

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Behandelvoorstelnr : 568798
Brunssum, 7 april 2015

T.b.v. **Openbare agenda**
d.d. 21 april 2015

Verantw. Portefeuillehouder
E. Geurts

Ambtelijke routing	d.d.	Akk.	Bestuurlijke routing	Conf. adv.	Bespr.
Financiële toets	14-4-2015		Burgemeester		
Juridische toets (AJZ)			Wethouder Geurts		
Juridische toets (Controlling)			Wethouder Joosten		
Kwaliteitstoets	15-4-2015		Wethouder Gelissen		
Hoofd Afdeling	14-4-2015		Wethouder de Rijck		
Directeur Dienst	15-4-2015		Wethouder Janssen		
			Secretaris		

Onderwerp omschrijving:

Vaststelling uitwerkingsplan "Uitwerking Doorsteek Centrum"

Voorstel/beslispunten:

Uw college wordt voorgesteld te besluiten:

1. één zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en één zienswijze buiten behandeling te laten, overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met het in de Nota van wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. het uitwerkingsplan "Uitwerking Doorsteek Centrum" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899.UPDoorsteekCentrum-VA01 met de bijbehorende bestanden - waarbij gebruik is gemaakt van een GBKN/kadastrale ondergrond d.d. 12 februari 2013 - en het plan tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Besluit BW:

AKKOORD

1. één zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en één zienswijze buiten behandeling te laten, overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met het in de Nota van wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. het uitwerkingsplan "Uitwerking Doorsteek Centrum" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899.UPDoorsteekCentrum-VA01 met de bijbehorende bestanden - waarbij gebruik is gemaakt van een GBKN/kadastrale ondergrond d.d. 12 februari 2013 - en het plan tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Registratienummer: 568798

1. Onderwerp omschrijving:
Vaststelling uitwerkingsplan "Uitwerking Doorsteek Centrum"

2. Voorstel/beslispunten: Uw college wordt voorgesteld te besluiten:

1. één zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en één zienswijze buiten behandeling te laten, overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met het in de Nota van wijzigingen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. het uitwerkingsplan "Uitwerking Doorsteek Centrum" gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0899.UPDoorsteekCentrum-VA01 met de bijbehorende bestanden - waarbij gebruik is gemaakt van een GBKN/kadastrale ondergrond d.d. 12 februari 2013 - en het plan tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

3. Aanleiding

Op 14 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Brunssum het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" vastgesteld. Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) heeft de raad vervolgens een gewijzigde versie van het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" vastgesteld op 23 april 2013. Dit gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan is met de uitspraak van de Afdeling van 30 oktober 2013 onherroepelijk geworden.

Het plangebied van het betreffende bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Kerkstraat in het oosten, de Schifffelerstraat in het zuiden, Koutenveld in het westen en de percelen Koutenveld 20 en Kerkstraat 91A en 93 t/m 107 in het noorden. Hoewel het bestemmingsplan voor enkele percelen aan de Kerkstraat voorziet in de bestemming 'Centrum', is het overgrote deel van het plangebied voorzien van de bestemming 'Centrum - Uit te werken'. Op deze gronden mag, kortgezegd, niet worden gebouwd alvorens het bestemmingsplan door uw college is uitgewerkt in de vorm van een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding voor het opnemen van een uit te werken bestemming werd gevormd door het feit dat ten tijde van het opstellen c.q. vaststellen van bestemmingsplan Doorsteek Centrum nog niet geheel duidelijk was hoe de voorgenomen promenade in de vorm van een doorsteek tussen Kerkstraat en Schifffelerstraat en de daarmee samenhangende realisatie van woonbebouwing en een plein aan Koutenveld vorm zou worden gegeven. Aangezien dit inmiddels vorm heeft gekregen in een in opdracht van Bouwontwikkeling Zuid Projecten (Jongen) opgesteld Voorlopig Ontwerp (VO), dat inmiddels door de Stuurgroep is 'vastgesteld', is op basis van dat VO voorliggend uitwerkingsplan opgesteld, dat invulling geeft aan de door de raad in het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" opgenomen uitwerkingsplicht.

