

Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'

1. Procedure
2. Zienswijze beoordeling
3. Ambtshalve voorstellen

1. Procedure

Het plangebied "Nieuw-Vennep" betreft het 'oude' dorp Nieuw-Vennep.

Het omvat globaal het gebied gelegen tussen: aan de westzijde de Nieuwerkerktocht, aan de noordzijde de Noordelijke Randweg, aan de oostzijde de Hoofdvaart, de zuidelijke grens van het Vicon-terrein, de Oosterdreef, en vervolgens aan de zuidzijde de zuidrand van het Wandelpark (Lireweg, Schillingweg) en de ijsbaan, de Hoofdvaart en in het uiterste zuidwesten de Leimuiderweg (N207).



begrenzing plangebied Nieuw-Vennep (in het midden de uitsluiting van het centrumgebied)

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' heeft als ontwerp vanaf 20 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging bestond de mogelijkheid ten aanzien van het plan zienswijzen kenbaar te maken bij uw raad. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. Mr. P.H. Revermann namens mw. A.D. Stijnman-Dol
2. Mr. P.H. Revermann namens dhr. L.C.M. Bakker
3. P.J.A. van der Pluijm namens W. Klotwijk; E. Bruinen-Budikartika; G. Bouwman- Eveleens; M. de Jong- Schipper; A.J. v.d. Linden; J. v.d. Linden- Eijk; K. Oppelaar; K. Oppelaar- Honcoop; P.M. Sessink- van Esch; A. Sneeuw; J. Sneeuw- v.d. Hummel; J. Hassing; H. Eveleens; J. Eveleens- v. Weenen; G. Ippel- v.d. Stelt; G. Captijn; C.J. Wassenaar; C.M. Geerlings- v. Dongen; L.C. Hoogeveen; G. van Eck; A. de Vries- de Ouden; M. van Emden; T. Hagenbeek; M.J. Hagenbeek- Meijer; W. Groeneveld; R. v.d. Zee; K. Kattenberg; G.J. Sessink- Blokker; M. Vastenhout; J. Vastenhout- v. Leeuwen; M. de Blaey; C. Spaan- v. Aalst; J. v.d. Horst- Sijbrands; C. Miltenburg; J. Munsterman; G.J. Schalk- Kroon
4. I.R. Bakker Feeleus
5. SUR, mw. Mr. M.A. Tilstra namens dhr. en mw. W.G. Duwel
6. Giltay Veth Nelemans Advokaten, mr. D.W. Giltay Veth namens dhr. Peter Verhagen en mevrouw Bettina Kwak en de heer Coenraad Anthony Roelof Hoedeman
7. Parochie O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen, M.J.B. Koeckhoven- van Haaster, Secretaris parochiebestuur
8. P.A.M. Bergamin
9. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, Thomas Hendriksen

10. F.J.L. Brinke
11. H. Glerum
12. Achmea Rechtsbijstand namens mw. K.B.M. Waldram
13. Achmea Rechtsbijstand namens mw. M. Spaargaren en dhr. A. van der Plaat
14. N. Rusman
15. R.C.T. Oldenburg- Roos
16. H.J. v. Bakkum
17. SRK Rechtsbijstand namens mw. M.G.A. Nijssen en dhr. A. Walak
18. Thom Lansdaal
19. J.M.E. van den Brun- Verhoeff
20. Harry Franzen en Janneke Suurd
21. Pipeline Control, P.P.B. Allard
22. B. Abma
23. A.J. Voorn
24. Geelkerken Linskens Advokaten namens dhr. J. de Vos
25. L. van den Berg
26. M.C.M. Huiberts en J.J.M. Huiberts
27. Dhr. P. Schreurs
28. P.H. Revermann
29. J. Blom
30. Mw. A.L. Koolhaas
31. P.J.L. Sprunken (1) (2)
32. Bart van Maris, BVM beheer BV
33. R.H.M. Hunnekens
34. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, A. Kooyman
35. F. Thielsch
36. M.W. Vermin en N. Vermin- Dardouri
37. N.E. Smith
38. J.M.J. Peeterse
39. Fam. C. Franck
40. M. Zantvoort en M.M. van Vught
41. B. Reerink
42. B.A. Akkermans en J.M. Akkermans- Bus
43. Willem C. van der Waal
44. Peter Millenaar

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn bijgevoegd.

2. Zienswijzen beoordeling

Onderstaand hebben wij hebben de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

Zienswijze 1

- a. *Blijkens de informatie op de website van ruimtelijkeplannen.nl op 10 oktober 2012, is er van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep geen bekendmaking voorhanden. Na raadpleging van de gemeentelijke website bleek dat het plan met ingang van 20 september 2012 ter visie zou zijn gelegd.*
- b. *Het voorontwerpbestemmingsplan is niet bekendgemaakt, zodat niet ingespeeld kon worden op inspraakreacties van belanghebbenden. Het bieden van inspraak was uit een oogpunt van zorgvuldigheid en verantwoord overheidshandelen geboden nu de Raad van State nog geen uitspraak heeft gedaan over de beroepen tegen de vergunningen voor een coffeeshop op Vennepweg 443. Het ontwerpbestemmingsplan geeft een opstap voor het vestigen van een coffeeshop door het voorzien in horecabestemmingen buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied. Er is sprake van schending van het fair play beginsel. Reclamante, die naast het pand Vennepweg 443 woont, moet nu weer een nieuwe procedure starten, met onzekerheid en kosten, om te voorkomen dat haar leefsituatie wordt verruineerd en haar woning onverkoopbaar blijft.*
- c. *De bestemming Gemengd -2 voor de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat maakt de vestiging van 20 verschillende horecavestigingen in categorie 1 mogelijk, waarbij tot 250 m2 mag worden gebouwd. Dit is 2 à 3 maal zo groot als de gemiddelde horecavestiging in deze categorie is.*
- d. *De bestemming Gemengd - 2 is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het gebied een hoofdzakelijke c.q. primaire woonfunctie heeft. In het geldende bestemmingsplan is het gebied volledig aangewezen voor woondoeleinden, soms met een specifieke aanduiding 'winkel'. Het geven van een horecafunctie ter plaatse is in flagrante strijd met het horecabeleid. In woongebieden mag immers in principe geen horeca worden toegestaan. De locatie valt buiten het horeca-ontwikkelgebied en de pleinruimte tussen Vennepweg en St. Antoniusstraat. In de RK-kerk aan de Vennepweg tegenover nr. 443 is jeugdopvang mogelijk. Dit is juist een argument om geen nieuwe horeca of coffeeshop toe te laten. Blijkens de plantoelichting is het streven in woonwijken gericht op het behouden van woonkwaliteiten en kleinschaligheid en het tegengaan van parkeeroverlast.*
- e. *Een extra mogelijkheid voor het vestigen van detailhandel op Vennepweg 443 is in strijd met het beleid om behoudend om te gaan met o.a. een detailhandelfunctie in woongebieden. Er is nu geen winkel ter plaatse, evenmin als dat bij andere panden het geval is die in het vigerende plan wel, maar in het nieuwe plan geen winkelbestemming hebben.*
- f. *De betreffende tekst in de plantoelichting bevestigt dat de horecafunctie van Vennepweg 443 bedoeld is als (heimelijke) opstap naar de vestiging van een coffeeshop. In zekere zin is hierdoor ook sprake van misbruik van bevoegdheid en schending van het rechtszekerheidsbeginsel.*
- g. *Het toekennen van nieuwe horecafuncties leidt tot planschadeclaims. Aan planschade uitkeringen wordt geen aandacht besteed in het hoofdstuk financiële uitvoerbaarheid. De weerstand tegen de coffeeshop blijft ongenoemd in het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid.*
- h. *Verzocht wordt de mogelijkheid om ter plaatse horeca tot en met categorie 1 toe te laten te laten vervallen, en via een functieaanduiding in de woonbestemming alleen detailhandel en horeca toe te laten waar dat feitelijk aanwezig is.*

Reactie

- a. *De bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden in Staatscourant en Informeer (en via de gemeentelijke*

website). Vanwege een nieuwe release van de landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl zijn de website en alle bijbehorende diensten sinds 27 september 2012 aangepast aan de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro2012). Het koppelen van de bekendmakingsdatum aan het digitale bestemmingsplan is daarin technisch mogelijk gemaakt. Het gebruik van de standaarden ex Rsro2012 is pas vanaf juni 2013 verplicht (zie art.2 lid2 Rsro2012: overgangstermijn RO-standaarden 2008 – RO-standaarden 2012: van 1 oktober 2012 tot 1 juli 2013).

De gemeente Haarlemmermeer werkt momenteel aan oplossing met de softwareleverancier om de nieuwe standaarden te implementeren in haar software voor toekomstige bestemmingsplannen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- b. Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht. Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.
- Uiteraard betreft het bestemmingsplan een groot gebied met een diversiteit aan onderwerpen. Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop wordt/werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Venneperweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.
- Overigens wijzen wij er op dat wij op 31 januari 2013 hebben besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- c. In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein.
- Op de percelen met een extra aanduiding of bestemming is in principe bebouwing tot 250 m² mogelijk.
- Rekening houdend met de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan.

Dat elk pand monofunctioneel en maximaal wordt ingevuld met een horecafunctie is niet een realistisch scenario.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- d. e. f. en h. Dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreken locatie te scheiden is begrijpelijk. Nu zoals eerder vermeld wij op 31 januari 2013 hebben besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren, is deze discussie hier niet meer aan de orde. Wij willen ons nu dan ook richten op onze overweging om horeca toe te staan aan de Vennepeweg.

Door hier aan de Vennepeweg horeca tot en met categorie 1 te faciliteren wordt, anders dan verschillende reclamanten hebben aangegeven, juist wel tegemoetgekomen aan het horecabeleid. In het door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn.

In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. Daarbij hebben wij in het kader van het ontwerpbestemmingsplan overwogen dat de fysieke situatie aangeeft dat in beeld en functie het segment van de Vennepeweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat hier vlakbij het centrum begint. Het vigerende bestemmingsplan onderschrijft dat ook met, naast de woonbestemming, extra aanduidingen voor kleinbedrijf en winkel en extra bestemmingen voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Vennepeweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen. Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterrie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald, maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies. Overigens merken wij op dat de RK kerk in het nieuwe bestemmingsplan naar aanleiding van een daartoe ingediend initiatief een qua omvang beperkte mogelijkheid voor een horecavestiging in categorie 2 heeft gekregen.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen er nogmaals op dat het niet het bestemmingsplan is dat de

vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet.

Omdat tot voorheen een loodgietersbedrijf met winkel in pand 443 gevestigd en vergund was, achten wij de extra aanduiding voor een winkel op dit pand terecht.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- g. Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies en bestemmingen voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 2

De inhoud van deze zienswijze is gelijkkluidend aan zienswijze 1, met uitzondering van het daarin gestelde, genummerd als 2.1.6., over de specifieke positie van reclamante 1 als directe naastwonende van Vennepeweg 443 (zie samenvatting zienswijze 1 onder b.)

Behoudens dit aspect verwijzen wij naar de samenvatting van zienswijze 1.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reacties op zienswijze 1 onder a t/m g met de volgende conclusies.

