

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg

november 2016

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN AMSTERDAMSESTRAATWEG	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>4</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>10</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>10</i>
3	BEORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	11
ZIENSWIJZE 1	BUREAU RECHTSBESCHERMING NAMENS ZES ONDERNEMERS	11
ZIENSWIJZE 2	ROSE&VANILLA (BAKKERIJ MET WINKEL)	16
ZIENSWIJZE 3	16
ZIENSWIJZE 4	WASSERETTE CYBERWASH	17
ZIENSWIJZE 5	ONDERNEMERSVERENIGING HART VOOR DE STRAATWEG	18
	BIJLAGE 1: ZIENSWIJZENLIJST	23
	BIJLAGE 2: ALLE ZIENSWIJZEN (GEANONIMISEERD)	24

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg

Het bestemmingsplan bestrijkt de percelen die aan de Amsterdamsestraatweg grenzen: aan de westzijde tussen de Sint-Josephlaan en de (afslag naar) de Daalsetunnel en aan de oostzijde tussen de Cornelis Mertensstraat en de Weerdsingel Westzijde. Het plangebied bestaat ook uit de percelen die grenzen aan het westelijke deel van de Marnixlaan, het deel tussen de Amsterdamsestraatweg en de rotonde waar de Van Egmondkade op uitkomt.

Het nieuwe bestemmingsplan levert een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid en de economische structuur van de Amsterdamsestraatweg door onwenselijke gebruiksveranderingen van panden tegen te gaan en door regels te stellen die de winkelstructuur in winkelconcentratiegebieden versterken en die buiten de winkelconcentratiegebieden transformatie naar wonen bevorderen.

In verband met de versterking van de winkelconcentratiegebieden wordt de mogelijkheid voor extra horecavestigingen in de lichtste vorm van horeca, de zogenaamde 'daghoreca' (categorie D2) verruimd. Tegelijkertijd worden de eisen voor ondersteunende horeca in winkels buiten de winkelconcentratiegebieden aangescherpt. Voor deze verandering wordt, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan, het horecabeleid voor de Amsterdamsestraatweg aangepast. In bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan is de beoogde verandering van het horecabeleid opgenomen.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

Bijlage 1, achterin dit document, bevat de lijst met indieners. In bijlage 2 (apart document) zijn kopieën van alle zienswijzen opgenomen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 20 mei tot en met donderdag 30 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. Bureau Rechtsbescherming heeft namens een zestal ondernemers een zienswijze ingediend, de ondernemersvereniging heeft een zienswijze ingediend en de gemeenteraad heeft 5 de zienswijzen van individuele ondernemers ontvangen, waarvan 2 buiten de termijn van terinzagelegging.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt zo mogelijk wel in bijlage 2 opgenomen, zodat iedereen, dus ook de gemeenteraad, kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad stelt de indieners van zienswijzen in de gelegenheid om hun zienswijze tijdens een raadsinformatieavond toe te lichten. Op zo'n avond kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Als er geen zienswijzen zijn ingediend en de gemeenteraad consultatie niet nodig vindt, wordt het bestemmingsplan alleen geagendeerd op een raadsinformatieavond, als de gemeenteraad dat nodig vindt.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

De zienswijzen van indieners 6 en 7 zijn buiten de termijn (zie: §1.3.1) ingediend. Zienswijze 6 is op 5 juli 2016 ingekomen, de postzegel is afgestempeld op 4 juli. Indiener is bij brief van 12 juli 2016 in de gelegenheid gesteld om een verklaring over de te late indiening te geven. Hij heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt, zodat zijn zienswijze buiten behandeling wordt gelaten. Indiener 7 heeft zijn zienswijze op 5 september 2016 ingediend. De indiener is in de gelegenheid gesteld om te verklaren of er een bijzondere omstandigheid voor de te late indiening was. Uit de door indiener aangedragen verklaring van 6 september 2016 is gebleken dat dat niet het geval is, zodat de zienswijze buiten behandeling blijft.

De zienswijzen 6 en 7 zijn wel opgenomen in bijlage 2, zodat van deze zienswijzen kennis kan worden genomen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen gaan bijna alle over de werking van het bestemmingsplan, de uitleg van de regels in de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd- 2. Sommige zienswijzen bevatten vragen over de desbetreffende ondernemingen. Eén zienswijze gaat ook over de bereikbaarheid en inrichting van de Amsterdamsstraatweg.

In hoofdstuk 3 zijn de samenvattingen van de zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst de wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels, de bijlagen bij de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.

Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting of de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing bijlagen 1 bij de regels: Lijst bijzondere functies Gemengd – 1

Naar aanleiding van zienswijze 1, onderdeel 2, is de bestemming tussen de Asterstraat en de Fabriekstraat, aan de zuidwestkant van de Amsterdamsstraatweg (even nummers 190–252), van Gemengd – 2 naar Gemengd – 1 veranderd. Dit betekent dat de bijlagen 1 en 2 bij de regels daaraan moeten worden aangepast.

Bijlage 1, Lijst bijzondere functies Gemengd – 1 bij de regels wordt als volgt aangepast:

1. aan onderdeel A wordt toegevoegd onder vormen van dienstverlening: computerservice en reisbureau; en onder medische en paramedische beroepen: diëtist.
2. aan onderdeel C wordt toegevoegd:
 - Amsterdamsstraatweg 206: horeca, categorie D1
 - Amsterdamsstraatweg 234: horeca, categorie D1
 - Amsterdamsstraatweg 236: horeca, categorie B
 - Amsterdamsstraatweg 238 –240: horeca, categorie D1
 - Amsterdamsstraatweg 242: horeca, categorie C
 - Amsterdamsstraatweg 252: horeca, categorie C.
3. aan onderdeel D wordt toegevoegd onder specifieke vorm van detailhandel:
 - Amsterdamsstraatweg 228: afhaalzaak
 - Amsterdamsstraatweg 230–232: afhaalzaak.

