijkingsmogelijkheden in de wet opgenomen:

1. De binnenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, Wabo). Het gaat dan over het algemeen om relatief kleine afwijkingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Omdat de gemeenteraad bij de beoordeling en vaststelling van het bestemmingsplan deze afwijkingsmogelijkheden al heeft meegenomen, is er in principe weinig beleidsvrijheid bij de beoordeling van een aanvraag om een vergunning, maar er moet wel sprake zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' en er moet een afweging van belangen plaatsvinden, omdat er sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan;
2. De buitenplanse (kruimel) afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, Wabo). Het gaat dan om afwijkingsmogelijkheden van een bestemmingsplan die door de wetgever zijn vastgelegd in een gelimiteerde lijst (artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Het college van B&W heeft bij de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid meer beleidsvrijheid dan bij de binnenplanse afwijking. Als deze afwijking wordt toegepast, dan zal gemotiveerd moeten worden dat het plan niet in strijd is met de 'goede ruimtelijke ordening', en er moet een afweging van belangen plaatsvinden;
3. De grote buitenplanse afwijking, ook wel de projectomgevingsvergunning genoemd (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo). Deze afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast voor de plannen die niet onder 1. en 2. kunnen worden gebracht. Aan deze afwijking worden zwaardere eisen gesteld dan aan de twee andere afwijkingsmogelijkheden. Deze plannen moeten in principe aan de gemeenteraad worden voorgelegd en er moet een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

Beoordeling afwijkingsmogelijkheden

Strijdigheid bestemmingsplan

Zoals hierboven al is aangegeven, past het vestigen van het kinderspeelparadijs niet binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zone 2' van het geldende bestemmingsplan 'Voorsterpoort'. De op grond van artikel 3.1 van het bestemmingsplan aangewezen gronden voor 'Bedrijf' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen, zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de met een nummer in de staat aangegeven zones, waarbij deze zones in een bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- zone' zijn aangeduid met een nummer achter het woord 'zone'.

De vestiging van een leisurefunctie, zoals een kinderspeelparadijs, valt niet onder de bedrijven die zijn opgenomen in de voornoemde staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen en is ook niet vergelijkbaar met dergelijke bedrijven. Omdat deze gebruikswijziging niet met een binnenplanse afwijking kan worden gerealiseerd, dient te worden beoordeeld of met de buitenplanse afwijkmogelijkheid ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, Wabo (kruimellijst) medewerking kan worden verleend. In de kruimellijst is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan als het gaat om het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten (artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht).

Wij hebben onderzocht of medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan mogelijk en gewenst is.

Stedenbouwkundige beoordeling

Elk bouwplan wordt zelfstandig beoordeeld op de ruimtelijke effecten van het project op zijn omgeving.

Stedenbouwkundige overweging

Het stedenbouwkundig beeld

Het betreft de vestiging van een leisurefunctie in een bedrijfspand. Er worden minimale aanpassingen gedaan aan het pand en aan de erfinrichting. De gevel blijft gehandhaafd en de hekwerken alsmede de terreinindeling worden, blijkens de bijgevoegde schetsen, niet aangepast. Hiermee verandert het stedenbouwkundig beeld nauwelijks tot niet.

Parkeergelegenheid

Het te verbouwen deel van het pand heeft de functie van indoorspeeltuin. De oppervlakte van het gebouw betreft 1840 m². De parkeernorm bedraagt matig stedelijk, gemiddeld 4,7 per 100 m², waardoor het aantal bijbehorende parkeerplaatsen bedraagt: $(1840/100) * 4,7 = 86,48$. Er moeten dus 86,48 afgerond 86 parkeerplaatsen aangelegd worden.

Volgens de ingediende schets worden er 101 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal parkeerplaatsen is voldoende.

De verkeersveiligheid

De verkeersintensiteit op de Grote Voort is met 360 motorvoertuigen per etmaal zeer laag. Maar wat vooral van belang is, is dat de bezoekers van Monkey Town de Grote Voort niet over hoeven te steken. Bezoekers van Monkey Town worden op het eigen terrein opgevangen en kunnen direct naar de ingang van het pand, zonder de Grote Voort te hoeven kruisen. Voor de inrichting van het terrein wordt daarbij als uitgangspunt meegegeven dat het terrein een duidelijk afscheiding krijgt. Daarbij zal gezien de doelgroep van de Monkey Town, een kind hier altijd onder begeleiding van een volwassene komen. In de directe omgeving zijn verder geen andere voorzieningen die aanleiding geven (voor kinderen) om de weg te hoeven oversteken.