Conclusies

- a. Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- b. Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- c. Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- d. e. f. en h. Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- g. Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 3

- a. *In het geldende bestemmingsplan is het gebied tussen Rustoordstraat en Akkerstraat volledig aangewezen voor woondoeleinden, “eengezinshuizen”, met in bepaalde gevallen een aanduiding voor “winkel”.*
- b. *In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit uitgangspunt verlaten en wordt alles aangewezen als Gemengd gebied met allerlei vormen van horecagebruik. Dit verandert het woonkarakter volledig en bevordert het leefklimaat niet.*
- c. *Het straatdeel vanaf de schoonheidssalon tot aan de Akkerstraat valt niet in het horecaontwikkelgebied/uitgaansgebied volgens de horecanota.*
- d. *Het is al moeilijk de in de ellips liggende gebieden van horeca te voorzien en een uitbreiding daarvan geeft meer spreiding en helpt daar niet bij.*
- e. *De bestemming Gemengd - 2 is uitsluitend bedoeld om een coffeeshop mogelijk te maken.*
- f. *Er worden parkeerproblemen verwacht door het nieuwe plan in het nu rustige gebied.*
- g. *Het toch weer mogelijk maken van een coffeeshop via het bestemmingsplan is een dolksteek in de rug. Gevraagd wordt om empathie en mededogen voor bewoners die het hoofdstuk willen afsluiten. De politiek verliest aan geloofwaardigheid.*
- h. *Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen.*

Reactie

a., b., c., e., g. en h.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft door aan de woonbestemming extra functies en bestemmingen toe te voegen. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben/hadden dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. Overigens hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

d.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het ontwerpbestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/pâtisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met

beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de sfeer van het gebied met horecavormen welke het woonklimaat veraangenamen of ondersteunend zijn voor de binnen de wijk aanwezige functies.

In het centrumgebied kunnen zich ook andere en zwaardere vormen van horeca vestigen.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

f.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 4

- a. *Uit de publicatie viel niet op de maken dat het een bestemmingsplan voor heel Nieuw-Vennep met uitzondering van het centrum betrof.*
- b. *Naar aanleiding van het gestelde in de plantoelichting wordt opgemerkt dat niet duidelijk is welke winkels en horecavestigingen nu aan de Vennepweg gevestigd zijn, terwijl "de Ring" en "de Hobbit" als jeugd sociëteit niet worden genoemd.
De ruimte onder de kerk had een maatschappelijk karakter en was alleen in het seizoen op zaterdag open.*

Naar aanleiding van de tekst in par. 2.2.3., 3.3.1., 3.3.3., 5.6.1., 5.8.2., 6.1. en 6.2. van de plantoelichting wordt achtereenvolgens gesteld:

- c. *Het toelaten van de horecafunctie in een woongebied strookt niet met het beleid om het kleinschalige karakter daarvan te handhaven en parkeeroverlast terug te dringen.
Op dit deel van de Vennepweg geldt een parkeerverbod.*
- d. *Dit deel van de Vennepweg wordt juist niet genoemd in de Integrale beleidsnota horeca 2009.*
- e. *Het LIB stelt beperkingen ten aanzien van vogel aantrekkende functies. Afval van horeca en detailhandel kan vogels aantrekken.*
- f. *Horeca en coffeeshops kunnen een onaantvaardbare geur verspreiden.*
- g. *Bij het toestaan van horeca (coffeeshop) bestaat de kans op planschadeclaims.*
- h. *Omdat de dorpsraad en de omwonenden tegen het vestigen van horeca in het gebied zijn is het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar. Reclamant vraagt zich af of het vooroverleg wel op juiste wijze heeft plaatsgevonden.*

Reactie

a.

De publicatietekst van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep was de globale begrenzing van het plan o.i. voldoende duidelijk. Daaruit bleek juist dat het niet om een bestemmingsplan voor heel Nieuw-Vennep ging, zoals reclamant ten onrechte stelt dat het geval is. Uit het feit dat reclamant tijdig een zienswijze heeft ingediend blijkt dat hij voldoende gelegenheid heeft gehad om op de inhoud van het plan te reageren. Gelet op het aantal binnengekomen zienswijzen hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

b.

De plantoelichting beoogt niet aanwezige voorzieningen uitputtend te benoemen. Bovendien geeft een opsomming daarvan een momentopname; vestigingen kunnen sluiten of juist starten.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

c. en d.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallellopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft met extra functiemogelijkheden en bestemmingen naast de woonfunctie. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen. Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. Daarom is in het bestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald, maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies. De RK kerk maakt ook onderdeel uit van dit gebied. In het bestemmingsplan heeft deze naar aanleiding van een daartoe ingediend initiatief een qua omvang beperkte mogelijkheid voor een horecavestiging in categorie 2 heeft gekregen.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen er nogmaals op dat het niet het bestemmingsplan is dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet.

Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben/hadden dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet.

Overigens hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

e. en f.

De LIB-beperking ten aanzien van het aantrekken van vogels geldt niet voor het plangebied.

Afval van horecabedrijven mag overigens niet onafgedekt in de openbare ruimte worden opgeslagen.

Van vogelaantrekkende werking zal geen sprake zijn. Aan horecabedrijven worden uiteraard eisen gesteld ten aanzien van geur en geluid. Gelet op de horecacategorie is geuroverlast of geluidsoverlast niet te verwachten; de planologische uitstraling is gering.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

g.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming

Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

h.

Het horecabeleid uit 2009 is in overleg met belanghebbende partijen tot stand gekomen.

Het bieden van inspraak bij de totstand koming van bestemmingsplannen is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht.

Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.

Met het toekennen van een gemengde bestemming maken wij het bestemmingsplan flexibel en bieden wij (beperkte) keuzemogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 5

- a. *Clënten hebben niet kunnen reageren op een voorontwerp van het bestemmingsplan, dat horecavestigingen mogelijk maakt buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied van Nieuw-Vennep. Nu nog hoger beroep loopt tegen de vestiging van een coffeeshop op Venneperweg 443 achten zij dit onzorgvuldig.*
- b. *De Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat heeft de bestemming Gemengd - 2 gekregen. Dat maakt naast de woonfunctie allerlei vormen van horeca mogelijk. Clënten hebben hier ernstig bezwaar tegen omdat het hier een woongebied betreft. Clënten begrijpen niet waarom het uitgangspunt van het geldende plan, dat het gebied volledig aanwijst voor woondoeleinden, is verlaten en zijn van mening dat de bestemming Gemengd - 2 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*
- c. *Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het horecabeleid, want het gebied tussen Rustoordstraat en Akkerstraat ligt volledig buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied. Dat het daarvan een uitloop zou zijn is onduidelijk. Er ontbreekt in de toelichting een onderbouwing daarvan.*
- d. *Het is onduidelijk waarom Venneperweg 443 nog een extra functieaanduiding voor detailhandel heeft gekregen, omdat in de toelichting staat dat met bedrijfsfuncties, detailhandel of dienstverlening binnen de woonomgeving behoudend omgegaan dient te worden, en in het pand nu geen winkel is.*
- e. *De mogelijkheid om horecavestigingen toe te staan is naar de indruk van cliënten bedoeld om de coffeeshop aan de Venneperweg 443 te kunnen realiseren. Clënten laken deze handelswijze en achten deze onzorgvuldig. Hun woongenot wordt aangetast, er is geen rekening gehouden met hun belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- f. *Clënten zullen een planschadeverzoek indienen, omdat hun woning in waarde zal verminderen. Zij vragen zich af of het bestemmingsplan hierdoor wel financieel uitvoerbaar is.*
- g. *Clënten verzoeken de bestaande woonfunctie in het bestemmingsplan te handhaven, zonder horeca of detailhandel.*

Reactie

a.

Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht. Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.

Uiteraard betreft het bestemmingsplan een groot gebied met een diversiteit aan onderwerpen. Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Venneperweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.

Overigens hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk

gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

b., c. en e.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waaraan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft door naast de woonbestemming andere functies en bestemmingen mogelijk te maken. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is in het bestemmingsplan voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

d.

Omdat tot voorheen een loodgietersbedrijf met winkel in pand 443 gevestigd en vergund was, achten wij de extra aanduiding voor een winkel op dit pand terecht.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

f. en g.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 6

- a. *Niet is gebleken dat een voorontwerpbestemmingsplan in algemene zin bekend is gemaakt.*
- b. *Gelet op de planologische gevoeligheid van de locaties aan de Vennepweg had uit oogpunt van zorgvuldig en verantwoord overheidsbestuur bij de voorbereiding van het bestemmingsplan informatie over achtergrond en gevolgen daarvan voor de hand gelegen.*
- c. *De bestemming horeca, buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied van Nieuw-Vennep, heeft tot doel de vestiging van een coffeeshop op Vennepweg 443 mogelijk te maken.*
- d. *Lopende de gerechtelijke procedure is de omschreven handelwijze aan te merken als schending van het fair play beginsel.*
- e. *Inzake vorenstaande punten wordt verwezen naar de zienswijze van mr. P.H. Revermann, namens de heer L.C.M. Bakker, die integraal als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.*
- f. *Aangehaald wordt de planregel Gemengd - 2, de Staat van Horeca-activiteiten, categorie 1, en de begripsbepaling van horeca en snackbar en de overwegingen 2.6 tot en met 2.8 uit de uitspraak van de rechtbank Haarlem 22 november 2011 (LJN:BU5194).*

Gesteld wordt dat er ernstige planologische kanttekeningen te plaatsen zijn bij de bestemming Gemengd - 2.

- g. *Het gemeentelijk horecabeleid van 2 juli 2009 wordt aangehaald. Gesteld wordt dat Vennepweg 443 buiten het horecaontwikkelgebied/uitaansgebied van Nieuw-Vennep valt, nu dit betrekking heeft op de pleinruimte tussen Vennepweg en Sint Antoniusstraat.*
- h. *Het aanwijzen van de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat voor horeca is in strijd met het horecabeleid en in strijd met het streven naar het behoud en bevordering van woonkwaliteiten en leefbaarheid.*
- i. *De aanzienlijke wijziging in planologisch regiem zal een waardevermindering tot gevolg hebben. Clienten zullen een planschadeverzoek indienen; er wordt geen duidelijkheid gegeven over de financiële gevolgen daarvan voor de gemeente.*
- j. *Verzocht wordt alle argumenten ten aanzien van overlast en strijd met de APV, naar voren gebracht in de lopende procedure tegen de coffeeshop, als herhaald en ingelast te beschouwen.*
- k. *Geciteerd wordt uit de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum (201007248/1/R1, 30 maart 2011), overweging 2.4.1.*

De raad stelt hierin dat geen toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheid een coffeeshop te vestigen als daarmee afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Er is sprake van rechtsongelijkheid en schending van het vertrouwensbeginsel nu wel afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu rondom Vennepweg 443.