Naar aanleiding van zienswijze 5, onderdeel 8, is onderzocht of er op verdiepingen andere dan woonfuncties aanwezig zijn. Op sommige verdiepingen van panden met de bestemming Gemengd - 1 zijn inderdaad andere dan woonfuncties aangetroffen. De hieronder genoemde functies zijn met de adressen in onderdeel E van de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 geplaatst:

Amsterdamsestraatweg 271-279: kantoor, opslag
Amsterdamsestraatweg 283: kantoor; wijkbureau gemeente
Amsterdamsestraatweg 285-287: kantoor
Mimosastraat 2-4: kantoor
Plantage 1: kantoor, opslag

2.3.1.2 Aanpassing bijlagen 2 bij de regels: Lijst bijzondere functies Gemengd - 2

Naar aanleiding van zienswijze 1, onderdeel 2, is de bestemming tussen de Asterstraat en de Fabriekstraat, aan de zuidwestkant van de Amsterdamsestraatweg (even nummers 190-252), van Gemengd - 2 naar Gemengd - 1 veranderd. De adressen die voorkomen op de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 zijn geschrapt.

Naar aanleiding van zienswijze 1, onderdeel 3, wordt bijlage 2, Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 als volgt aangepast: aan onderdeel A worden bij vormen van dienstverlening toegevoegd: computerservice, reisbureau, atelier, administratiekantoor, dieren-trimsalon; onder medische en paramedische beroepen wordt toegevoegd: diëtist.

2.3.1.3 Aanpassing van de bestemming van de panden tussen de Asterstraat en de Fabrieksstraat door wijziging van de verbeelding

Naar aanleiding van zienswijze 1, onderdeel 2, wordt de bestemming van de panden aan de zuidwestkant (even nummers: 190-252) van de Amsterdamsestraatweg tussen de Fabriekstraat en de Asterstraat gewijzigd van Gemengd -2 (Gd - 2) in Gemengd - 1 (Gd -1).

2.3.1.4 Aanpassing van bestemmingsvlak Verkeer op de verbeelding

Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt de bestemming Verkeer aan de noordoostzijde van de Amsterdamsestraatweg, tussen de Herenweg en de Weerdsingel, gewijzigd in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied en wordt de grens van het bestemmingsplan verlegd, zodat het deel van de Herenweg dat grenst aan het pand Amsterdamsestraatweg 13 binnen het plangebied valt.

2.3.1.5 Aanpassing vergunning-regeling daghoreca

Op grond van artikel 3, lid 3.3.1, onder a, kunnen alle winkelstraatfuncties die onder A van de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 genoemd worden zonder omgevingsvergunning op de begane grond gevestigd worden. In het aangepaste horecabeleid is bepaald dat er voor daghoreca een vergunningstelsel moet gelden. Abusievelijk was dit vergunningstelsel niet in het ontwerp opgenomen, terwijl zo'n stelsel goed aansluit bij het doel van het bestemmingsplan. Met onderstaande wijzigingen wordt dit gerepareerd.

In artikel 3, lid 3.1, onder a, onder 3 wordt ter verduidelijking de volgende tekst ingevoegd achter 'winkelstraatfuncties': , maar met inbegrip van horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten,.

Met vernummering van b naar c wordt artikel 3, lid 3.4.1, onder a, onder III vervangen door een nieuw lid b waarin de volgende bepaling is opgenomen: Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel in lid 3.3.1, onder a, en de winkelstraatfunctie horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten toestaan, voor zover er geen onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur ontstaat.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing bijlage 1 bij de regels, Lijst bijzondere functies Gemengd - 1

Horecavestigingen in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten worden per adres op de C-lijst opgenomen.

Aan de lijst wordt onder onderdeel A toegevoegd: adviesbureau, advocatenkantoor, fotostudio, geldwisselkantoor en wasserij.

Amsterdamsestraatweg 210 heeft een zorgfunctie. Dit adres is in onderdeel B opgenomen.

In onderdeel B werkt de toevoeging “bedrijven, categorie 1 en 2” en “categorie 1 en 2” verwarring. In dit onderdeel zijn alleen specifiek benoemde bedrijven en activiteiten opgenomen. De genoemde toevoeging wordt daarom geschrapt.

Het adres 1^e Daalsedijk 292 stond in het ontwerp in onderdeel B. Op dit adres is een adviesbureau gevestigd. Deze functie is opgenomen in onderdeel A. Dit adres is daarom geschrapt van de lijst. In onderdeel C wordt ten onrechte de specifieke vorm van een horeca-vestiging benoemd, terwijl in dit onderdeel alleen de categorie-aanduiding van belang is. De specifieke vorm is daarom geschrapt. In bijlage 1 bij de regels was per abuis een onjuiste benaming van de aanwezige functie op de adressen Amsterdamsestraatweg 385 opgenomen en Amsterdamsestraatweg 92-94 stond in de inventarisatielijst vermeld als ‘dienstverlening’, maar was niet vermeld op de lijst. De adressen Amsterdamsestraatweg 92-94 en 385 worden nu in onderdeel D met de juiste benaming van de aanwezige functie opgenomen: speelautomatenhal.

Deze benaming zal voor deze adressen ook worden opgenomen in de inventarisatielijst bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De ondernemer op Amsterdamsestraatweg 13 levert ook producten aan andere bedrijven. Deze bedrijfsactiviteit is toegevoegd aan onderdeel B van de lijst.

Amsterdamsestraatweg 387 staat in de lijst bij het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte als horecagelegenheid genoemd in onderdeel C en Amsterdamsestraatweg 315 in onderdeel D. Dit zijn winkels. De adressen zijn daarom van de lijst gehaald.