Externe veiligheid

De vestiging van Monkeytown aan de Grote Voort vindt plaats in de nabijheid van rijksweg A28 waarlangs een gasleiding is gelegen. De initiatiefnemer heeft, samen met de Veiligheidsregio, gesprekken gehad over de veiligheid. De Veiligheidsregio concludeert dat de vestiging van een kinderspeelparadijs hier mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

- de achtergevel zodanig uit te laten voeren dat de effecten van een incident met de gasleiding of op de A28 beperkt worden;
- een eventueel aanwezig ventilatiesysteem zodanig uit te laten voeren dat dit handmatig kan worden gesloten;
- de vluchtroutes zodanig uit te laten voeren dat deze van de risicobronnen af zijn gericht;
- de toekomstige gebruikers in het kader van risicocommunicatie te informeren over de risico's die zij lopen en wat zij bij een eventueel incident zelf kunnen doen.

Concreet betekent dit dat op de achtergevel van glas een splinterwerende folie wordt aangebracht. De vluchtroutes zullen aan de zijde van de Grote Voort worden gesitueerd en het personeel zal op regelmatige basis worden geïnstrueerd om de gasten goed te kunnen begeleiden in geval van een noodsituatie.

Als bij Van Wijhe verf een calamiteit plaatsvindt, dan kan dit betekenen dat de mensen in het pand Grote Voort 13 moeten blijven en dat ramen en deuren gesloten moeten blijven. Een dergelijke instructie moet bekend zijn bij het personeel. Deze instructie wordt verzorgd voor BVAdvies (Bedrijfs Veiligheids Advies). Dit bedrijf verzorgt ook de veiligheidsinstructies bij andere filialen van Monkey Town en is bovendien de gemachtigde c.q. adviseur van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

In het plan wordt een indoor (kinder)speelparadijs gerealiseerd. Dit gebouw/deze functie valt niet onder de definitie 'gevoelige bestemming' op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen. Gebouwen die hier wel onder vallen zijn scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaarden-tehuizen.

In de Regeling NIBM (Niet in betekende mate) is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Voor de categorie woningbouw is de omvang tot waar geen toetsing nodig is, gesteld op 1.500 woningen (Regeling NIBM bijlage 3B). Voor een leisure functie zoals Monkey Town is er geen vergelijkbare drempel benoemt, maar kan wel de redenering gevolgd worden dat zolang de verkeersaantrekkende werking (uitgaande van 1500 woningen X 5 autobewegingen per woning per etmaal: 7500) onder de 7500 per etmaal blijft, het plan per definitie NIBM is. Er is hoeft dan geen verdere toetsing plaats te vinden. Een nader detailonderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het plan is niet noodzakelijk.

Omdat de gemeente jaarlijks over nieuwe luchtkwaliteitsgegevens beschikt, deze locatie op korte afstand van een druk wegenknooppunt ligt en de doelgroep vooral jongeren kinderen betreft, is nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse is. De uitkomsten uit de Monitoringstool luchtkwaliteit 2017 zijn opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt dat de berekende concentraties voor fijnstof (pm10) als stikstofdioxide (NO2) ver onder de wettelijke grenswaarde van 40 [µg/m3] jaargemiddelde liggen.

De sociale veiligheid

n.v.t.

De groenstructuur

n.v.t.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

n.v.t.

Kadernota beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen 2011

In het beleidskader staat dat Voorsterpoort de meest geschikte locatie is voor doelgerichte, stedelijke, leisure. Ondernemers in de leisuresector tonen dan ook belangstelling voor deze locatie. Voorsterpoort heeft de potentie om “the place to be” voor een belevenis te worden. Leisure levert synergie op in relatie tot de andere functies op Voorsterpoort. Denk bijvoorbeeld aan een kinderspeelparadijs en horeca in relatie tot detailhandel en een zalencentrum, fitness en horeca in relatie tot kantoren.

Leisure is hier mogelijk in verschillende verschijningsvormen. Kleinere functies in synergie met omliggende functies, maar ook grote leisurefuncties, zoals een skihal, een ijsbaan of de IJsselhallen. Er zweeft momenteel geen groot initiatief boven de markt. Op Voorsterpoort is echter sprake van genoeg ruimte voor de beoogde functies kantoren, detailhandel en leisure. Met deze beschikbare ruimte is het goed een plek te hebben voor eventuele grootschalige leisure. Toekomstige kansen kunnen dan eenvoudig worden benut.

Het beleidskader wijst Voorsterpoort aan als locatie voor grootschalige (geïntegreerde) leisurevoorzieningen, maar ook voor kleinschaliger leisure in synergie met omliggende functies. Een kinderspeelparadijs wordt specifiek genoemd als passend in dit gebied voor doelgerichte leisure.

Vanuit beleidsmatige overwegingen adviseert de afdeling Ruimte & Economie positief ten behoeve van het voorliggende project.