- l. Over het gemeentelijk beleid inzake coffeeshops wordt opgemerkt dat in 2012 een afstandscriterium, te weten die ten opzichte van jongereninstellingen zijnde 350 meter, is toegevoegd, naast al geldende de criteria ten opzichte van basisscholen (250 meter) en voortgezet onderwijs (500 meter).*
- m. Gesteld wordt dat basisschool Sint Anthonius op minder dan 250 meter afstand ligt van Vennepeweg 443 en dat jongerencentra De Ring en De Stip op resp. 50 en 150 meter afstand gelegen zijn. Reeds daarom is een coffeeshop op genoemd adres niet mogelijk.*
- n. Aangehaald wordt een uitspraak van de Afdeling (201001692/1/H3) waarin de redelijkheid van het stellen van afstandscriteria wordt erkend.*
- o. Nu het beleid is om coffeeshops niet in woonwijken te vestigen is het mogelijk maken van een coffeeshop aan de Vennepeweg in strijd met het vigerende bestemmingsplan dat volgens reclamant de betreffende strook bebouwing geheel aanwijst voor woondoeleinden.*
- p. Vennepeweg 443 ligt buiten het horeca/centrumgebied. De Vennepeweg een aanloopstraat daarheen te noemen, maakt nog niet dat de locatie van de coffeeshop aan het centrumcriterium voldoet; het centrumgebied is geregeld in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010.*
- q. Cliënten hebben zelf een vergelijkend onderzoek laten instellen naar de parkeer- en verkeersproblematiek ter plaatse van de beoogde coffeeshoplocatie. De gemeente hanteert onjuiste schattingen van bezoekersaantallen van de coffeeshop.*
- r. Omdat cliënten niet in een centrumgebied wonen hoeven zij geen rekening te houden met enige vorm van overlast.*
- s. De vestiging van een coffeeshop geeft een toename van de parkeerdruk in een woonwijk. Dit is in strijd met het parkeerbeleid.*
- t. Concluderend wordt verzocht de bestemming Gemengd 2 voor de bebouwing tussen Rustoordstraat en Akkerstraat niet vast te stellen, en in ieder geval de horecafunctie mogelijkheid daaruit weg te nemen. Een extra gebruiksmogelijkheid naast de woonfunctie ware alleen toe te passen als het feitelijk gebruik dit meebrengt.*

Reactie

a. t/m e.

Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht.

Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.

Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Vennepeweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.

Wij hebben inmiddels op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Voor zover voor de motivering van het gestelde onder 1. t/m 5. wordt verwezen naar zienswijze 2, verwijzen wij naar onze daar weergegeven reactie hierop.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

f. t/m t.

De strekking van de aangehaalde onderdelen van de rechtbankuitspraak is dat een coffeeshop niet planologisch kan worden geregeld, maar dat bij de beoordeling van de aanvraag voor ontheffing en vergunning uitgegaan dient te worden van een legale functie met gelijke ruimtelijke uitstraling, b.v. een café of een snackbar.

Over de bestemming van het noordelijk deel van de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat merken wij het volgende op.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de 17 adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Vennepeweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waaraan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft met de mogelijkheid van extra functies en bestemmingen naast de woonfunctie. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Vennepeweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is in het bestemmingsplan voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming

Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 7

- a. *Gesteld wordt dat de gemeente door middel van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep het exploiteren van een coffeeshop aan de Venneperweg 443 probeert toe te staan. Het kerkbestuur is het daarmee niet eens, om de volgende redenen.*
- b. *De kerk heeft het erf en de tuin aangepast onder meer omdat door de aanpassingen aan het centrum het betreden van het kerkterrein door de oude ingang moeilijk was. Men heeft vergunning aangevraagd om aan de Venneperweg een nieuwe entree te maken, waarvoor de gemeente al toezeggingen heeft gedaan. Deze entree met een nieuw parkeerterrein en vrij toegankelijke tuin met een verbinding naar de begraafplaats en horeca aan de overkant acht men geen ideale combinatie, temeer omdat er geen doorlopend toezicht op het kerkterrein is.*
- c. *Dringend wordt verzocht de bestemmingswijziging niet door te voeren.*

Reactie

- a. t/m c.

Zoals eerder uiteengezet, werd en wordt met het vaststellen van dit bestemmingsplan geen coffeeshop op de Venneperweg 443 mogelijk gemaakt. De aan de aan de overzijde van de kerk gelegen panden gegeven bestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de locatie te scheiden.

Wij hebben inmiddels op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

In het kerkgebouw zelf is overigens, middels een functieaanduiding op een beperkt gedeelte, een horecavestiging in categorie 2 mogelijk gemaakt, na een daartoe stekkend verzoek van een initiatiefnemer.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 8

1. *Gesteld wordt dat de gemeente door middel van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep het exploiteren van een coffeeshop aan de Venneperweg 443 probeert toe te staan. Reclamant is het daarmee niet eens, om de volgende redenen.*
2. *Reclamant werkt op een basisschool binnen een straal van 250 meter van bovengenoemd adres. Ondanks de aanwezigheid van een hek bevinden zich nu al regelmatig onbevoegde personen op het schoolplein en in de fietsenstalling. Als het gebied tussen Rustoordstraat en Akkerstraat horecagebied wordt, is de kans daarop groter en daarmee de kans op vernieling en rotzooi.*
3. *Er is te weinig mogelijkheid voor parkeren als het horecagebied wordt uitgebreid.*
4. *De huidige horecabedrijven hebben het al moeilijk dus er is geen reden om meer horeca toe te staan.*
5. *Het bedoelde gebied is een woongebied, waar gezinnen bewust zijn gaan wonen.*
6. *Dringend wordt verzocht de bestemmingswijziging niet door te voeren.*

Reactie

a. en b.

Zoals eerder uiteengezet, werd en wordt met het vaststellen van dit bestemmingsplan geen coffeeshop op de Vennepeweg 443 mogelijk gemaakt. De aan de overzijde van de kerk gelegen panden gegeven bestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de locatie te scheiden.

Wij hebben inmiddels op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

c.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

d., e. en f.

Er is voor gekozen om, als uitwerking van het in 2009 vastgestelde horecabeleid dat er plaats is van de Vennepeweg/ St. Anthoniusstraat een horecaontwikkelgebied aan te geven, de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

In het centrumgebied kunnen zich ook andere en zwaardere vormen van horeca vestigen.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

Zienswijze 9

Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgestelde bestemming van de woningen aan de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat

a. Bij betrokken bewoners en omwonenden is grote onrust ontstaan. Het op deze wijze faciliteren van de vestiging van een coffeeshop op deze locatie wordt beschouwd als een dolksteek in de rug.

Men is geschokt door uitlatingen van de gemeentelijke woordvoerder over de waarde van de uitslag van een in opdracht van de dorpsraad gehouden onderzoek naar onder meer de mogelijke vestiging van een coffeeshop.

De dorpsraad roept het gemeentebestuur op tot empathie en mededogen met de bewoners in het betrokken gebied door dit hoofdstuk af te sluiten.

- b. De nota horecabeleid is in goed overleg met het Haarlemmermeers Ondernemersverenigingen Platform tot stand gekomen. Horeca buiten de aangegeven concentratie-ellips voegt niets toe en is in strijd met de afspraken.*
- c. Verwezen wordt naar opmerkingen over andere details in het plan in een separate brief.*
- d. De dorpsraad sluit zich aan bij de zienswijze van de heer Revermann, namens R.L. Bakker en herhaalt de letterlijke tekst daarvan.*

Reactie

a. t/m d.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreken locatie Venneperweg 443 te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd/wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 10

Bezwaar wordt gemaakt tegen een bestemming Gemengd - 2 van de gronden aan de noordkant van de Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat.

De reden van dit bezwaar is dat door toevoeging van een horecabestemming de vestiging van een coffeeshop mogelijk wordt binnen 350 meter van jongerencentra en school, hetgeen niet overeenkomt met het per 1 januari 2013 geldende beleid van de rijksoverheid.

Reactie

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreken locatie Venneperweg 443 te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd/wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 11

Bezwaar wordt gemaakt tegen een bestemming Gemengd - 2 van de gronden aan de noordkant van de Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat en Venneperweg 443 in het bijzonder, de beoogde locatie voor een coffeeshop.

Dit zal een onacceptabele verschraling van de horecacentrumfunctie binnen de bestaande (horeca)ellips en een uitwaaiing van horecagelegenheden aan de Venneperweg tot gevolg hebben.

Reactie

Door aan de Venneperweg horeca tot en met categorie 1 te faciliteren wordt, anders dan verschillende reclamanten hebben aangegeven, juist wel tegemoetgekomen aan het horecabeleid. In het door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn.

In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. Daarbij hebben wij in het kader van het bestemmingsplan overwogen dat de fysieke situatie aangeeft dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat hier vlakbij het centrum begint. Het vigerende bestemmingsplan onderschrijft dat ook met, naast de woonbestemming, extra aanduidingen voor kleinbedrijf en winkel en extra bestemmingen voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen. Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. Daarom is in het bestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvevoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald, maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Overigens merken wij op dat de RK kerk in het bestemmingsplan naar aanleiding van een daartoe ingediend initiatief een qua omvang beperkte mogelijkheid voor een horecavestiging in categorie 2 heeft gekregen.

Het vastleggen van een gemengde flexibele bestemming voor de Venneperweg, met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie, is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen er nogmaals op dat het niet het bestemmingsplan is dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn

binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 12

- a. *Er is geen mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerpplan geweest. Dit was passend geweest, gezien de lopende procedure tegen de vestiging van een coffeeshop op Vennepweg 443. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan was op dit punt ook niet duidelijk.*
- b. *In het nieuwe bestemmingsplan wordt door het toekennen van een bestemming 'gemengd 2' aan het gebied aan de noordkant van de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat de mogelijkheid van de komst van een coffeeshop open gehouden. Dit is in strijd met de wens van cliënte en andere omwonenden.*
- c. *Het integrale gemeentelijke horecabeleid uit 2009 legt vast dat gewerkt wordt aan passende horecavoorzieningen nabij leef-, werk- en verblijfsgebieden. Niet valt in te zien dat een coffeeshop passend kan zijn in een woongebied. De Horeca Nota is in nauw overleg met ondernemers tot stand gekomen. Uitbreiding van horeca buiten de in de Nota aangegeven ellips is daarmee in strijd. Als grenzen verlegbaar blijken, moet dat ook gelden voor de afstand tussen Vennepweg 443 en de basisschool, met als gevolg dat deze coffeeshop- locatie afvalt.*
- d. *Als bestaande afwijkende functies in woongebieden behoudend worden bestemd, waarom worden dan nieuwe functies die de leefbaarheid aantasten toegestaan ?*
- e. *Niet duidelijk is gemaakt, zeker in relatie tot de huidige bestemming, waarom het betreffende gedeelte van de Vennepweg een uitloop van het centrumgebied c.q. horecaontwikkelingsgebied zou zijn.*
- f. *Er is onvoldoende onderzocht of ondernemers zich met een horecaonderneming in het woonblok van cliënte willen vestigen; de haalbaarheid is niet aangetoond.*
- g. *Het gebied kan de toenemende verkeersdruk niet opvangen; er zijn onvoldoende parkeerplaatsen.*
- h. *Als het bouwplan wordt gerealiseerd vreest cliënte voor waardedaling van haar woning. Omdat dit ook voor de omringende roerende zaken geldt lijkt het plan niet haalbaar, omdat de gemeente de uit te keren planschade nu niet kan verhalen op (toekomstige) horecaondernemingen.*
- i. *Gevraagd wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel dit aan te passen, tegemoetkomend aan de zienswijze.*

Reactie

a. t/m f. en i.

De bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden in Staatscourant en Informeer (en via de gemeentelijke website).

Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht.

Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.

Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop wordt/werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op

besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Vennepeweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventienadressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein.

Rekening houdend met de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan.

Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder.

Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/pâtisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

In het centrumgebied kunnen zich ook andere en zwaardere vormen van horeca vestigen. Zoals eerder vermeld hebben wij overigens op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

g.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een acceptabele afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

h.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 13

- a. *Cliënten hebben niet de gelegenheid gehad in te spreken op het voorontwerpplan. Dit klemmt des te meer omdat een procedure loopt voor de vestiging van een coffeeshop aan de Vennepeweg 443, waartegen veel weerstand bestaat. Omwonenden voelen zich niet serieus genomen.*
- b. *In het nieuwe bestemmingsplan wordt door het toekennen van een bestemming 'gemengd 2' aan het gebied aan de noordkant van de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat de mogelijkheid van de komst van een coffeeshop open gehouden. Dit is in strijd met de wens van cliënten en andere omwonenden.*
- c. *Het integrale gemeentelijke horecabeleid uit 2009 legt vast dat gewerkt wordt aan passende horecavoorzieningen nabij leef-, werk- en verblijfsgebieden. Niet valt in te zien dat een coffeeshop passend kan zijn in een woongebied. De Horeca Nota is in nauw overleg met ondernemers tot stand gekomen. Uitbreiding van horeca buiten de in de Nota aangegeven ellips is daarmee in strijd. Als grenzen verlegbaar blijken, moet dat ook gelden voor de afstand tussen Vennepeweg 443 en de basisschool, met als gevolg dat deze coffeeshop- locatie afvalt.*
- d. *Als bestaande afwijkende functies in woongebieden behoudend worden bestemd, waarom worden dan nieuwe functies die de leefbaarheid aantasten toegestaan ?*
- e. *Niet duidelijk is gemaakt, zeker in relatie tot de huidige bestemming, waarom het betreffende gedeelte van de Vennepeweg een uitloop van het centrumgebied c.q. horecaontwikkelingsgebied zou zijn.*
- f. *Er is onvoldoende onderzocht of ondernemers zich met een horecaonderneming in het woonblok van cliënten willen vestigen; de haalbaarheid is niet aangetoond.*
- g. *Het gebied kan de toenemende verkeersdruk niet opvangen; er zijn onvoldoende parkeerplaatsen.*
- h. *Als het bouwplan wordt gerealiseerd vrezende cliënten voor waardedaling van hun woning. Omdat dit ook voor de omringende roerende zaken geldt lijkt het plan niet haalbaar, omdat de gemeente de uit te keren planschade nu niet kan verhalen op (toekomstige) horecaondernemingen.*
- i. *Gevraagd wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel dit aan te passen, tegemoetkomend aan de zienswijze.*

Reactie

Deze zienswijze is inhoudelijk nagenoeg gelijk aan zienswijze 12.

Wij verwijzen dan ook naar onze hiervoor gegeven reactie.

Deze leidt tot de volgende conclusies.

a. t/m f. en i.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

g.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

h.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 14

- a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om aan de Vennepweg 443 het exploiteren van een coffeeshop toe te staan, om de volgende redenen.*
- b. *Te verwachten verkeersoverlast.*
- c. *Niet genoeg afstand tot een woonwijk met kinderen. Er komen veel jonge gezinnen bij.*
- d. *Te dicht bij jongerencentra en kerken.*
- e. *Te dicht bij seniorenwoningen; bewoners krijgen naar verwachting veel overlast.*
- f. *Omwonenden naast het pand worden het meest benadeeld in hun leefomgeving*
- g. *Concluderend wordt verzocht om op het ongewenste besluit terug te komen.*

Reactie a. t/m g.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Vennepweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 15

- a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming Gemengd – 2 van de gronden aan de noordkant van de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat, die mede horeca inhoudt en daardoor de vestiging van een coffeeshop mogelijk maakt op de daarvoor beoogde locatie Vennepweg 443.*
- b. *Het is oneerlijk tegenover inwoners van Nieuw-vennep, die geen coffeeshop willen.*
- c. *Het is oneerlijk om daarvoor het bestemmingsplan te wijzigen.*
- d. *Er moet rekening gehouden worden met een afstand van coffeeshop tot jeugdhonk van 350 meter en dat is nu minder.*
- e. *De waarde van de woningen in de omgeving gaat nog meer dalen en daardoor komen eigenaren in de problemen.*
- f. *Landelijk worden er steeds meer coffeeshops gesloten.*

Reactie a. t/m f.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 16

- a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om aan de Venneperweg 443 een coffeeshop toe te staan.*
- b. *De leefomgeving gaat achteruit; woningen worden onverkoopbaar dan wel zal de verkoopwaarde daarvan nog niet op de helft van de waarde uitkomen.*
- c. *Er ontstaat parkeeroverlast waar (bejaarde) omwonenden van het parkeerterrein Venneperweg/Anthoniestraat overlast van zullen ondervinden.*
- d. *De representiviteit van het onderzoek naar de mening van de Nieuw-Vennepers over de coffeeshop wordt onterecht door de gemeentelijke woordvoerder in twijfel getrokken.*
- e. *Het gemeentebestuur moet het plan niet doordrukken uit angst voor gezichtsverlies, maar kan beter met het comité naar een locatie zoeken waar de coffeeshop wel kans van slagen heeft.*

Reactie

- a. t/m e.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie te scheiden hebben wij heel goed begrepen.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 17

- a. *De straat van belanghebbenden, de noordzijde van de Venneperweg tegenover de kerk, wordt gedomineerd door woningen, met in beperkte mate detailhandel.*
- b. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming Gemengd-2, die aldaar horeca tot en met categorie 1 mogelijk maakt, en de functieaanduiding horeca, die horeca tot en met categorie 2 mogelijk maakt en ook aan de overzijde ter plaatse van de kerk.*

- c. *Dit deel van de Venneperweg, dat - ter hoogte van de woning van belanghebbenden - net te ver buiten de centrumkern ligt, heeft overwegend een woonkarakter waar verdere horecaontwikkeling ongewenst is.*
- d. *Belanghebbenden vrezen voor geluidoverlast, zwerfafval en parkeeroverlast van auto's en fietsen, met name ten gevolge van horecavestigingen in categorie 2. Hierdoor komt een geordend woon- en leefklimaat onnodig onder druk te staan. Dit gebied leent zich, in tegenstelling tot het gebied direct bij de Hoofdweg, niet voor horeca in enige vorm.*
- e. *De VNG-Richtlijnen 'Bedrijven en milieuzonering' geven een minimale afstand van tien meter tot horecapanden aan, vanwege geur, geluid en gevaar. Daar kan in de gegeven situatie niet aan worden voldaan, zodat een horecabestemming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*
- f. *Het horecabeleid van 2009 voorziet alleen een horeca-ontwikkeling aan het meer westelijk gelegen deel van de Venneperweg. De planologische inpasbaarheid van horeca in verdere oostelijke richting is niet gemotiveerd.*
- g. *Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om op Venneperweg 443 de vestiging van een coffeeshop mogelijk te maken. Gesteld wordt dat hiervoor niet alleen de functieaanduiding voor horeca-categorie 2 ontbreekt, maar dat, omdat deze vorm van horeca als 'zwaar' in categorie 3 zou moeten worden geclassificeerd, deze functie in dit deel van het dorp of zelfs wellicht in het gehele dorp niet inpasbaar is. Bovendien ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing een motivering met vestigingsbeleid of noodzaak.*
- h. *Verzocht wordt af zien van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen horecamogelijkheden, zoals hiervoor aangegeven, wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en met het horecabeleid. Het draagvlak onder de bewoners van de Venneperweg ontbreekt.*

Reactie

a. t/m h.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft met extra functiemogelijkheden en bestemmingen naast de woonbestemming. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Deze categorie past in een gemengd gebied. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 18

- a. Reclamant is het niet eens met de in het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' opgenomen mogelijkheid om aan de Venneperweg 443 de exploitatie van een coffeeshop mogelijk te maken.*
- b. De locatie ligt tegenover de kerk, waardoor het gevaar groot is dat gebruikers van de kerk overlast ondervinden van bezoekers van de coffeeshop.*
- c. Buren van de coffeeshop zullen overlast ondervinden van bezoekers die voor hun deur staan.*
- d. Een basisschool en enkele jongerencentra bevinden zich in de directe omgeving.*
- e. Een locatie buiten de dorpskern geeft niemand overlast.*
- f. In de directe omgeving van Venneperweg 443 zijn instellingen gevestigd die kleine kinderen opvangen.*
- g. Het is achterbaks van de gemeente om via het bestemmingsplan het plan (voor de coffeeshop) door te drukken, terwijl dit via de normale weg niet lukt.*

Reactie

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie te scheiden..

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 19

- a. *Reclamante heeft bezwaar tegen de mogelijkheid van de vestiging van een coffeeshop op Vennepeweg 443 door het toekennen van een bestemming Gemengd – 2, waarin een horecafunctie mogelijk is, aan de gronden tussen Rustoordstraat en Akkerstraat ten noorden van de Vennepeweg.*
- b. *De motivering van dit bezwaar is dat de directe omgeving bestaat uit woningen met gezinnen met kinderen, een seniorenflat, twee jongerencentra en een basisschool.*

Reactie

a. en b.

De inhoud en strekking van de zienswijze komt in hoge mate overeen met die van zienswijze 18.

Wij verwijzen naar onze voren vermelde reactie op zienswijze 18.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 20

- a. *Reclamanten hebben bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van de gronden tussen Rustoordstraat en Akkerstraat aan de noordkant van de Vennepeweg naar Gemengd 2.*
- b. *In het centrum is nog voldoende ruimte voor horecavestigingen.*
- c. *Gevreesd wordt voor een flinke waardedaling van de woning als naast de woning een kans op de vestiging van een horecaonderneming bestaat. De gemeente kan planschadeclaims verwachten.*
- d. *Gevreesd wordt voor geluid- en parkeeroverlast van horecaondernemingen*
- e. *Het feit dat een dergelijke bestemmingswijziging in het ontwerpplan is opgenomen terwijl de al drie jaar durende enorm belastende procedure in verband met de vestiging van een coffeeshop aan de Vennepeweg 443 nog loopt, is uiterst merkwaardig. Persoonlijke informatie hierover heeft ontbroken, waardoor de indruk ontstaat dat de gemeente de wijziging op slinkse wijze wil doordrukken. Wij worden door de lange steeds voortdurende procedure privé keihard geraakt.*
- f. *Verzocht wordt de bestemming van de woningen tussen Rustoordstraat en Akkerstraat niet te wijzigen.*

Reactie

a., b., e. en f.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan

het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft, waarin naast de woonbestemming, extra functies en bestemmingen zijn toegekend. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvevoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

c.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Zoals hiervoor aangegeven stellen wij nu voor deze bestemming te beperken tot de panden vanaf de Rustoordstraat tot en met pand 445. Het vigerende plan biedt al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

d.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2. Aan horecabedrijven worden uiteraard eisen gesteld ten aanzien van geluid. Gelet op de horecacategorie (1) is geluidsoverlast niet te verwachten; de planologische uitstraling is gering.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 21

Reclamant is beheerder van de CO₂-leiding en wijst erop dat deze ook in het plangebied ligt. Verzocht wordt de leiding in het plan op te nemen met vermelding van de risicocontour 10⁻⁶ van 5 meter. Verzocht wordt ook deze afstand juist op te nemen in artikel 5.11.

Reactie

Bedoelde leiding ligt ten westen van de Nieuwerkerktocht, dat is ongeveer 10 meter buiten het plangebied. Noch de leiding, noch de risicocontour van 5 meter strekken tot in het plangebied. Dit bestemmingsplan kent geen artikel 5.11. Wel zien wij dat in H5.9 van de toelichting de afstand van de risicocontour met 4 meter foutief is vermeld.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze en dan ook geen wijzigingen te doen aan verbeelding of regels, doch naar aanleiding van deze zienswijze in H5.9 van de toelichting de risicocontour 10⁻⁶ van 5 meter te vermelden.

Zienswijze 22

In de zienswijze worden twee onderdelen aangehaald.