Op 3 februari 2015 heeft uw college ingestemd met het ontwerp-uitwerkingsplan, dat vervolgens met ingang van 12 februari 2015 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd. Gedurende die periode is één zienswijze ingekomen en één zienswijze is na afloop van de termijn ingekomen.

4. Probleemstelling

Alvorens daadwerkelijk uitvoering kan worden gegeven aan (de realisatie) van de doorsteek en de aanliggende bebouwing, is uitwerking van de in het geldende bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" opgenomen uitwerkingsplicht noodzakelijk, waaraan met het voorliggende uitwerkingsplan invulling wordt gegeven. Dit uitwerkingsplan zal het toetsingskader vormen voor de noodzakelijke vergunningaanvragen.

5. Doelen/beoogd resultaat

Het voorliggende uitwerkingsbestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader dat de beoogde realisatie van de doorsteek en aanliggende bebouwing mogelijk maakt.

6. Kaders

De kaders voor de inhoud, vergelijkbaarheid en wijze van beschikbaarstelling van bestemmingsplannen en ook uitwerkingsplannen zijn neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet- en regelgeving dient een uitwerkingsplan in zowel digitale als papieren vorm te worden vastgesteld en ook zowel digitaal als op papier ter inzage te worden gelegd c.q. beschikbaar te

worden gesteld.

Inhoudelijk worden de kaders gevormd door het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, als beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op het uitwerkingsplan. Verder zijn in de regels voor de bestemming "Centrum - uit te werken" door de gemeenteraad de kaders gesteld waarbinnen onderhavige uitwerking plaats dient te vinden. Het voorliggende uitwerkingsplan geeft invulling aan c.q. blijft binnen de door de raad gestelde kaders.

7. Argumenten/overwegingen

Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in een uitgewerkt planologisch-juridisch kader ten behoeve van de realisatie van de doorsteek die de gewenste winkellus binnen het kernwinkelgebied van Brunssum mogelijk maakt. Met deze nieuwe doorsteek wordt een compact en aantrekkelijk winkelgebied nagestreefd.

Een voorontwerp van onderhavig uitwerkingsplan is door uw college op 22 april 2014 reeds vrijgegeven voor vooroverleg. Naar aanleiding daarvan zijn reacties ingekomen van de Provincie Limburg, de Gasunie en het Waterschap Roer en Overmaas. Voornoemde instanties hebben destijds laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan. Met ingang van 12 februari 2015 is vervolgens een ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage gelegd, ten aanzien waarvan twee zienswijzen zijn ingediend. Conform bijgevoegde nota van wijzigingen, die ook het zienswijzenverslag bevat, wordt voorgesteld één zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en naar aanleiding daarvan het plan op één onderdeel aan te passen en de tweede zienswijze buiten behandeling te laten, aangezien de betreffende zienswijze buiten de wettelijke termijn van 6 weken is ingediend.

De Provincie Limburg heeft voorts laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen. Wel wordt gevraagd in de toelichting op het uitwerkingsplan nog in te gaan op het in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014). In de toelichting op het ontwerp-uitwerkingsplan is daar wel al aan gerefereerd, maar aangezien op het moment van aanlevering van het ontwerp-uitwerkingsplan ter besluitvorming door uw college de stukken met betrekking tot het POL2014 nog niet ter inzage lagen c.q. beschikbaar waren, is daar niet inhoudelijk op ingegaan. Inmiddels liggen de stukken wel ter inzage en is in bijgevoegd vast te stellen uitwerkingsplan alsnog ingegaan op het POL2014. Dat heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het plan - bestaande uit de verbeelding en de regels - geleid, enkel tot een aanpassing van de toelichting.

Naast de hiervoor voorgestelde wijzigingen van het plan wordt voorgesteld enkele kleine wijzigingen aan te brengen in de begrenzing van de bouwvlakken bouwvlak en de toegestane bouwhoogtes, een en ander overeenkomstig de meest recente inzichten ten aanzien van het (concept)-DO voor fase 1a en 1b van het bouwplan.