Conclusie:

Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het geldende beleidskader voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen. Vanuit externe veiligheid concludeert de Veiligheidsregio dat de vestiging van een kinderspeelparadijs hier slechts mogelijk is onder een aantal voorwaarden die hierboven zijn genoemd. Deze voorwaarden zullen als voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag is een tweetal zienswijzen ingediend:

- Op 4 april 2017 hebben wij een brief ontvangen van mevrouw mr A. Kamphuis van AIM Advocaten namens Djambo Kidsplay;
- Op 20 april 2017 hebben wij een brief ontvangen van de heer L. Hoksbergen namens het bestuur van de ondernemersvereniging Voorst.

Belangenafweging

Bij het verlenen van een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan dient er altijd een belangenafweging plaats te vinden. Het belang van degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager met daarbij de vraag of een belanghebbende onevenredig in zijn belangen wordt geschaad door het plan.

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. De beoordeling van de zienswijzen is daaronder *cursief* opgenomen.

In de zienswijzen worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Zienswijze: uitgangspunt bedrijventerrein Voorst moet in stand worden gelaten

Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat voor het bedrijventerrein Voorst de vestiging van bedrijven de hoofddoelstelling is en dient te blijven. In de afgelopen jaren is meerdere malen overleg gevoerd met de gemeente over het belang van een gezond en vitaal bedrijventerrein, waar bedrijven zich op het oudste bedrijventerrein van Zwolle kunnen vestigen en/of uitbreiden. Zeker nu sprake is van een aantrekkelijke economie, wordt aangedrongen om de huidige bedrijfslocaties op Voorst voor bedrijfsdoeleinden te handhaven.

Antwoord op zienswijze nr. 1

In Zwolle is veel bedrijvigheid; zowel groot- als kleinschalig. De bedrijventerreinen bevinden zich op vier locaties, te weten Hessenpoort, Marslanden, Voorst en De Vrolijkheid. Wij vinden het belangrijk dat deze bedrijventerreinen vitaal blijven en daarom is ten aanzien van de terreinen Marslanden en Voorst met de ondernemersvereniging afgesproken dat alleen kleinschalige leisure zich mag vestigen en bij nieuwvestiging van leisurefuncties het 'nee, tenzij principe' wordt gehanteerd. De locatie aan de Grote Voort 13 bevindt zich op Voorsterpoort en valt daarmee niet binnen de gemaakte afspraken ten aanzien van de andere terreinen Voorst en Marslanden.

Het gebied Voorsterpoort heeft in het Ontwikkelkader van Voorsterpoort de status gekregen als ontwikkellocatie voor kantoren, leisure en retail. In aansluiting op dit ontwikkelkader van Voorsterpoort is in het Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen ook rekening houden met (grootschalige) leisure voor de locatie Voorsterpoort.

Dit ontwikkelkader is op onderdelen herijkt, wat het college in mei heeft vastgesteld en waarmee de raad op 3 juli 2017 heeft ingestemd. Door de veranderde marktvraag is besloten een deel van de Voorsterpoort (ten noorden van de Russenweg/Grote Voort/ex Scania Beers locatie) te handhaven voor de functie 'bedrijf', conform het huidige bestemmingsplan Voorsterpoort. In deze aangepaste visie blijft echter de functie leisure ook overeind.

2. Zienswijze: strijdigheid gemaakte afspraken

Bovendien is de vestiging van dit kinderspeelparadijs in strijd met gemaakte afspraken in 2016 tussen de ondernemersvereniging en de gemeente over de komst van leisureactiviteiten op het bedrijventerrein Voorst. Nadrukkelijk is daarbij in de kadernota vastgelegd dat leisure activiteiten niet wenselijk zijn, tenzij aan strikte voorwaarden wordt voldaan, Dit nee-tenzij-principe is vastgelegd omdat het huidige bedrijventerrein primair een industrieterrein is voor bedrijven. Ook voor de toekomstige ontwikkeling van gevestigde bedrijven en ook uit oogpunt van milieuaspecten is het van belang dat zeer terughoudend wordt omgegaan met andersoortige ontwikkelingen op Voorst.

Antwoord op zienswijze nr. 2

In de zoektocht naar locaties door kleine leisurefuncties (kleiner dan 1.500m²) zijn samen met de ondernemersverenigingen afspraken gemaakt, die rusten op het principe "Nee, tenzij...". In het afwegingskader voor deze kleinschalige leisure op bedrijventerreinen wordt echter gesproken over de terreinen Voorst en Marslanden. Voorsterpoort is niet meegenomen in deze discussie, omdat deze locatie in het leisurebeleid wordt benoemd als leisurelocatie en in die zin niet begrensd wordt door regels op het gebied van afmeting, clustering en aantallen bezoekers.