- a. Reclamant wenst een verdieping op de aan de zijkant van zijn woning Eugenie Prevenaireweg 52 aangebouwde keuken/garage te kunnen zetten. Verwezen wordt naar de tussenbouw tussen nummers 58 en 60.*
- b. Reclamant wijst erop dat hij sinds 1982 grond in gebruik heeft naast zijn woning achter een elektriciteitshuisje. Hij wil dit graag bestemd zien als tuin.*

Reactie

- a. De woning van reclamant maakt deel uit van een rijtje twee-onder-een-kap woningen van twee bouwlagen met een kap, en een tussenelement van één bouwlaag. De bebouwing op nummer 60 bestaat uit één bouwlaag met een lange kap en het tussenlid met nummer 58 bestaat uit twee bouwlagen (plat). Dit wijkt af van het geschetste ritme. Het is echter een specifieke oplossing geweest. Nummer 60 is gebouwd als kantoorruimte behorend bij nummer 58. De tweede bouwlaag van het tussenlid is de doorgang tussen beide gebouwen. Het is geplaatst op de hoek met de Ruitersstraat, waar op de hoek aan de overzijde weer een geheel andere bebouwing staat.



Prevenaireweg 52



Prevenaireweg 58 en 60

Wij vinden de situatie van nummers 58 en 60 niet vergelijkbaar met de situatie van de woning van reclamant. Beide situaties zijn weliswaar het uiteinde van het rijtje woningen, maar daar waar nummers 58 en 60 ook het einde van de straat vormen, wordt naast nummer 52 het beeld van de Eugenie Prevenaireweg voortgezet met woningbouw van weer twee bouwlagen met een kap waar

aan de zijkant een aanbouw van één bouwlaag voorkomt. De zijaanbouw op nummer 52 ligt daarbij overigens extra in het zicht vanaf de straat, doordat er tussen de woonblokken een elektriciteitshuisje van één bouwlaag staat.

Het bovenstaande overwegende vinden wij het plaatsen van een tweede bouwlaag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, omdat dit het huidige kenmerkende beeld van de Eugenie Prevenaireweg aantast.

Overigens constateren wij naar aanleiding van deze zienswijze dat ten aanzien van nummer 60 de bestaande functie als kantoor/praktijkruimte niet is opgenomen in het pan. Zie het onderdeel 'ambtshalve voorstellen'.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- b. Gezien het door ons gevoerde beleid inzake aan bewoners in gebruik gegeven grond, constateren wij dat wij ten onrechte de gronden naast het perceel van reclamant hebben bestemd als 'Groen'. Het is aan de orde hier de bestemming 'Tuin' of de bestemming 'Wonen' op te nemen. Wij zijn van mening dat de bestemming 'Tuin' hier gepast is. Op deze bestemming is het plaatsen van bijgebouwen en schuttingen hoger dan 1 meter niet toegestaan (behoudens vergunningvrij). Dat vinden wij van belang aangezien deze gronden de verbinding vormen met een centraal tussen woningen gelegen groenplek.

Conclusie

Wij stellen u in te stemmen met dit deel van de zienswijze en de gronden naast Eugenie Prevenaireweg 52 die door ons in 1982 in gebruik zijn gegeven, te wijzigen van 'Groen' naar 'Tuin'.

Zienswijze 23

Reclamant merkt op dat het leidingtracé van de Hoofdvaart tot de Nieuwerkerkertocht, dat achter zijn woning ligt, met 4 meter onnodig breed is. Hierin staan veel bomen en andere begroeiing en is daarom ongeschikt voor nog meer leidingen. Een breedte van 2 meter zou volstaan voor de ondergrondse infrastructuur.

Reactie

Ter bescherming van leidingen dient aan weerszijde een bepaalde afstand te worden aangehouden die als Leiding bestemd moet worden. Binnen die afstand mogen werken en bouwwerken alleen worden uitgevoerd wanneer dit niet schadelijk is voor beheer en onderhoud van de leiding, dat ter beoordeling van de leidingbeheerder. Voor een waterleiding vanaf 300 mm bedraagt deze afstand 5 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding. Geconstateerd is dat deze ruimtereservering juist op de verbeelding is opgenomen, maar dat abusievelijk de aanduiding Leiding – Riool in plaats van Leiding – Water is toegepast. Wij stellen voor de verbeelding op dit onderdeel ambtshalve te corrigeren en in verband hiermee de ontbrekende bestemming Leiding – Water aan de planregels toe te voegen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 24

In 2007 heeft reclamant bij koopovereenkomst gronden overgenomen van de gemeente. In het bestemmingsplan zijn die gronden deels als 'Tuin' en deels als 'Wonen' bestemd. Hierin wordt de

maximale hoogte van erfafscheidingen bepaald op 1 meter respectievelijk 2 meter.

Reclamant wenst een schutting van 1,50 meter hoogte te plaatsen, omdat de aangekochte gronden door voetgangers vaak gebruik worden als doorsteek naar Parlevinker. Ook de bewoners aan de overzijde op Parlevinker 20 zouden deze wens hebben. Hij verzoekt daarom om de regeling van de bestemming 'Tuin' aan te passen en voor schuttingen een hoogte van maximaal 1,50 meter mogelijk te maken.

Reactie

De gronden die gelegen zijn vóór de woning zijn bestemd als 'Tuin', waarmee wordt aangesloten op zichtlijn langs onbebouwde voortuinen in Parlevinker. Binnen het regime van de bestemming 'Tuin' past het niet om hogere gebouwde erfafscheidingen toe te staan dan 1 meter. De gronden die zijn gelegen naast en achter de woning zijn bestemd als 'Wonen' (buiten het bouwvlak), waarin in bepaalde mate erfbouw is toegestaan en gebouwde erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoogte. Dit is een gebruikelijk onderscheid bij het bestemmen van gronden die bij een woning behoren.

Wij wijzen erop dat wanneer een erfafscheiding van 1 meter hier nog niet volstaat, met beplanting een hogere afscheiding kan worden gerealiseerd waarmee de doorgang kan worden belemmerd. Wij zien geen aanleiding de regeling dan wel de wijze van bestemmen hierop aan te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 25

Vanwege grote getale jongeren die via de voortuin van zijn woning Hoofdweg 1071 van en naar het naastgelegen fietspad komen, wil hij een hoogte van 1.50 meter voor een erfafscheiding geregeld zien in het bestemmingsplan.

De woning van reclamant ligt ter hoogte van de Parlevinker, waar de bewoners grenzend aan het fietspad / groenstrook een stuk openbaar groen hebben gekocht en die hetzelfde verzoek hebben als reclamant.

Reactie

Deze zienswijze 'ligt in het verlengde' van zienswijze 24.

De gronden die gelegen zijn vóór de woning zijn bestemd als 'Tuin', zoals ook bij de overige voortuinen langs de Hoofdweg. Binnen het regime van de bestemming 'Tuin' past het niet om hogere gebouwde erfafscheidingen toe te staan dan 1 meter. De gronden die zijn gelegen naast en achter de woning zijn bestemd als 'Wonen' (buiten het bouwvlak), waarin in bepaalde mate erfbouw is toegestaan en gebouwde erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoogte. Dit is een gebruikelijk onderscheid bij het bestemmen van gronden die bij een woning behoren.

Wij wijzen erop dat wanneer een erfafscheiding van 1 meter hier nog niet volstaat, met beplanting een hogere afscheiding kan worden gerealiseerd waarmee de doorgang kan worden belemmerd. Wij zien geen aanleiding de regeling dan wel de wijze van bestemmen hierop aan te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 26

Reclamant wijst er als eigenaar van Korenaarstraat 26 op, dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de bestaande rechten voor deze woning op grond van het nog geldende

bestemmingsplan uit 1979.

1. Diepte bouwstrook geldende plan is 12 meter. Ontwerp plan toont 10 meter.

2. Goothoogte geldende plan is 6 meter, ontwerp plan toont 3 meter.

3. geldende plan legt geen bouwhoogte vast maar een maximale kaphelling van 60 graden; berekening wijst uit dat dit overeenkomt met een toegestane bouwhoogte van 16 meter. Ontwerp plan toont maximale bouwhoogte van 7 meter.

Reclamant stelt voor om aan de bouwdiepte van 10 meter vast te houden, mits de goothoogte en bouwhoogte worden gewijzigd naar 6 meter respectievelijk 10 meter.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande werkelijke situatie. Wij constateren nu dat dit inderdaad een beperking is ten opzichte van de bestaande rechten.

Wij constateren ook dat in de bestaande situatie de aangrenzende panden een grotere goothoogte en bouwhoogte tonen; aan de linkerkant (Korenaarstraat) een bouwhoogte van 9 meter, aan de rechterkant (Kerkstraat) een bouwhoogte van 10 meter.



Gezien de maatvoering van de naastgelegen woningen en gezien de nog geldende bouwrechten, achten wij het niet redelijk om voor deze woning vast te houden aan de bestaande maten. Wij kunnen ons vinden in het voorstel van reclamant om de maximaal toegestane hoogte aan te passen tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

In samenhang met deze zienswijze hebben wij ook de zienswijze 27 gezien. Wij zijn daarbij van mening dat deze overweging niet alleen genoemde woonpercelen betreft, maar dat dit geldt voor de hele rij woning Korenaarstraat 12 tot en met 26.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Korenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 27

Reclamant wijst er als eigenaar van Korenaarstraat 20 op, dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de bestaande rechten voor deze woning op grond van het nog geldende bestemmingsplan uit 1979.

1. Diepte bouwstrook geldende plan is 12 meter. Ontwerp plan toont 10 meter.

2. Goothoogte geldende plan is 6 meter, ontwerp plan toont 3 meter.

3. geldende plan legt geen bouwhoogte vast maar een maximale kaphelling van 60 graden; berekening wijst uit dat dit overeenkomt met een toegestane bouwhoogte van 16 meter. Ontwerp plan toont maximale bouwhoogte van 7 meter.

Reclamant voert aan dat de maatvoering zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, geen woning mogelijk maakt die voldoet aan het bouwbesluit, waarmee het huidige woonperceel bovendien onverkoopbaar wordt. Verzocht wordt dezelfde bepalingen op te nemen als in het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Een vergelijk met zienswijze 26 gaat hier op.

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan de bestaande werkelijke situatie. Dit is inderdaad een beperking ten opzichte van de bestaande rechten. Wij constateren dat de oorspronkelijke kleinschaligheid van één laag met kap, hier niet langer bepalend en karakteristiek is. In de bestaande situatie tonen de aangrenzende panden een grotere hoogte, tot maximaal 10 meter.



Wij kunnen ons vinden in het aanpassen van de maximaal toegestane hoogte. Wij zijn daarbij van mening dat deze overweging niet alleen dit woonperceel betreft, maar dat dit geldt voor de hele rij woningen Korenaarstraat 12 tot en met 26.

Wel willen wij vasthouden aan de overheersende diepte van 10 meter. Met een bouwdiepte van 10 meter en met een aanpassing van de goothoogte naar 6 meter en van de bouwhoogte naar 10 meter, kan ruim voldaan worden aan de huidige bouwweisen.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Korenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 28

Reclamant verzoekt de verbeelding ten aanzien van zijn woning Veldbloemstraat 18 aan te passen op twee aspecten:

- a. Het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' van zijn woning en aangrenzende woningen, strekt zich niet uit over de hoofdgebouwen zoals deze zijn vergund en gerealiseerd. Hij verwijst naar het perceel Dotterbloemstraat 3, waar wel een groot bouwvlak is opgenomen. Aangevoerd wordt dat

met het hanteren van een groter bouwvlak wordt voorkomen er een overschrijding is van de regels voor erfbouwwing buiten het bouwvlak.

Reclamant schetst dat de voorste rooilijn van het op te nemen bouwvlak samen dient te vallen met de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak. De voorste rooilijn dient vervolgens doorgezet te worden naar de grens met de bestemming 'Groen'. Het zal zich daarmee deels ook uitstrekken over de op het naastgelegen kadastrale perceel gesitueerde carport en bergingen, welke horen bij de woning. Deze laatst genoemde bijgebouwen ontbreken overigens op de ondergrond.