Plantage 1A en 1B staan in het ontwerpbestemmingsplan als “2x restaurant horeca, categorie B”. Alleen op het adres Plantage 1B is een restaurant gevestigd en een restaurant valt onder categorie D1 en niet onder B. Het adres en de categorie zijn hersteld in onderdeel C van de lijst.

In het ontwerpbestemmingsplan staan de adressen Amsterdamsestraatweg 180-182 vermeld in onderdeel C als horecagelegenheid in de categorie C. Op Amsterdamsestraatweg is echter een kapper gevestigd. Dit adres wordt daarom verplaatst naar onderdeel D.

In het pand Amsterdamsestraatweg 287D was tot 2014 de seksinrichting La Cloche gevestigd. In 2014 is een vergunning verleend voor het realiseren van 5 woonruimten op de verdiepingen. De begane grond is sindsdien niet in gebruik als seksinrichting. De gerealiseerde woonruimten maken het onwaarschijnlijk dat deze functie nog terugkeert. Er is ook een vergunning verleend voor een horecagelegenheid in de categorie B. Een seksinrichting is een ongewenste functie in deze bestemming, omdat de functie noch een bijdrage levert aan de winkelstructuur, noch aan de woon- en leefkwaliteit. Gegeven de lange leegstand, het soort functie en de doelstelling van het bestemmingsplan wordt deze functie geschrapt uit onderdeel D van de lijst, maar gezien de vergunning voor horeca toegevoegd aan onderdeel C.

Een bedrijf dat aanbiedt om elders diensten te verlenen valt niet onder het begrip winkelstraatfuncties. Het schoonmaakbedrijf op Amsterdamsestraatweg 305, de slotenmaker op nummer 292 en het kantoorpand op nummer 285-287 zijn dan ook ten onrechte als winkelstraatfunctie gekwalificeerd. Dat is hersteld door plaatsing van deze adressen op onderdeel D van Lijst.

In het achterste gedeelte van het pand aan de Amsterdamsestraatweg 253 wil de eigenaar een fietsenstalling voor de buurt realiseren. Dat is geen winkelstraatfunctie, maar omdat de stalling zich op het achterliggende gebied richt, het gedeelte van het pand zich duidelijk onderscheidt van het voorste deel en de winkelfunctie behouden blijft, kan aan dit initiatief medewerking worden verleend. Dit adres is op de D-lijst geplaatst, waarbij voorwaarden zijn opgenomen om te voorkomen dat met de realisering van de fietsenstalling de winkel aan de voorzijde niet meer als winkel kan functioneren.

2.3.2.2 Aanpassing bijlage 2 bij de regels: Lijst bijzondere functies Gemengd - 2

De adressen Amsterdamsestraatweg 112 en 118 zijn uit de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 gehaald, omdat de panden de bestemming Gemengd - 1 hebben. Op Amsterdamsestraatweg 118 is een afhaalzaak gevestigd, die is vermeld in bijlage 1 bij de regels.

Het adres Amsterdamsestraatweg 117 is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte vermeld in onderdeel C van de lijst en is dus geschrapt.

Amsterdamsestraatweg 141 ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan op de lijst en is alsnog in onderdeel D vermeld.

Amsterdamsestraatweg 162, een cafetaria–snackbar, is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangemerkt als restaurant. Dat is hersteld door in bijlage 2 de categorie C van de Lijst van horeca–activiteiten toe te kennen.

Amsterdamsestraatweg 223 is geen ‘gamehall’, maar een zorginstelling. In onderdeel D is de functie aangepast.

Amsterdamsestraatweg 353 is in het ontwerpbestemmingsplan in onderdeel D van de lijst vermeld. Dit adres is uit dat onderdeel geschrapt, omdat het een winkel in een hoekpand is, een functie die op grond van lid 4.1 van de regels zonder meer is toegestaan.

Amsterdamsestraatweg 378 is weliswaar verbonden met het hoekpand met de nummers 374–376, maar kan los van het hoekpand gebruikt worden. In het ontwerpbestemmingsplan is dit pand niet vermeld in onderdeel D van de lijst, omdat het pand ten onrechte bij de hoek gerekend werd. Deze fout is hersteld. Met de vermelding onder D kan het huidige gebruik overigens gewoon voortgezet worden, terwijl een transformatie naar wonen nu tot de mogelijkheden behoort.

Amsterdamsestraatweg 289 met de functie pandjeshuis, wat een bijzondere winkelstraatfunctie die beperkt kan worden toegestaan, wordt toegevoegd aan onderdeel B van de lijst.

Amsterdamsestraatweg 435 is een winkel die in het ontwerpbestemmingsplan niet vermeld is in onderdeel D van de lijst. Dat is alsnog gebeurd.

In onderdeel C wordt ten onrechte de specifieke vorm van een horeca–vestiging benoemd, terwijl in dit onderdeel alleen de categorie–aanduiding van belang is. De specifieke vorm is daarom geschrapt.

2.3.2.3 Verruiming mogelijkheden hoekpanden met de bestemming Gemengd – 2

In het ontwerpbestemmingsplan staan de regels toe om winkels in hoekpanden te vestigen. In zijn advies bepleit de wijkraad voor verruiming van de gebruiksmogelijkheden van hoekpanden aan de zogenaamde pleinen, waaronder de mogelijkheid van horeca. Wat betreft horeca volgt dit bestemmingsplan het aangepaste horecabeleid voor de Amsterdamsestraatweg. Er is echter geen reden om niet ook de andere winkelstraatfuncties uit de bestemming Gemengd –1 toe te staan in hoekpanden. In lid 4.1, onder a, onder V, wordt achter detailhandel de volgende tekst ingevoegd: en winkelstraatfuncties die genoemd zijn in onderdeel A van de Lijst bijzondere functies Gemengd – 1.