3. Zienswijze: verkeersveiligheid

Daarnaast is de komst van een kinderspeelparadijs op het bedrijventerrein een ongewenste ontwikkeling uit oogpunt van verkeersveiligheid. Tegenover de Grote Voort 13 is het parkeer- en rangeerterrein van Scania gesitueerd waar elke dag van en naar deze parkeerlocatie vele vrachtwagens en trailers worden verplaatst. Ook is er vlak in de buurt een verffabriek (Van Wijhe) gesitueerd met opslag van gevaarlijke stoffen en eveneens veel vrachtverkeer. Het is dan zeer onwenselijk dat hier tegenover een kinderspeelparadijs wordt gesitueerd.

Antwoord op zienswijze nr.3

De verkeersintensiteit op de Grote Voort is met 360 motorvoertuigen per etmaal zeer laag. Maar wat vooral van belang is, is dat de bezoekers van Monkey Town de Grote Voort niet over hoeven te steken. Bezoekers van Monkey Town worden op het eigen terrein opgevangen en kunnen direct naar de ingang van het pand, zonder de Grote Voort te hoeven kruisen. Voor de inrichting van het terrein wordt daarbij als uitgangspunt meegegeven dat het terrein een duidelijk afscheiding krijgt. Daarbij zal gezien de doelgroep van de Monkey Town, een kind hier altijd onder begeleiding van een volwassene komen. In de directe omgeving zijn verder geen andere voorzieningen die aanleiding geven (voor kinderen) om de weg te hoeven oversteken.

4. Zienswijze: kadernota beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen 2011

Voorts wordt gewezen op de kadernota beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen uit 2011. Daarin is wel de mogelijkheid geopend om een kinderspeelparadijs te realiseren op het industrieterrein De Vrolijkheid maar niet op het onderhavige terrein aan de Voorsterpoort. Volgens het beleidskader is de Voorsterpoort bedoeld voor grootschalige geïntegreerde voorzieningen met een bovenregionale functie. Daarbij moet leisure een toegevoegde waarde hebben in combinatie met de aanpalende programma's detailhandel en kantoren. Op basis van dit beleidskader wordt aangenomen dat de gemeente niet zal toestaan dat zich elders in Zwolle, in het bijzonder op de Voorsterpoort, een directe concurrent vestigt die eveneens in hoofdzaak is gericht op de stad Zwolle.

Antwoord op zienswijze nr.4

In het leisurebeleid (lees: kadernota beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen 2011) wordt Voorsterpoort aangeduid als locatie voor leisure. Door de fors beschikbare ruimte wordt gesproken over grootschalige leisure. Dat wil niet zeggen dat de locatie alleen maar beschikbaar is voor grootschalige leisure. Meerdere kleine leisure functies kunnen samen een wezenlijk leisurecluster gaan vormen en kleinschalige leisure kan een goede aanvulling zijn op grootschalige leisure. Een kinderspeelparadijs wordt letterlijk als voorbeeld genoemd als leisurefunctie op Voorsterpoort. Juist een kinderspeelparadijs is een geschikte leisurefunctie die een toegevoegde waarde biedt in relatie tot de aanwezige retail.

5. Zienswijze: ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing

Deze medewerking zou reeds moeten worden geweigerd nu de ingediende vergunningaanvraag op geen enkele wijze inzicht biedt in de ruimtelijke gevolgen van de gevraagde bestemmingsplanafwijking. Er is nagelaten bij deze aanvraag een (ruimtelijke) onderbouwing in te dienen.

Antwoord op zienswijze nr. 5

Zoals in deze nota hierboven reeds is aangegeven, is in deze kwestie de buitenplanse (kruimel) afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, Wabo) toegepast en niet de grote buitenplanse afwijking, ook wel de projectomgevingsvergunning genoemd (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo). De kruimelvergunning hoeft, anders dan een 'uitgebreide' omgevingsvergunning, niet te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en er hoeft door de aanvrager geen ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend.

Als de (kruimel)afwijking wordt toegepast, dan zal gemotiveerd moeten worden dat het plan niet in strijd is met de 'goede ruimtelijke ordening' en er moet een afweging van belangen plaatsvinden. Wij zijn van oordeel dat het voorliggende project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wel om de redenen die in deze nota nader zijn gemotiveerd.

Conclusie

De zorgen die zijn geuit en zijn verwoord in de zienswijzen zijn meegenomen in de beoordeling van het voorliggende plan van Monkey Town aan de Grote Voort 13. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het afzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het plan past bovendien binnen het geldende beleidskader voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen. Vanuit externe veiligheid concludeert de Veiligheidsregio dat de vestiging van een kinderspeelparadijs hier mogelijk is onder het stellen van een aantal voorwaarden, die hierboven zijn genoemd. Deze voorwaarden zullen als voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Hiermee voldoet het plan van Monkeytown aan de gestelde eisen die bij deze specifieke functie in deze specifieke omgeving moeten worden gesteld en kan omgevingsvergunning worden verleend.