8. Advies

Voorgesteld wordt in te stemmen met de bijgevoegde nota van wijzigingen en het uitwerkingsplan conform bijlagen vast te stellen.

9. Aanpak/uitvoering

a. financiële gevolgen en dekking

Onderhavige ontwikkeling maakt economisch bezien onderdeel uit van de businesscase Brunssum Centrum-Noord, één van de in het kader van de Limburgse wijkenaanpak aangewezen prioritaire projecten, waarin gemeenten, Provincie Limburg, de stadsregio Parkstad Limburg en woningcorporaties samenwerken aan de versterking van de leefbaarheid en inspelen op de effecten van de demografische krimp in de komende jaren. In dit kader kan een beroep worden gedaan op financiële middelen uit het zgn. "transformatiefonds" bij Parkstad Limburg.

Voorts is van belang dat de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen gebeurt door een marktpartij (Bouwontwikkeling Zuid Projecten / Jongen) en corporatie (Weller) waarmee een samenwerkingsovereenkomst is gesloten. Op grond van deze overeenkomst is kostenverhaal (anderszins) verzekerd en is bij de vaststelling van het bestemmingsplan afgezien van het opstellen c.q. vaststellen van een exploitatieplan. Ook eventuele kosten in verband met planschade kunnen op grond van de samenwerkingsovereenkomst worden verhaald.

b. Risico's?

Aan het voorliggende voorstel (terinzagelegging ontwerp-uitwerkingsplan) zijn geen bijzondere risico's verbonden. Het voorstel c.q. het ontwerp-uitwerkingsplan betreft een verdere uitwerking van eerdere besluitvorming van de raad en uw college met betrekking tot de realisatie van de doorsteek. Ten aanzien van de risico's van de grondexploitatie Het Ei (de fysieke vertaling van het uitwerkingsplan) kan worden opgemerkt dat 2x per jaar een actualisatie plaatsvindt (jaarrekening en begroting) in verband met de berekening van de hoogte van het weerstandsvermogen (wordt opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen).

c. Tijdpad/ mijlpalen/ vervolgtraject/ evaluatie

Na vaststelling van het uitwerkingsplan zal het plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbende die tijdig een zienswijze hebben ingediend ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan en belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd. In dat geval treedt het plan niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

d. uitvoerende partners intern en extern (werkstructuur)

Het planvoornemen is tot stand gekomen en zal worden uitgevoerd met Bouwontwikkeling Zuid Projecten (Jongen) en corporatie Weller. Met deze partijen is een Stuurgroep geformeerd. Onder regie van de Stuurgroep is een nog een projectgroep en een drietal werkgroepen actief.

e. communicatie intern en extern?

Van de terinzagelegging van het vastgestelde uitwerkingsplan zal kennisgeving worden gedaan in het Parel nieuws en op de gemeentelijke website. De indieners van de twee zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

10. Bijlagen

- Nota van wijzigingen
- vast te stellen uitwerkingsplan "Uitwerking Doorsteek Centrum".

Nota van Wijzigingen, inclusief nota van zienswijzen Uitwerkingsplan “Uitwerking Doorsteek Centrum”

Inleiding

Het ontwerp-uitwerkingsplan “Uitwerking Doorsteek Centrum” heeft met ingang van 12 februari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is vooraf kennisgeving gedaan in het Parelnieuws en via de gemeentelijke website. Het ontwerp-uitwerkingsplan was gedurende de inzageperiode raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, via de gemeentelijke website www.brunssum.nl en in het gemeentehuis.

Zienswijzen

Ontvankelijkheid

Ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan kon door belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt binnen voornoemde periode. Gedurende die periode is één schriftelijke zienswijze ingediend door [Reclamant 1. Deze zienswijze is tijdig ingediend en gezien het feit dat het perceel van reclamanten grenst aan het plangebied zijn reclamanten aan te merken als belanghebbende als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. De zienswijze zal hierna kort worden samengevat en van een gemeentelijk standpunt worden voorzien. Vervolgens zal worden aangegeven of en zo ja, hoe de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het uitwerkingsplan ten opzicht van het ontwerp-uitwerkingsplan.