2.3.2.4 Bedrijven als functiemengingsfunctie, aanpassing regels en bijlage 2

In bijlage 2 bij de regels, Lijst bijzondere functies Gemengd – 2 staan in onderdeel A bedrijven genoemd in de categorie 1 en 2. In dit onderdeel was een limitatieve opsomming beoogd. In de kop boven de bedrijven staat dus ten onrechte ‘zoals’. De kop wordt vervangen door de volgende kop: Overige bedrijven.

Dat neemt niet weg dat bedrijfsactiviteiten die genoemd worden op de Lijst bedrijven ‘functiemenging’ of bedrijven met een vergelijkbare invloed op de leefomgeving als functiemengingsfunctie op de Amsterdamsestraatweg gevestigd zouden mogen worden. Daarom wordt aan lid 4.4.2, onder a, onder vernummering van II naar III, toegevoegd: II het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven ‘functiemenging’ waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist, dan wel een bedrijfsactiviteit die qua aard en invloed op de omgeving daaraan gelijk geacht kan worden.

2.3.2.5 Verbetering bestemming Amsterdamsestraatweg 374–380, 423 en 434 en St. Josephlaan 2

De panden Amsterdamsestraatweg 374–380, 423, 434 en St. Josephlaan 2 liggen buiten de winkelgebieden en hebben in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte de bestemming Gemengd – 1 gekregen. Dat is nu hersteld door op de verbeelding de juiste bestemming, Gemengd – 2, toe te kennen. De functies van Amsterdamsestraatweg 376 en 378, detailhandel, van Amsterdamsestraatweg 434, kapper, zijn vervolgens opgenomen in de Lijst bijzondere functies Gemengd – 2, onder D. De functie van Amsterdamsestraatweg 380 (watertoren), horeca in de categorie D2, is opgenomen in de Lijst bijzondere functies Gemengd – 2, onder C. De adressen Amsterdamsestraatweg 374 en 423 en St. Josephlaan 2 zijn hoekpanden. Daarin zijn ook de functies van Gemengd –1 toegestaan, zodat de wijziging op deze adressen geen gevolg heeft.

2.3.2.6 Regeling van de goot- en bouwhoogte, bouw binnen de bestemming Verkeer

In het ontwerpbestemmingsplan was de standaardregeling voor de hoogte van gebouwen opgenomen die uitgaat van een hoogteaanwijzing op de verbeelding. Dit bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande bebouwing en maakt daarom geen gebruik van de standaardssystematiek. Dat betekent dat artikel 3, lid 3.2.1, onder c, artikel 4, lid 4.2.1, onder c, en artikel 8, lid 8.2.1, onder c, komen te luiden: De goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven; dat in de regel onder f van dezelfde artikellieden wordt 'a tot en met d' vervangen door: a, b en d; en dat artikel 5, lid 5.2.1, onder c, komt te luiden: De goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

In het ontwerpbestemmingsplan is de standaard bouwregeling binnen de bestemming Verkeer is voor Verkeer opgenomen. Deze heeft nog aanpassing aan de context van de Amsterdamsestraatweg, die bijvoorbeeld geen regeling over het ondergronds parkeren nodig heeft. Dat leidt tot de volgende wijzigingen:

- artikel 6, lid 6.2.1, onder a en b is vervangen door de volgende regels:
 - a. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.
 - b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- de regels in artikel 6, lid 6.2.1, onder c en d zijn geschrapt.

2.3.2.7 Aanpassing wijzigingsvlak

De hoekpanden op de hoek van de Marnixlaan en het Oppenheimplein, respectievelijk Amsterdamsestraatweg 421 en 357, zijn abusievelijk niet in het wijzigingsvlak van de "wetgevingzone - wijzigingsgebied" gebracht. Deze fout is hersteld.

De panden op de hoek van de Anemoonstraat en op de hoek van de Geraniumstraat, respectievelijk Amsterdamsestraatweg 402 en 420, en het pand Amsterdamsestraatweg 406, zijn abusievelijk niet in het wijzigingsvlak van de "wetgevingzone - wijzigingsgebied" gebracht. Deze fout is hersteld. De verbeteringen hebben inhoudelijk geen gevolg voor de hoekpanden, omdat ook bij wijziging van de bestemming de functies van Gemengd - 1 in de hoekpanden toegestaan zijn. Het gevolg voor het pand Amsterdamsestraatweg 406 is overigens ook gering, omdat de wijzigingsbevoegdheid slechts benut wordt, als de in de regels aangegeven aanleiding zich voordoet. Zonder de verbetering zou de gemeenteraad zelf nog bevoegd zijn om zo'n wijziging door te voeren.

2.3.2.8 Aanpassing bestemming

De eigenaar van Amsterdamsestraatweg 213-219 heeft een plan voor het transformeren naar wonen met de gemeente besproken dat voldoet aan de eisen die het bestemmingsplan daarvoor stelt. Ter ondersteuning van deze transformatie is de bestemming alvast gewijzigd in Wonen. Nummer 209 is al getransformeerd naar Wonen. Dit adres krijgt ook de woonbestemming.

2.3.2.9 Aanpassen verbeelding Watertoren

De verbeelding is aangepast aan de inmiddels ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

2.3.2.10 Aanpassing van de verbeelding op de hoek van de Bethlehemweg

De wijkraad vestigt in zijn advies de aandacht op de ontwikkeling van de pleinen Herenweg, "Klein Neude" en watertoren en de gebruiksmogelijkheden van panden die aan die pleinen staan. Naar aanleiding daarvan is het plangebied bij het kruispunt 2^e Daalsedijk, Bethlehemweg-Tiendstraat aan de noordoostzijde van de Amsterdamsestraatweg verruimd, tussen de huisnummers 113 en 115. De uitbreiding heeft de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen, zodat de hoekpanden, als zij beschikken over een horecaverunning, planologisch gezien een terras mogen. Voor de duidelijkheid: de horecaverordening en het terrassenreglement blijven onverkort van toepassing.