- b. *Er is een verzoek om grondruil tussen de naastgelegen school en reclamant. De school kan hierdoor de bestaande berging bij de school uitbreiden. Reclamant kan hierdoor de berging/garage uitbreiden. Verzocht wordt om een bestemmingswisseling van 'Wonen' en 'Maatschappelijk' van beide ruilgronden.*

Reactie

- a. Een vergelijk met het bouwvlak van Dotterbloemstraat 3 is niet aan de orde. Dat betreft een totaal ander – op zich zelf staand – type bebouwing. Oorspronkelijk was dit een gebouw met een bouwhoogte van 3 meter, met een functie als kantoorruimte. Later is hier nog een hoger bouwdeel toegevoegd met een woonfunctie.

Het rijtje woningen aan de Veldbloemstraat betreft vrijstaande woningen die aan elkaar zijn geschakeld door terugliggende lage bebouwing.

Het terugliggende bouwdeel is in meerdere opzichten ondergeschikt aan het hoofdgebouw:

- De hoogte is bijna 3 meter met een platte afdekking, naast het hoofdgebouw met lessenaarsdak met een hoogte van ruim 8 meter danwel (zoals de woning van reclamant) een hoogte van bijna 12 meter .
- De voorzijde ligt 1.70 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Het is smaller dan het hoofdgebouw.
- De functie is van oorsprong garage.

Omdat de tussenliggende bebouwing ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, is het passend deze bebouwing buiten het bouwvlak te laten vallen en te regelen in de erfbouwregeling als zijnde bijbehorende bouwwerken. Dit is onze gebruikelijke werkwijze bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat de bedoelde bebouwing tegelijkertijd met het hoofdgebouw is gerealiseerd, maakt daarin geen verschil.



Buiten het bouwvlak zijn op grond van artikel 28, lid 2 sub h bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75m², doch niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden buiten het bouwvlak een omvang van 140 m². Dit betekent dus dat maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De aangebouwde bijbehorende bouwwerken hebben een

oppervlakte van totaal ongeveer 70 m². De elders op het erf gebouwde bijbehorende bouwwerken, geven een overschrijding van de genoemde maximale 50%. Echter, sub h regelt ook dat wanneer de bestaande situatie de genoemde 50% of 75 m² overschrijdt, die bestaande situatie is toegestaan.

Wij concluderen dat er geen strijdigheid is van de bestaande situatie met artikel 28 lid 2 sub h. In relatie tot het verzoek van reclamant tot vergroting van het bouwvlak, overwegen wij ook dat wanneer het bouwvlak zou worden vergroot en ook de ruime oppervlakte van de gerealiseerde aangebouwde bijbehorende bouwwerken zou omvatten, de dan buiten het bouwvlak liggende gronden volgens de regels van het bestemmingsplan voor maximaal 50% met een maximum van 75 m² mogen worden bebouwd. Op die wijze zal in verhouding tot de bebouwing weinig onbebouwde grond resteren - nog 25% - op het erf achter en naast de woning. Uit een oogpunt van leefbaarheid en goede ruimtelijke ordening vinden wij dat ongewenst.

Wat betreft de bouwdiepte bij het aanbouwen aan de woning, regelt artikel 28 lid 2 sub f het volgende: "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan". Wij constateren dat het gebruik van de term 'geschakeld' aanleiding geeft tot misverstand. Bedoeld te regelen is hier dat bij aaneengebouwde woningen de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter. En dat in geval van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen die diepte juist níet is beperkt tot 3 meter. Wij zullen deze regel helderder formuleren. Zie daarvoor het onderdeel 'ambtshalve voorstellen'.

Wij concluderen dat de aanbouwen van reclamant als zodanig niet in strijd zijn met artikel 28, lid 2 sub f.

Overwegende het voorgaande zien wij geen aanleiding het bouwvlak aan te passen.

Uit de opmerking van reclamant dat de voorste rooilijn dient te worden doorgezet naar de grens met de bestemming 'Groen', maken wij in samenhang met de bij de zienswijze gevoegde schets op, dat de wens is om de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' gedeeltelijk aan te passen. De grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' komt daarmee in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste rooilijn. Wij kunnen ons hierin vinden, aangezien hiermee de begrenzing tussen beide bestemmingen op dezelfde afstand achter de voorste rooilijn ligt als voor het overige bij deze woningen.

Overigens merken wij op dat het niet realistisch is om de ondergrond 100% actueel aan te geven, met name ten aanzien van kleinere bouwwerken. Het al of niet zichtbaar zijn van bestaande aanbouwen op de ondergrond heeft geen juridische consequenties.

Overigens constateren wij naar aanleiding van deze zienswijze dat op het perceel Dotterbloemstraat 3 het gebruik als kantoor/praktijkruimte niet in het plan is opgenomen. Zie het onderdeel 'ambtshalve voorstellen'.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en op de verbeelding de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' bij Veldbloemstraat 18 aan te passen en in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste rooilijn te situeren.

- b. De voorgenomen grondruil heeft reclamant bij het indienen van zijn aanvraag om Omgevingsvergunning op 22 augustus 2012 al aangehaald. Gedeeltelijk valt de voorgenomen uitbreiding van de berging op gronden die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Sport- en speelterrein'. Omdat de aanvraag voor uitbreiding van de berging valt onder de zogeheten kruimelgevallen voor planologische afwijking als bedoeld in de bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht en de maatvoering en situering van deze uitbreiding zodanig is dat het valt onder het gemeentelijk vastgestelde beleidsregels afwijking bestemmingsplan, is op deze aanvraag op 25 oktober 2012 vergunning verleend.

Echter, de benodigde gronden zijn nog steeds eigendom van het schoolbestuur. Het schoolbestuur heeft op grond van artikel 106 WPO onderhoudsplicht voor grond en opstallen, maar heeft een verbod tot vervreemding en bezwaring. Op grond van artikel 108 WPO is voor verhuur en medegebruik van gebouw of terrein toestemming nodig van de gemeente. Als de onderwijsbestemming aan de gronden wordt onttrokken vervallen de grond en opstallen aan de gemeente op grond van het economisch claimrecht, artikel 163 WPO.

Nu reclamant niet beschikt over de benodigde gronden en zonder verzoek tot grondruil niet kan worden vastgesteld of hij in de toekomst wél over deze gronden kan beschikken, is niet aannemelijk gemaakt dat reclamant uitvoering kan geven aan zijn vergunning en dus is niet aannemelijk gemaakt dat de bestemming 'Wonen' voor die gronden uitvoerbaar zou zijn. Wij zijn dan ook van mening dat het wisselen van de bestemming voor bedoelde gronden, niet aan de orde kan zijn.

Wij merken op dat de vergunning onverminderd van kracht blijft. Mocht in de toekomst toch sprake zijn van de bedoelde grondruil, dan heeft reclamant op dat moment de mogelijkheid uitvoering te geven aan zijn vergunning.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit onderdeel van de zienswijze.

Zienswijze 29

Reclamant vraagt of de bebouwingsmogelijkheden bij zijn woning Distelstraat 29 voor zijn aangebouwde garage kan worden aangepast, zodat het mogelijk is een opbouw op zijn garage te plaatsen. Het nu nog geldende bestemmingsplan lijkt die mogelijkheid wel te bieden. Hij wijst erop dat het aanzicht aan de voorzijde hiermee niet zal veranderen. Overigens hebben de buren op nummer 31 dezelfde wens, zodat één geheel ontstaat.

Reactie

De woningen zijn geschakelde twee-onder-een-kap woningen. Tussen de woningen staan garages met een kap, met één dakvlak naar de straatzijde en één dakvlak naar de achterzijde gericht. Hierop zijn geen uitzonderingen.



In het geldende bestemmingsplan is op de plankaart één lange bouwstrook opgenomen met de bestemming 'Eengezinshuizen', type B. Hierin zijn maximaal twee woningen aaneengebouwd toegestaan. Deze ruimtelijke karakteristiek is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar met een meer gedetailleerd kaartbeeld. De woningen zelf staan in het bouwvlak, de garages vallen in de aan- en uitbouwenregeling van de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak).

Wij zijn van mening dat het karakteristieke straatbeeld met een duidelijk verschil tussen de hoofdwooning en de terugliggende en ondergeschikte garage, niet mag vervagen door meer volume tussen de woningen toe te staan.

Uit de zienswijze van reclamant maken wij op dat zijn wens is om uitsluitend aan de achterzijde op te bouwen. Binnen het geschetste stedenbouwkundig beeld achten wij dat niet bezwaarlijk. In de regels wordt met artikel 28, lid 3 de mogelijkheid geboden om af te wijken van de bouwregels voor het hanteren van een hogere bouwhoogte, met een procedure op grond van de Wabo. Bij het indienen van een aanvraag kan reclamant ons verzoeken hieraan toepassing te geven.

Wij achten het niet wenselijk deze mogelijkheid rechtsreeks in de regels toe te laten, omdat toepassing hiervan niet in alle situaties stedenbouwkundig gewenst is.

Conclusie

Deze zienswijze geeft ons geen aanleiding tot wijziging aan het bestemmingsplan.

Zienswijze 30

De zienswijze gaat in op de volgende onderdelen:

- a. *Reclamant woont op Landei 9. Ze verzoekt de bestemming 'Wonen' op verkocht groen bij de hoekwooning Landei 10, te wijzigen naar 'Tuin'. Dit omdat sprake is van een strook grond aan de entree van een wijk, waar het ongewenst is een twee meter hoge schutting mogelijk te maken. Bij de door de gemeenteraad vastgestelde groeninventarisatie zijn deze gronden aangemerkt als 'groen van structurele betekenis'. Over het gebruik van deze grond is een handhavingprocedure gevoerd, uit de inhoud waarvan dient te worden afgeleid dat hier de bestemming 'Tuin' zou worden toegepast.*
- b. *Reklamant verzoekt de bestemming 'Verkeer' op de hoek Landei/Breem, te wijzigen naar 'Groen'. Dit omdat sprake is van een strook grond aan de entree van een wijk. Bij de groeninventarisatie zijn deze gronden aangemerkt als 'groen van structurele betekenis'. In overeenkomstige situaties in de wijk Linqenda is de bestemming 'Groen' toegekend.*
- c. *Reklamant verzoekt de bestemming 'Verkeer' op het openbaar groen langs Arem, te wijzigen naar 'Groen'. Dit omdat de ligging, grootte en inrichting aansluiten bij groenstroken langs Breem die de bestemming 'Groen' hebben gekregen.*

Reactie

- a. Met reclamant zijn wij van mening dat hier oorspronkelijk sprake was van groen bij de entree van de buurt. Reden waarom dit destijds is aangemerkt als 'groen van structurele betekenis'. In genoemde handhavingzaak in 2005 heeft de gemeente uiteindelijk afgezien van handhavend optreden tegen het gebruik als siertuin. Dit omdat het in de koopovereenkomst opgenomen gebruik als siertuin door de betreffende belanghebbende niet binnen de geldende bestemming voor groen en voor openbare weg kon worden uitgeoefend, en omdat niet aannemelijk was dat de ruimtelijke kwaliteit werd aangetast door de op de groenstrook aanwezige beplanting. Tegen een geplaatste schutting op deze gronden is wel handhavend opgetreden. In de gevoerde procedure is door de rechtbank opgemerkt dat reclamant in deze kwestie als belanghebbende is aan te merken. Reclamant verwijst naar het zogeheten schuttingenbeleid. In de toelichting van dit bestemmingsplan is daarover onder andere opgenomen dat het bij zijtuinen kan voorkomen dat

vanwege de ligging van de uitgegeven strook grond het stedenbouwkundig niet wenselijk is om middels de bestemming 'Wonen' erfbouw of een twee meter hoge schutting toe te staan en dat in die gevallen de bestemming 'Tuin' het meest geëigend is. Wij zijn van mening dat hier gezien de ligging langs de entree van de buurt in dit geval sprake van is en dat het ook in de lijn van de destijds gevoerde procedure ligt om hier niet de bestemming 'Wonen' maar de bestemming 'Tuin' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor de bedoelde strook grond de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Tuin'.