Daarnaast is op 26 maart 2015 door een ambtenaar van de Afdeling Projecten van de gemeente Brunssum een e-mail ontvangen van [Reclamant 2], waaruit kan worden opgemaakt dat is beoogd een zienswijze in te dienen. Uit artikel 2:15 Awb volgt dat het indienen van een zienswijze via de elektronische weg slechts mogelijk is, indien het bestuursorgaan waaraan de zienswijze dient te worden gericht die mogelijkheid expliciet heeft geboden. Indien daarvan geen sprake is en toch een zienswijze per mail wordt ontvangen, dan mag die zienswijze slechts buiten behandeling worden gelaten indien eerst een hersteltermijn is geboden en de betreffende termijn onbenut is gelaten, zo blijkt uit jurisprudentie. Nog daargelaten het feit of er aanleiding bestaat een hersteltermijn te bieden omdat reclamant er van mocht uitgaan dat die zienswijze bij de betreffende ambtenaar kon worden ingediend, is van belang dat de betreffende zienswijze in de namiddag van 26 maart 2015 is verzonden en ontvangen en daarmee buiten de geboden termijn is ingediend. Nu binnen de gestelde periode geen ontvankelijke zienswijze is ingediend en binnen die termijn ook geen e-mail is ontvangen waaruit moet worden afgeleid dat is beoogd een zienswijze in te dienen, bestaat geen aanleiding een hersteltermijn te bieden en wordt de e-mail d.d. buiten behandeling gelaten.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant 1 kan als volgt worden samengevat:

- Er wordt niet voldaan aan uitwerkingsregel 4.2.1 onder j van het bestemmingsplan “Doorsteek Centrum”, aangezien de in het uitwerkingsplan opgenomen aanduiding ‘ontsluiting’ en de daaraan verbonden regels een en ander beperken tot de ontsluiting van de aangrenzende percelen, terwijl in het bestemmingsplan voornoemde uitwerkingsregel uitgaat van ontsluiting van de percelen aan de Kerkstraat ten zuidoosten van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – tracé voetgangersgebied’. Hierdoor kan onder andere het perceel van reclamanten niet meer via de achterzijde worden ontsloten. De aanduiding ‘ontsluiting’ raakt het perceel van reclamanten niet dan wel nauwelijks.

- Het voorgaande heeft grote negatieve gevolgen voor de juwelierszaak van reclamanten, aangezien het vervallen van de achterontsluiting er toe leidt dat hun zaak niet meer is te verzekeren, dan wel dat hoge kosten moeten worden gemaakt om te voorzien in een verzekering. De voorzijde van de winkel mag vanuit dat oogpunt niet worden gebruikt als privétoegang. Het realiseren van een privétoegang is kostbaar en gaat ten koste van de winkelruimte.

Gezien het voorgaande verzoeken reclamanten het uitwerkingsplan niet vast te stellen, tenzij alsnog wordt voorzien in een deugdelijke ontsluiting conform de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Raad van State) d.d. 13 februari 2013 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum", is het betreffende bestemmingsplan opnieuw, in gewijzigde vorm, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013. De wijziging had onder meer betrekking op de toevoeging van de uitwerkingsregel als opgenomen in artikel 4.2.1 onder j van de planregels:

"er wordt voorzien in ontsluiting van c.q. bereikbaarheid van de achterzijde van de ten zuidoosten van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – tracé voetgangersgebied' gelegen percelen aan de Kerkstraat, ten behoeve van (vracht)auto's, waarbij wordt voorzien in een rijbaan met een dwarsprofiel van tenminste 4 meter en waarbij tevens buiten de begrenzing van voornoemde rijbaan wordt voorzien in voldoende opstelplaatsen ten behoeve van laden en lossen c.q. passeerstroken."