2.3.2.11 Aanpassing regeling omgevingsvergunning voor wonen op de begane grond

De redactie van lid 4.4.2 onder b is aangepast, omdat uit het geluidsrapport blijkt dat de geluidsbelasting aan de Sint Josephlaan en de Marnixlaan dusdanig hoog is, dat bij het realiseren van nieuwe woningen niet voldaan kan worden aan de eisen van de Wet geluidhinder. Anderzijds blijkt uit het rapport dat transformatie naar wonen in de Amsterdamsestraatweg wel kan, als voldaan wordt aan de eisen die voortvloeien uit de Geluidnota Utrecht.

Onder b is de volgende bepaling ingevoegd: de nieuwe woning voldoende woonruimte heeft aan een geluidsluwe gevel en.

Lid 4.4.2 onder b is vernummerd naar c en luidt nu als volgt: de woning geen gevel heeft die aan de Marnixlaan of de Sint Josephlaan ligt.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 4.1.2 (onderbouwing uitbreiding winkelgebied)

Mede naar aanleiding van onderdeel 2 van zienswijze 1 is nader onderzocht of tussen de Asterstraat–Acaciastraat de beleidslijn van het Brancheplan goed is gevolgd en het spoor de juiste bestemmingen zijn toegewezen. De uitkomst van dat onderzoek heeft geleid tot een uitbreiding van de bestemming Gemengd –1 aan de zuidwestkant (even nummers) van de Amsterdamsestraatweg van de Asterstraat tot de Fabriekstraat.

De overwegingen die geleid hebben tot deze uitbreiding zijn in een grotendeelse nieuwe paragraaf 4.1.2 van de toelichting beschreven.

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 7.3 (onderbouwing ondersteunende horeca in Gemengd – 1)

Naar aanleiding van onderdeel 4 van zienswijze 5 wordt in de artikelsgewijze toelichting van artikel 3 met onderstaande tekst ingegaan op de mogelijkheden voor het combineren van winkels met daghoreca.

Winkels die een combinatie met horeca willen die niet in bovenstaand kader passen, kunnen overwegen om op grond van lid 3.4.1, onder b, van de regels, een vergunning voor horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten aan te vragen. Met een bestemming Gemengd – 1 past deze vorm van horeca in het horecabeleid voor de Amsterdamsestraatweg. In het bestemmingsplan geldt deze horecavorm als vergunbare winkelstraatfunctie, zodat er planologisch weinig eisen aan een aanvraag gesteld worden. Een winkel die ook over een dergelijke vergunning beschikt kan, uiteraard voor zover de horecawetgeving dat toestaat, de winkelfunctie en de horecafunctie naar believen combineren.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Aanpassing van de inventarisatie in bijlage 4

De benaming van de bestaande functies is naar algemene termen vertaald.

De wijzigingen in de Lijsten bijzondere functies Gemengd –1 en Gemengd –2 (zie paragraaf 2.3.1 en 2.3.1.5) zijn ook in functie-inventarisatielijst doorgevoerd.

Amsterdamsestraatweg 93 en 381: dienstverlening wordt detailhandel. Dat heeft geen gevolg voor juridische status, want het adres was niet in de onderdelen B tot en met D van de Lijst bijzondere functies Gemengd – 1 vermeld.

2.3.4.2 Aanpassing van het onderzoek in bijlage 7

Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen. Uit het nieuwe rapport blijkt dat transformatie van panden aan de Marnixlaan en de Sint Josephlaan niet mogelijk is, omdat het door de wegen veroorzaakte geluidsniveau op de gevel de maximale ontheffingswaarde overschrijdt. De conclusie is verder gelijk aan de conclusie van het rapport dat bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Bureau Rechtsbescherming namens zes ondernemers

Indiener dient de zienswijze in namens zes ondernemers met een zaak waaraan in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd – 2 is toegekend. In deze bestemming zijn de functiemengingsfuncties toegestaan die de Lijst bijzondere functies Gemengd – 2 (verder: de Lijst) aan de adressen toekent. Vier van deze ondernemers hebben een horecazaak aan de oneven kant van de Amsterdamsestraatweg. Het adres van deze zaken is in onderdeel C van de Lijst opgenomen. De twee andere ondernemers hebben een zaak aan de even kant van de Amsterdamsestraatweg. De huidige activiteit van die zaken is beoordeeld als een activiteit die niet wenselijk is in de bestemming. De adressen van die zaken is daarom opgenomen in onderdeel D van de Lijst. Bureau Rechtsbescherming heeft desgevraagd laten weten dat de meeste cliënten de ruimte voor hun zaak huren.

1. Het streven naar investeringen in vastgoed leidt tot verpaupering en leegstand
Uit paragraaf 2.2.7 van de toelichting volgt dat het bestemmingsplan streeft naar investeringen in het vastgoed, wat betekent dat bestaande bouw door nieuwbouw wordt vervangen. Dat streven heeft verpaupering tot gevolg, wat het woon- en leefklimaat nog verder aantast.

Reactie

Paragraaf 2.2.7 van de toelichting geeft de inhoud van het Brancheplan Amsterdamsestraatweg weer, waarin het beleid is verwoord om de economische structuur te versterken. Het Brancheplan is in 2014 vastgesteld en staat nu niet ter discussie. De investeringen in vastgoed die op grond van het Brancheplan noodzakelijk zijn om verdere leegstand en verpaupering te voorkomen, houden overigens niet in dat bestaande bouw door nieuwbouw moet worden vervangen. Investerings in vastgoed zijn goed mogelijk zonder sloop-nieuwbouw.