- b. Bedoelde gronden liggen in het verlengde met de strook grond welke bedoeld is onder a. Onder de overweging dat hier sprake is van een entree van de buurt is de bestemming 'Groen' hier op zijn plaats. Wat betreft het naastliggende voetpad, aansluitend aan de rijweg, zijn wij van mening dat de bestemming 'Verkeer' niet gewijzigd dient te worden.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor de bedoelde strook grond gelegen in het verlengde van de uitgegeven grond, de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen'.

- c. Bedoelde gronden vormen inderdaad een geheel met andere brede openbaar groenstroken in deze buurt. Wij zijn dan ook van mening dat in plaats van de bestemming 'Verkeer' hier de bestemming 'Groen' op zijn plaats is. Wat betreft het naastliggende voetpad, aansluitend aan de rijweg, zijn wij van mening dat de bestemming 'Verkeer' niet gewijzigd dient te worden.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor de bedoelde strook grond de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 31

Reclamant verzoekt het bouwvlak van het woningblok Zichtweg 42 t/m 52 te verlengen, tot in het verlengde van de aangrenzende voorgevelrooilijn om de hoek (Zichtweg nrs. 54 en verder). Dit voor een toekomstige vergroting van zijn woning Zichtweg 52 dan wel uitbreiding met een ouderenwoning/aanleunwoning. Als extra argument wordt aangedragen dat er dan een verbindende hoek in het bouwblok ontstaat welke meer eenheid uitstraalt. Deze zienswijze is zowel schriftelijk als mondeling ingediend.

Reactie

In het beleidskader 'Mantelzorg in of aan de woning' wordt ruimte geboden aan de maatschappelijke vraag om hulpbehoevende personen in of dichtbij huis te ondersteunen en te verzorgen. Het gaat daarbij om een tijdelijke verruiming van de gebruiks- en bouwmogelijkheden. Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing.

Voorstelbaar is dat op deze locatie een verbouwing ten behoeve van mantelzorg stedenbouwkundig inpasbaar is. Echter, in hoeverre er in deze aanvraag sprake is van hulpbehoevende personen kan nu niet worden vastgesteld. Nog kan middels het bestemmingsplan de tijdelijkheid van de voorziening worden geregeld. Het realiseren c.q. verbouwen tot een mantelzorgsituatie is nooit een 'standaard' situatie en vergt een afweging naar aanleiding van een concrete aanvraag.

Mocht de wens van de bewoners in de toekomst concreet worden in de vorm van een aanvraag en deze voldoet aan het genoemde beleidskader, dan kunnen we hierin voorzien door het toepassen van een vergunningprocedure op grond van de Wabo.

Conclusie:

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 32

Reclamant geeft aan dat hij een plan heeft uitgewerkt voor 2000 m² nieuwbouw ten behoeve van detailhandel gecombineerd met woningen, te realiseren aan Staringstraat 48, 50 en 52. Deze gronden zijn zijn eigendom.

De detailhandel zal betrekking hebben op tuin/dier artikelen en bouwmarktartikelen. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken, wellicht middels een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie

Op dit moment is een bedrijfsruimte aanwezig, alsmede twee woningen ter plaatse aanwezig. Hoe een en ander zich tot elkaar verhoudt, wat het bouwvolume is en hoe het terrein wordt ingedeeld is ons niet duidelijk. Bovendien ligt een deel van het meest noordelijke perceel in de geluidzone van het industrieterrein.

Al met al hebben wij onvoldoende concrete gegevens om een en ander te kunnen toetsen en in wijzigingsregels te vervatten.

De zienswijze is voor ons wel aanleiding voor een ambtshalve overweging ten aanzien van een in het verleden vergunde functie voor tuincentrum. Zie onder 'ambtshalve voorstellen'.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 33

Reclamant voert een aantal zaken aan.

- a. De op de verbeelding aangegeven situatie van Parlevinker gaat volstrekt voorbij aan de oorspronkelijke situatie (1990 en 1996).*
- b. De vergrote bouwvlekken aan ten opzichte van de huidige situatie zijn ongewenst en onhaalbaar omdat alle woningen twee parkeerplaatsen op hun terrein dienen te hebben. De ingetekende bouwvlekken biedt de bewoners mogelijkheid hun woning uit te bouwen, waardoor het huis van reclamant ingeklemd wordt en de lichtinval en uitzicht belemmerd wordt.*
- c. Behalve de vergroting, komen de bouwvlekken ook op andere punten niet overeen met de werkelijke situatie. Zo is bijvoorbeeld een deel van de woning van reclamant op Parlevinker als bijgebouw ingetekend.*
- d. Door voortschrijdend ongewenste ontwikkelingen wordt de doorgang belemmerd bij huisnummers 20 en 39 en is er een structureel tekort ontstaan aan parkeerplaatsen. Het aanwezige parkeerterrein bij huisnummers 12 en 14 wordt opgeofferd voor de bestemming Wonen.*
- e. Het bestemmingsplan kan tot substantieel waardeverlies leiden van de woning, waarvoor de gemeente aansprakelijk is.*
- f. De gemeente geeft blijk van onzorgvuldig plannen met de daaraan verbonden consequenties zoals het aantasten van de fysieke leefbare omgeving.*

Reactie

- a. Deze algemene opmerking wordt in de volgende punten die reclamant aanvoert verder onderbouwd. Wij willen naar aanleiding van deze opmerking hier in zijn algemeenheid opmerken dat wij bij het opstellen van het bestemmingsplan wel degelijk uitgegaan van de oorspronkelijke situatie, ook tegen de achtergrond van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en het nu nog geldende bestemmingsplan en eventuele vrijstellingen of ontheffingen (die in het verleden zijn verleend om van het bestemmingsplan af te wijken). Ook houden wij rekening met veel voorkomende aanpassingen aan woningen, hetzij in zijn algemeenheid hetzij voor een specifiek type woning.
- b. en c. De door de reclamant genoemde bouwvlekken betreffen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen'.
- De vrijstaande woningen aan Parlevinker zijn van oorsprong vrije kavels. Door de verschillende kopers is op verschillende wijze invulling gegeven aan het woningontwerp. Wij hebben in dit bestemmingsplan niet elke woning op zijn ontworpen gevels vastgelegd, maar hebben zoveel mogelijk uniforme bouwvlakken opgenomen waar het hoofdgebouw binnen ligt en in de meeste gevallen ook (delen van) aanbouwen omvatten. Hierin is een goothoogte toegestaan van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Delen van een aanbouw die niet binnen het bouwvlak vallen, zijn geregeld in de regels voor bouwen buiten het bouwvlak. Zo ook in de situatie van reclamant. De wijze van regelen is in wezen hetzelfde als in het nog geldende uitwerkingsplan 'Nieuw-Vennep Welgelegen-Noord 6a' uit 1986.



vigerende bestemmingsplan



nieuwe bestemmingsplan

Met het zoveel mogelijk gelijk bestemmen van vergelijkbare percelen, vallen de bouwvlakken soms iets ruimer over de breedte van het woonperceel dan in het geldende bestemmingsplan. Dit biedt echter geen zodanige extra bouw mogelijkheden dat het huis van reclamant nader ingeklemd wordt en de lichtinval belemmerd wordt. Wij wijzen erop dat ten aanzien van het woonperceel van reclamant de bouwgrenzen van de woningen op de belendende percelen op de bestaande buitenste zijgevel liggen en hier dus geen mogelijkheid is het hoofdgebouw dichterbij de woning van reclamant te plaatsen. In de praktijk was en is het binnen de regels van het bestemmingsplan en overigens vergunningvrij, mogelijk om in bepaalde mate buiten het bouwvlak naast of aan de woning bijbehorende bouwwerken te plaatsen.

Zo er sprake zou zijn van beperking van uitzicht, wijzen wij erop dat men geen aanspraak kan maken op blijvend uitzicht over de gronden van een ander.

In de bestemming Tuinen is zowel voor als naast de woning voldoende gelegenheid om op eigen terrein te parkeren. En overigens hebben de woningen van oorsprong een garage.

Bepalend in het kader van de ruimtelijke ordening is of de geboden mogelijkheden stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn de mening toegedaan dat dat het geval is. De argumenten van reclamant geven ons geen aanleiding hier anders over te denken.



- d. De gronden tussen de woningen nummers 20 en 39 is passend bestemd als Tuinen. Door de verkoop van grond aan de bewoners van de Parlevinker 20 en 39 is een voormalige doorgang voor langzaam verkeer inderdaad afgesloten. Deze grondverkoop heeft reeds in 2009 plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan kan daar niets aan afdoen. Het bestemmingsplan regelt niet de privaatrechtelijke situatie, maar de bestemming van gronden.
- Voor zover bedoeld wordt deze situatie leidt tot verkeersonveiligheid, wijzen wij erop dat de Parlevinker van oudsher voor het autoverkeer altijd een doodlopende straat geweest is. De verkoop van de gronden of dit nieuwe bestemmingsplan hebben daarin geen verandering gebracht.

De gronden tussen de huisnummers 12 en 14 is in eigendom van de bewoners op nummer 14 en is daarom bestemd als 'Wonen'. Desondanks is de grond inderdaad ingericht en in gebruik als parkeerplaats.

Overigens willen wij ter zake opmerken dat in de voorontwerpfase de onderhavige grond was opgenomen als 'Verkeer', vanuit de veronderstelling dat het hier openbare grond betrof. Het is juist reclamant zelf geweest die ons, tijdens het vooroverleg met de Dorpsraad waar zij deel van uit maakt, heeft gewezen op het feit dat deze grond privé-eigendom is. Het eventueel onttrekken van deze grond aan een parkeerfunctie zal uiteraard een verandering geven in de parkeersituatie in de straat. Tot het moment dat dat eventueel zou plaatsvinden, kunnen bewoners van deze parkeergelegenheid tussen de woningen profiteren.



- e. Voor zover reclamant meent dat dit bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van haar eigendom, staat de mogelijkheid open om op grond van de 'Wet op de ruimtelijke ordening' een planschadeclaim in te dienen.
- f. Deze opmerking is voor rekening van reclamant en vergt geen verdere reactie van onze kant.

- g. Gezien onze bovenstaande reactie zien wij geen aanleiding aan de bezwaren van reclamant tegemoet te komen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 34

De zienswijze heeft betrekking op twee zaken:

- a. *Verzoek om een ruimtereservering op te nemen voor een rechtstreekse ontsluiting van het Noordpark op de Operaweg. Dit vanwege de toename van het aantal bewoners in Noordpark en toekomstige woningbouw op het Bolsterrein, en de al bestaande drukte vanwege het voetbalcomplex. Dat dit niet in het Deltaplan Bereikbaarheid is opgenomen, mag niet limiterend zijn.*
- b. *Verzoek tot wijziging van de bestemming 'Gemengd – 2' door het laten vervallen van de mogelijkheid voor horeca. In de nota Horecabeleid is de Vennepeweg immers niet als horecagebied gedefinieerd.*

Reactie

- a.
Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die ons aanleiding geven af te wijken van hetgeen in het Deltaplan bereikbaarheid is voorzien.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

- b.
Wij verwijzen naar onze reactie op de hiervoor vermelde zienswijze (9) van dezelfde reclamant.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 35

Zienswijze 36

Zienswijze 37

De zienswijzen genoemd onder 35, 36 en 37 handelen over hetzelfde en kennen nagenoeg dezelfde inhoud.