Uit deze uitwerkingsregel blijkt dat een en ander is gericht op de ontsluiting van c.q. de bereikbaarheid van de achterzijde van de percelen aan de Kerkstraat, ten zuidoosten van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – tracé voetgangersgebied'. Daarbij is allereerst van belang te constateren dat een deel van de percelen is gelegen buiten de begrenzing van onderhavig uitwerkingsplan en voor die percelen ook geen uitwerkingsplicht is opgenomen in het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum", maar in het bestemmingsplan reeds is voorzien in een passende bestemming, te weten de bestemming 'Centrum'. De planregels die zijn verbonden aan de betreffende bestemming staan het realiseren van een ontsluiting niet in de weg. Onderhavig uitwerkingsplan vormt ook geen belemmering voor de realisatie van een ontsluiting buiten de begrenzing van het uitwerkingsplan en kan daar gezien het voorgaande bovendien ook niet in voorzien. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de toekenning van de bestemming 'Centrum' aan de betreffende gronden in het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum" onherroepelijk is geworden met de uitspraak van de Raad van State d.d. 30 oktober 2013 en dat de zienswijze van reclamanten zich dan ook niet kan richten tegen het betreffende bestemmingsplan.

Binnen de begrenzing van onderhavig uitwerkingsplan, welke begrenzing overeenkomt met de begrenzing van de bestemming 'Centrum – Uit te werken' in het bestemmingsplan "Doorsteek Centrum", is tussen de Kerkstraat en het tracé voor het promenadegebied tussen Schiffelerstraat en de Kerkstraat (de nieuwe doorsteek) een ontsluitingsmogelijkheid geprojecteerd binnen de begrenzing van de aanduiding 'ontsluiting'. Deze aanduiding heeft ter hoogte van de aansluiting op de Schiffelerstraat een breedte van 4,5 meter en is nergens minder breed dan 4 meter, zoals de hiervoor geciteerde uitwerkingsregel als opgenomen in artikel 4.2.1 onder j van de planregels van het 'moederplan' vereist. Bovendien kan binnen begrenzing voldoende ruimte worden gevonden om

buiten de noodzakelijke rijbaan van 4 meter te voorzien in passeerstroken en opstelplaatsen ten behoeve van laden en lossen.

Ten aanzien van de ontsluiting c.q. bereikbaarheid van de achterzijde van het perceel van reclamanten is van belang te constateren dat een deel van het uitwerkingsplan betrekking heeft op het betreffende perceel en de bestemming daarvan onder meer de realisatie van een deel van de oostwand van de nieuwe doorsteek mogelijk maakt, hetgeen blijkt uit de begrenzing van de aanduiding 'bouwvlak'. Om het plan te kunnen realiseren dienen derhalve gronden te worden verworven van reclamanten. Om dat te bereiken zijn de afgelopen jaren diverse pogingen ondernomen om in een minnelijk traject tot overeenstemming over de verwerving te komen. Als gevolg van de verwerving en de realisatie van het plan zullen de huidige bijbehorende bouwwerken van reclamanten op de betreffende gronden moeten worden gesloopt. Ter compensatie van het verlies daarvan is steeds de insteek geweest daarvoor compensatie te bieden, door het realiseren van een nieuwe garage, (deels) geïntegreerd in het bouwplan voor de oostwand van de doorsteek. De begrenzing van het bouwvlak en de bouwmogelijkheden die het plan biedt voorzien daar ook in. De betreffende garage zal op die wijze bereikbaar zijn voor (vracht)auto's. Als gevolg van de integratie van de garage in de bebouwing ten behoeve van de oostwand kan inpandig worden voorzien in een toegang vanuit de garage tot het perceel van reclamanten, waardoor tegemoet wordt gekomen aan de mogelijke belemmeringen voor de bedrijfsvoering van hun juwelierszaak. Schetsen van deze oplossing zijn reeds in september 2012 voorgelegd aan reclamanten. Daarnaast zijn er alternatieven denkbaar wanneer andere grondeigenaren meewerken aan een herverkaveling. Ook wanneer verwerving van de benodigde gronden van reclamanten niet mogelijk blijkt en gebruik moet worden gemaakt van publiekrechtelijke bevoegdheden om tot verwerving over te gaan, blijft de insteek het bieden van een alternatief voor de te slopen bijbehorende bouwwerken inclusief het creëren van een (inpandige) ontsluiting van het perceel van reclamanten voor reclamanten zelf en hun eventuele bezoekers.