De regeling in het bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw ten opzichte van de oude regeling, omdat sloop van de panden die in bijlage 3 bij de regels zijn genoemd in beginsel niet meer toegestaan wordt. De oude regelingen bevatten geen bescherming tegen sloop.

2. Geen uitsterfbeleid voor de “etnische specialiteitenstraat”

De ondernemers van het middendeel hebben een gezellige winkelstraat gecreëerd die in het Brancheplan Amsterdamsestraatweg “etnische specialiteitenstraat” genoemd wordt. Dat het bestemmingsplan een uitsterfbeleid voor dit deel regelt, valt daar niet mee te rijmen.

Indiener: “De onderliggende redenering is dat er niet genoeg omzet is, dat de omzet die er is ten goede moet komen aan de deelgebieden Plantage en Zuid (“vergroting van supermarkten”) en dat de omzet in de overige deelgebieden maar moet afnemen met het gevolg dat de winkels die het daar nog goed doen uitsterven.”

Reactie

Naar aanleiding van dit onderdeel is het Brancheplan, de Ontwikkelingsstrategie en de feitelijke situatie nader onderzocht. De bevindingen van dat onderzoek leiden aan de zuidwestkant tot een verschuiving van de grens tussen de bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2 van de Asterstraat naar de Fabrieksstraat. Daarmee krijgen de zaken van drie ondernemers namens wie deze zienswijze is ingediend de bestemming Gemengd – 1. De positieve ontwikkeling van dit deel van de straat is daarvoor de belangrijkste reden. De kans bestaat echter dat deze ontwikkeling zich niet doorzet, zodat een winkelgebied hier geen bijdrage meer levert aan de detailhandelsstructuur en de leefbaarheid van de straat. In het bestemmingsplan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college de bevoegdheid geeft de bestemming te veranderen, als nieuwe ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. In onderstaande alinea wordt bovenstaande nader toegelicht. Deze alinea wordt ingevoegd in een aangepaste paragraaf 4.1.2 van de toelichting.

In het Brancheplan wordt het gebied tussen het spoorviaduct en de Acaciastraat–Asterstraat getypeerd als een gemengd gebied. Het gebied mist een grote trekker en ten tijde van het opstellen van het Brancheplan zijn er een aantal overlastgevoelige functies. Het Brancheplan signaleert dat dit deel van de Amsterdamsestraatweg als etnische specialiteitenstraat kan worden gekarakteriseerd (p 24), en dat “niet op voorhand een concentratiegebied voor winkels aan te geven [is]” in dit deel, maar dat hoekpanden wel winkelfuncties moeten hebben. Volgens het Brancheplan heeft het gebied wel de potentie om zich te ontwikkelen tot een winkelconcentratiegebied met een etnisch winkelaanbod, maar alleen als een grotere, liefst etnische, supermarkt zich in het gebied vestigt. Zo'n supermarkt, met een stedelijk bereik, kan het gebied de noodzakelijke impuls geven waar de andere winkels van kunnen profiteren. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan werd duidelijk dat de noodzakelijk geachte etnische trekker zich niet in het gebied zou vestigen vanwege fysieke en logistieke beperkingen. Bovendien lagen de marktverwachtingen op een dieptepunt. Daar kwam bij dat er aan de noordoostkant (oneven huisnummers) initiatieven kwamen om te transformeren naar wonen. Daarom heeft het gebied tussen Acaciastraat–Asterstraat en het spoorviaduct in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd – 2 gekregen. De bestemming Gemengd – 2 blijkt goed aan te sluiten bij de ontwikkeling van de panden aan de noordoostkant. De etnische trekker zal hier niet komen, er zijn al wat meer woningen op de begane grond en er zijn transformatie–initiatieven voor nieuwe woningen op plekken die overlastgevoelige zijn. Het door dit bestemmingsplan beoogde proces is hier dus al in gang gezet. De bestemming Gemengd – 2 past ook goed bij het gebied tussen het spoorviaduct en de Fabrikstraat–Anjelierstraat, waar weinig kansen voor winkels zijn en transformatie naar andere functies het wenselijkst is, zeker in het licht van de doelstelling van dit bestemmingsplan. Voor de zuidwestkant (even nummers) tussen de Asterstraat en de Fabrikstraat ligt dit anders. Hier zijn de overlastgevoelige functies inmiddels verdwenen. Er is weinig leegstand en er is concrete belangstelling voor de leegstaande panden die er zijn. De detailhandelsstructuur wordt hier niet doorbroken door woningen op de begane grond, waarvan er slechts enkele zijn. Er zijn hier nog geen initiatieven voor transformatie naar wonen binnengekomen. Omdat de units qua omvang en huurprijs redelijk goed verhuurbaar zijn, is het is bij uitstek een gebied waar etnisch ondernemerschap zich thuis kan voelen. De in paragraaf 1.4 aangegeven ontwikkelingen leiden tot meer potentiële klanten, waardoor de marktverwachtingen positiever zijn geworden. Zo ontstaan kansen voor een positieve wending en voor het behouden of zelfs versterken van de detailhandelsstructuur. Het is in dit deel van de straat wenselijk om mogelijke dynamiek te kunnen faciliteren door detailhandel en horeca en combinaties hiervan mogelijk te maken. Aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg wordt daarom de bestemming Gemengd – 1 gegeven.