Reclamanten wijzen erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Door de gemeente is bij de realisatie van het woongebied toegezegd dat een dergelijke aansluiting er niet zou komen. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer komen op de Sapporodreef omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging. Dit gaat ten koste van de veiligheid. Ook Beurtschipper zal hierbij te veel belast worden.

Verzocht wordt af te zien van de mogelijkheid voor het verbinden van de Sapporodreef met de Athenelaan.

Reactie

Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een

belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 38

Zienswijze 39

Zienswijze 40

Zienswijze 41

De zienswijzen 38, 39, 40 en 41 kennen nagenoeg dezelfde inhoud. In bijlage bij zienswijze 40 zijn kopieën gevoegd van e-mail, waaruit moet blijken dat bewoners nummer 115 eenzelfde zienswijze hebben, doch niet zelf een zienswijze konden insturen.

- a. Reclamanten wijzen erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark' zijn afspraken gemaakt dat er geen verbinding van de Sapporodreef met de Athenelaan zou komen. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer komen op de Beurtschipper omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging. Een alternatief zou kunnen zijn om tegelijkertijd de huidige doorgang van Beurtschipper alleen voor langzaam verkeer open te stellen.*
- b. Reclamanten wijzen er bovendien op dat in de plannen voor nieuwbouw van Villapark Vroonhof Fase II, in plaats van de oorspronkelijk gedachte zestien villa's met goothoogte van 3 meter nu gedacht wordt aan 32 twee-onder-een-kap woningen met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 meter. Dit is gesitueerd achter de woning van Beurtschipper. Dit betekent aantasting van privacy, van lichtinval, van woongenot, van rust en van toename van lichthinder. Reclamanten vrezen ook voor een waardevermindering van de woning hierdoor. Overigens wordt opgemerkt dat zo'n verdichting van bebouwing niet past in een wijk die is ontworpen als sport, wonen en recreatie in het groen.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.
Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.*

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Binnen de geldende bestemming is de bouw van zestien vrijstaande woningen mogelijk zoals oorspronkelijk door de ontwikkelaar uitgewerkt, doch ook de bouw van 32 twee-onder-een-kap woningen past hierbinnen. De maatvoering in het geldende bestemmingsplan geeft een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter aan. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of andere bouw mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouw mogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

Overigens nemen wij de bijlage met e-mail voor kennisgeving aan.

Zienswijze 42

De zienswijze handelt over twee zaken.

- a. *Reclamant wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Er zijn vroeger afspraken gemaakt dat er geen verbinding van de Sapporodreef met de Athenelaan zou komen. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer komen op de Beurtschipper omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging.*
- b. *Reclamant wijst er bovendien op dat in de plannen voor nieuwbouw van Villapark Vroonhof Fase II, in plaats van villa's met een goothoogte van 3 meter nu gedacht wordt aan villa's met een goothoogte van 6 meter. Dit is gesitueerd achter de woning van reclamant. Dit betekent aantasting van privacy, geluidhinder en waardevermindering van de woning.*
- Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen aan de bezwaren.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. De maatvoering in het geldende bestemmingsplan geeft een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter aan. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of

andere bouw mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouw mogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

Zienswijze 43

- a. *Reclamant wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Dit zou goed zijn, mits tegelijkertijd de huidige doorgang van Beurtschipper alleen voor langzaam verkeer opengesteld zou worden.*
- b. *Wanneer in plaats van zestien villa's achter Beurtschipper, straks 32 villa's zouden worden gebouwd, is een herziening van de ontsluiting van Beurtschipper sowieso noodzakelijk, omdat deze straat geen extra verkeer kan hebben. Overigens wordt opgemerkt dat de huidige fietsburg tussen Sapporodreef en Athenelaan door het ontbreken van een paaltje ook voor auto's toegankelijk is.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. In het licht van nog meer zienswijze die over dit punt handelen, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of andere bouw mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouw mogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

Zienswijze 44

- a. *Reclamant wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer zorgen op de Beurtschipper omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging. Er is geen noodzaak voor deze aanpassing.*

- b. *Reclamant wijst er bovendien op dat wanneer in plaats van zestien villa's achter Beurtschipper, straks 32 villa's zouden worden gebouwd, dit een te grote verkeersbelasting voor deze straat zou betekenen.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. In het licht van nog meer zienswijze die over dit punt handelen, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of andere bouwmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouwmogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

3. Ambtshalve voorstellen

Uit een nadere beschouwing van planonderdelen die vergelijkbaar zijn met hetgeen in zienswijzen aan de orde wordt gesteld en vanwege correcties van enkele onvolkomenheden, doen wij ambtshalve voorstellen tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

1. De bestaande aanbouw op Parlevinker 12 valt in het ontwerpbestemmingsplan voor een deel buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. De aanbouw heeft met een bouwhoogte van ongeveer 8 meter echter een grotere bouwhoogte dan de regeling voor bouwen buiten het bouwvlak toestaat. Dit kan op passende wijze worden geregeld door het bouwvlak in geringe mate te vergroten, zodanig dat de aanbouw daar in zijn geheel binnen valt. Vergelijkbare percelen op Parlevinker zijn in het ontwerpbestemmingsplan ook op die wijze bestemd.
Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
2. Een aantal woningen aan de Hugo de Vriesstraat zijn vergelijkbare woonpercelen, waarop binnen dezelfde oorspronkelijk geboden bouwmogelijkheden verschillende woningen zijn ontworpen. De bouwvlakken voor op deze perceel zijn in het ontwerpbestemmingsplan echter niet allen hetzelfde opgenomen en bieden daardoor niet dezelfde mogelijkheden. Wij achten het wenselijk de

bouwvlakken op de percelen nummers 1, 13, 15, 17 en 19 in geringe mate te vergroten, overeenkomstig de omvang van de bouwvlakken van de omringende vergelijkbare woonpercelen. Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.

3. De grens tussen de bestemming Verkeer en de bestemming Tuin bij Hoofdweg 1151 is niet in overeenstemming met de actuele eigendomssituatie. Het is wenselijk dit met de juiste begrenzing aan te geven.
Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
4. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt op de verbeelding langs de Westerdreef in de bestemming 'Gemengd -1' en op aansluitend gesitueerde woonpercelen Lucas Bolsstraat 18, 20, 22 en 24 in de bestemming 'Wonen', een maatvoeringsaanduiding. Hier dienen een maximale bouwhoogte van 12 meter en maximaal bouwpercentage van 90% respectievelijk een maximale bouwhoogte van 6 meter geregeld te worden. Wij stellen voor deze aanduiding alsnog op te nemen.
5. Voor de sportschool aan de Hugo de Vriesstraat 58 ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de aanduiding 'sport'. Overigens hebben wij geconstateerd dat de sportschool aan de Lucas Bolsstraat 42 beperkt is bestemd tot 'Sport', terwijl hier deel uitmakend van een groter bedrijventerrein ook een bedrijfsfunctie mogelijk zou moeten zijn. Wij vinden het wenselijk beide locaties op gelijke wijze bestemmen.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.
6. Aan de Staringstraat bevinden zich bedrijfsunits nabij de hoek met de Lucas Bolsstraat. In het ontwerpbestemmingsplan waren deze onbedoeld als 'Wonen' bestemd. Het is passend hier de bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen met de aanduiding 'categorie ≤ 2'. Overigens dient de ontbrekende een maatvoeringsaanduiding met een bouwhoogte van maximaal 3 meter opgenomen te worden.
Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
7. Wij hebben geconstateerd dat de strook grond die zich achter de achtertuinen van Joh. Bogaardstraat 18-32 (even) bevindt in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is bestemd als 'Groen'. Wij vinden het wenselijk dit te bestemmen als 'Tuin', overeenkomend met de regeling in het geldende bestemmingsplan.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.
8. Aan de Ruitersstraat is een strook grond in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte bestemd als 'Groen'. Deze strook grond behoort tot het woonperceel Ruitersstraat 62. Het is passend deze gronden te bestemmen als 'Tuin'.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.
9. Het perceel Dotterbloemstraat 3 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Wij hebben geconstateerd dat gezien het huidige gebruik ten onrechte de aanduiding 'kantoor' en 'praktijkruimte' ontbreekt. Ook de vorm van het bouwvlak heeft aanpassing aan de werkelijke situatie.
Voorgesteld wordt de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
10. Het perceel Eugénie Previnaireweg 60 heeft de bestemming 'Wonen'. Wij hebben geconstateerd dat gezien het huidige gebruik ten onrechte de aanduiding 'kantoor' en 'praktijkruimte' ontbreekt. Wij stellen u voor deze alsnog op de verbeelding op te nemen.

11. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Geddingmoor 13 a de bestemming 'Wonen' met op de gehele bebouwing een aanduiding 'praktijkruimte'. Dit als ware deze gronden behorend als grote praktijkruimte bij het naastgelegen woonperceel Geddingmoor 13. Wij hebben echter geconstateerd dat in werkelijkheid geen sprake is van een grote praktijkruimte die hoort bij het naastgelegen perceel en dat dit in het geldende plan zelfstandig als woning is bestemd. Wij achten het wenselijk het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de geldende situatie en de aanduiding ten behoeve van een grote praktijkruimte te laten vervallen.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.
12. Wij hebben geconstateerd dat in artikel 14.2.2. onder g. abusievelijk 60 m2 in plaats van 75 m2 als oppervlaktemaat voor de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken buiten het bouwvlak is genoemd.
Wij stellen u voor dit in de planregels te corrigeren.
13. Aan de Staringstraat 48 is een bedrijfsruimte, die in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Het is ons gebleken dat in het verleden voor dit perceel de functie als tuinentrum is vergund, doch deze functie is binnen genoemde bestemming niet mogelijk. Wij constateren dat hier ten onrechte de aanduiding 'tuinentrum' ontbreekt.
Wij stellen u voor deze alsnog op de verbeelding op te nemen en dit ook in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' toe te voegen.
14. In artikel 28 lid 2 sub f is het volgende opgenomen: "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan". Wij constateren dat het gebruik van de term 'geschakeld' aanleiding geeft tot misverstand, als zou dit woningen betreffen die door aanbouwen aan elkaar zijn geschakeld. Wij bedoelen hier echter te regelen dat bij aaneengebouwde woningen de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter. En dat in geval van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen die diepte juist níet is beperkt tot 3 meter. Het is beter hiertoe op te nemen "bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen ...".
Wij stellen u voor de regels hierop aan te passen.
15. Wij hebben een bouwaanvraag ontvangen voor de Papaverstraat 55 voor het uitbouwen van de woning aan de achterzijde over de volledige hoogte, tot een diepte van bijna 10 meter. In het geldende bestemmingsplan Nieuw-Vennep is de bouwdiepte 10 meter. De diepte van het bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan echter op 9 meter bepaald overeenkomstig de bestaande situatie. Wij constateren tevens dat dit voor de gehele rij woningen 35-65 (oneven) en het rijtje 7, 9 en 15 is bepaald op 9 meter. Wij vinden het gewenst dat de bouwdiepte voor genoemde vergelijkbare percelen op 10 meter wordt bepaald.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.