Voorts is van belang dat het bestemmingsplan slechts de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden regelt en niet de eigendomsverhoudingen. Uit het voorgaande blijkt dat terdege rekening wordt gehouden met de belangen van reclamanten, dat het realiseren van de op grond van de uitwerkingsregels vereiste ontsluiting mogelijk is, dat dat – voor zover dat binnen de begrenzing van het uitwerkingsplan mogelijk is – ook is geborgd in het uitwerkingsplan en dat het bestemmingsplan dan wel het uitwerkingsplan – dat na inwerkingtreding onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan – zich niet verzetten tegen het realiseren van de betreffende ontsluiting.

Gezien het (algemeen) belang dat wordt gediend met de realisatie van het planvoornemen wordt een zwaarder belang toegekend aan de realisatie van dat planvoornemen boven het ongewijzigd handhaven van de huidige achter ontsluiting van het perceel van reclamanten. Aangezien in overleg met reclamanten zal worden voorzien in een passende aansluiting op de nieuwe ontsluiting zoals die is geborgd in het uitwerkingsplan, zullen reclamanten onzes inziens niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Daarbij nemen wij voorts in aanmerking dat ter plaatse van de toegang tot de ontsluiting vanuit de Schiffelerstraat vanuit het oogpunt van sociale veiligheid maatregelen zullen worden getroffen om te voorkomen dat onbevoegden zich hier zullen gaan ophouden, hetgeen een verbetering inhoudt ten opzichte van de huidige situatie.

Om de vrees van reclamanten dat voornoemde (in pandige) toegang c.q. ontsluiting van het perceel van reclamanten niet zal worden gerealiseerd, wordt volledigheidshalve voorzien in een planregeling waaruit dit blijkt. Door een verruiming van de aanduiding 'ontsluiting' binnen het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel van reclamanten, in combinatie met een regeling die het bebouwen van de betreffende gronden slechts mogelijk maakt met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, waaraan de voorwaarde wordt verbonden dat wordt voorzien in een passende ontsluiting. Om voor de toekomst flexibiliteit te behouden voor invulling van het bouwplan zal daarbij tevens worden voorzien in de mogelijkheid af te zien van het realiseren van de betreffende ontsluiting, mocht daar in de toekomst vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering geen noodzaak meer toe bestaan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt aanleiding gezien om het plan op onderdelen aan te passen. De wijzigingen hebben betrekking op de artikelen 3.1 onder h, 3.2.1 onder a en 3.4.3 van de planregels en een aanpassing van de begrenzing van de aanduiding 'ontsluiting' op de verbeelding.

Ambtelijk voorgestelde wijzigingen

Als gevolg van de meest recente inzichten ten aanzien van de uitwerking van het (concept)DO van het bouwplan worden voorts de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De begrenzing van de bouwvlakken wordt afgestemd op de grenzen van de bebouwing op het bouwplan. Dit leidt tot enkele kleine verschuivingen (max 75 cm);
- De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor de bebouwing bestaande uit vier bouwlagen, als geprojecteerd op de hoek van het nieuwe plein en de Schiffelerstraat wordt met 1 meter verhoogd tot 16 meter in verband met de ten behoeve van de trappenhuizen en liftkokers benodigde hoogten.
- De begrenzing van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen' (4 bouwlagen) ten behoeve van de bebouwing op de hoek van het nieuwe plein en het Koutenveld wordt beperkt uitgebreid ten behoeve van het noodzakelijke trappenhuis en de liftkoker(s).