Onderscheid Gemengd–1 en Gemengd–2:

De bestemming Gemengd–1 geldt voor de delen van de Amsterdamsestraatweg waar het versterken van de detailhandel voorop staat. De begane grond van panden met deze bestemming is bestemd voor detailhandel en functies die daarbij passen, ‘winkelstraatfuncties’ genoemd. Passende functies hebben een publieksgericht karakter, worden frequent worden bezocht en vergroten vanwege een (bepaalde mate van) onderlinge afhankelijkheid het combinatiebezoek. In de bestemming Gemengd–2 staat het verbeteren van de leefbaarheid voorop. De gemeente zal hier graag meewerken aan een functieverandering naar wonen. Andere functies passen hier als ze passend zijn bij de woonfunctie. Kenmerkend voor deze functiemengingsfuncties is dat zij vooral doelgericht worden bezocht.

In de toelichting van het bestemmingsplan is het uitsterfbeleid onder verwijzing naar de koers die in het Brancheplan en in de Ontwikkelstrategie is neergelegd voldoende onderbouwd. Ten overvloed: transformatie vindt geleidelijk plaats op basis van vrijwilligheid. Zie ook paragraaf 4.1.2 van de toelichting.

3. De bestemming Gemengd –2 biedt te weinig mogelijkheden

In onderdeel A van de Lijst bijzondere functies Gemengd – 2 zijn maar 20 functies genoemd. Alleen die functies zijn op alle adressen met de bestemming Gemengd –2 toegestaan. Dit kleine aantal veroorzaakt leegstand. Indien er stelt voor onder meer de volgende functies toe te voegen: computerservice, kunstatelier, boekhouder, crèche, architect, dieren–trimsalon, tekstschrijver,

reisbureau, pakket-afhaalpunt, diëtist, huiswerkklas. Deze en vergelijkbare dienstverlenende functies geven geen overlast.

Reactie

Een aantal van de genoemde functies achten wij passend binnen de functiemengingsfuncties. Aan de functies die rechtstreeks kunnen worden toegestaan in de bestemming Gemengd - 2 worden in de Bijlage 2, Lijst bijzondere functies Gemengd-2 aan onderdeel A toegevoegd: computerservice, reisbureau, atelier, administratiekantoor, dieren-trimsalon en diëtist. Dit zijn functies die ook passen bij de woonfunctie. Een architectenbureau is al toegestaan onder de bredere noemer adviesbureau. Een pakket-afhaalpunt is voor zover het een postverzorgingsfunctie betreft al toegestaan, maar kan als afzonderlijke functie niet worden toegevoegd. Vanwege het publieksgerichte karakter, de hoge bezoekfrequentie en/of het verwachte combinatiebezoek past deze functie goed binnen Gemengd-1 waar het versterken van de winkelfunctie voorop staat. Crèche en huiswerkklas vallen onder maatschappelijke functies en zijn hier niet toegestaan. Tekstschrijver wordt als aan huis verbonden beroep gezien. Wij zullen uit een oogpunt van consistentie de functies computerservice en diëtist ook toevoegen aan onderdeel A van de bijlage 1 bij de regels, Lijst bijzondere functies Gemengd -1.

4. De systematiek tast de rechtszekerheid aan en leidt tot ondoelmatig gebruik en willekeur. Het college kan op grond van lid 4.5.2 van de regels de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2 aanpassen, door functies toe te voegen of te schrappen. De beleidsvrijheid die het college daarbij heeft kan tot willekeur leiden, omdat er geen criteria zijn waaruit blijkt wat onder een afbreuk aan het woon- en leefklimaat wordt volstaan. Daarmee wordt de rechtszekerheid van eigenaren aangetast, maar ook van bewoners die een dansschool of buurthuis als buurman kunnen krijgen, als het college beslist dat het woon- en leefklimaat daardoor niet verslechtert. Gezien het streven om deelgebied 2 te ontwinkelen, zal het college eerder functies schrappen dan functies toevoegen.

Het bestemmingsplan staat het meest doelmatige gebruik, wat het uitgangspunt moet zijn van een bestemmingsregeling, in de weg. Winkels, horeca, massagesalons en andere functies zijn toegestaan op het adres waar ze nu zitten. Maar als een pand leegkomt, bijvoorbeeld omdat de kleermaker of makelaar stopt, dan mag er geen winkel komen.

Reactie

De systematiek is erop gericht om rechtszekerheid te bieden met een zekere mate van flexibiliteit. Dat is ook de reden dat aan de regels twee uitgebreide lijsten zijn gekoppeld met toegestane functies. De lijst met functiemengingsfuncties bij de bestemming Gemengd - 2- zijn vormen van dienstverlening die als gewenste functies worden gezien, omdat zij een positieve bijdrage kunnen leveren aan het woon- en leefklimaat. Het is denkbaar, net als lijsten waarin bedrijfsactiviteiten staan genoemd, dat zich in de loop van de jaren vormen van dienstverlening voordoen die niet expliciet genoemd staan in de lijst bij de regels van het bestemmingsplan, maar die wel als gewenst kunnen worden beoordeeld. Ook kan het voorkomen dat bepaalde vormen van dienstverlening in onbruik raken in de samenleving. In die gevallen moet het college de lijst met functiemengingsfuncties kunnen actualiseren. Daar is de genoemde regeling voor bedoeld. De wijziging van de lijst kan alleen plaatsvinden via een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat een ontwerp wijziging ter inzage wordt gelegd voor 6 weken zodat belanghebbenden daar een zienswijze bij het college over kunnen indienen die wordt meegewogen bij de besluitvorming. Er valt niet in te zien dat daarbij sprake zou kunnen zijn van willekeur of van aantasting van de rechtszekerheid.

5. De waarde van panden kan dalen
Het beperken van de gebruiksmogelijkheden lijkt een afname van de waarde van een pand te veroorzaken.

Reactie

Behalve de functies die in onderdeel A van de Lijst genoemd worden, is het bestaande, legale gebruik in elk pand toegestaan. Voor een pand dat leegkomt, zijn dus, naast continuering van het

bestaande gebruik, voldoende nieuwe mogelijkheden, waaronder een transformatie naar wonen. Het bestemmingsplan stimuleert daarnaast een creatieve invulling van leegstaande panden.

Als er al een waardedaling optreedt door de geringe afname van gebruiksmogelijkheden wordt die gecompenseerd door de verbetering van de economische structuur en van het woon- en leefkwaliteit die dit bestemmingsplan nastreeft.

In die gevallen dat een eigenaar meent schade te lijden door het bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij het college.

6. Het vergunningstelsel jaagt de ondernemer op kosten

Door het kleine aantal functies dat op alle adressen is toegestaan (onderdeel A van de Lijst) komen er veel vergunningprocedures, met ambtelijke werkverschaffing en kosten voor de ondernemer als gevolg.

Reactie

Er zijn voldoende nieuwe mogelijkheden voor een goede invulling van panden op de Amsterdamsestraatweg. Het bestemmingsplan moet als onderdeel van de integrale aanpak van de Amsterdamsestraatweg de leefbaarheid en levendigheid van deze straat bevorderen. Dat kan alleen met een instrumentarium dat voorziet in een vergunningensysteem voor het weren van ongewenste functies en het meewerken aan gewenste functies. Zonder een dergelijk systeem kan niet gericht worden gestuurd en zullen ongewenste functies zich blijven vestigen, waardoor de leefbaarheid onder druk zal blijven staan.

7. Mogelijkheid tot transformatie naar wonen is niet duidelijk

Het bestemmingsplan wil deelgebied 2 ontwikkelen, maar op grond van lid 4.3.1 van de regels is de transformatie naar wonen niet toegestaan, waarmee een logische invulling van leegstaande panden niet mogelijk lijkt.

Reactie

De genoemde regeling bevat een verbod, maar daarvan kan worden afgeweken met de regeling onder lid 4.2.2. Gelet op het karakter van de Amsterdamsestraatweg is het niet mogelijk om zonder meer overal een transformatie naar wonen rechtstreeks toe te staan. Aan de transformatie naar wonen zijn voorwaarden verbonden.

De geluidsbelasting van het verkeer op de Amsterdamsestraatweg is dusdanig hoog, dat woningen niet zonder meer in alle gevallen realiseerbaar zijn binnen de wettelijke kaders. De geluidsbelasting vormt daarom een belangrijk aspect van de afweging en is ook een extra argument voor het realiseren van voldoende buitenruimte.

Door de transformatie naar wonen onder te brengen in een afwijking van het verbod kan met maatwerk de gewenste kwaliteit bereikt worden. Het gaat daarbij om het realiseren van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de nieuwe bewoners als voor de omwonenden. De te transformeren panden zijn op de begane grond doorgaans volledig tot achter op het perceel uitgebouwd. Bij transformatie naar wonen zal buitenruimte moeten worden gerealiseerd wat betekent dat in veel gevallen een deel van het pand op de begane grond gesloopt moet worden. Deze buitenruimten zijn cruciaal voor een goed woon- en leefklimaat en tevens ontstaat daardoor de mogelijkheid van het "vergroenen" van binnenterreinen hetgeen van belang is uit een oogpunt van volksgezondheid en hemelwaterafvoer.

Daarnaast zijn woningen van voldoende omvang van belang, enerzijds om kwalitatief goede woningplattegronden te kunnen realiseren, anderzijds om te voorkomen dat er een te grote mate van verdichting plaatsvindt op de binnenterreinen, die de rustige kant van het bouwblok zijn en ook moeten blijven. Een te grote toename van huishoudens zou negatieve effecten kunnen hebben voor de omwonenden.

8. Het is niet duidelijk hoe de maatregelen het doel dienen

Het is niet duidelijk hoe deze bestemmingsregeling bijdraagt aan het bestrijden van overlast en het herstel van het woon- en leefklimaat.

Reactie

In hoofdstuk 4 van de toelichting, met een samenvattende conclusie in paragraaf 4.3, wordt uitgelegd dat het bestemmingsplan het woon- en leefklimaat wil bevorderen door versterking van de winkelstructuur en daarmee vermindering van de leegstand en door een geleidelijke vermindering van functies die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden te bewerkstelligen.

De bestemmingsregeling beantwoordt aan dat doel door de clustering van winkels binnen de bestemming Gemengd - 1 te bevorderen, door met vergunningstelsels de grip op functieveranderingen te vergroten en door met de wijzigingsbevoegdheid de onwenselijke functies te laten uitsterven. De werking van de bestemmingsregeling is uitvoerig toegelicht in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

9. De werking van de wijzigingsbevoegdheid is niet duidelijk

Na een jaar leegstand of als gebruik definitief beëindigd wordt, kunnen burgemeester en wethouders de functie die op een adres toegestaan is schrappen, waarna alleen de functies van onderdeel A van de Lijst zijn toegestaan.

Wat wordt bedoeld met "definitief beëindigd"?

Betekent dat ook dat een ondernemer die met pensioen gaat zijn bedrijf niet kan overdoen aan een ander en zo zijn pensioen kwijt is? Of als hij stopt en ergens anders wil beginnen, moet hij dan zijn verlies nemen, omdat hij het bedrijf niet kan overdoen?

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid in leden 3.5.2 en 4.5.2 onder a, waar de vragen van indiener betrekking op hebben, gaan uitsluitend over het schrappen van functies in de onderdelen D van de lijsten bijzondere functies bij de bestemmingen Gemengd -1 en Gemengd - 2.

In de paragrafen 4.1.2.2, onder het kopje 'Geleidelijke transformatie, en 7.2.1.2 van de toelichting is aangegeven dat bestaand gebruik mag worden voortgezet. Dit uitgangspunt is uiteraard vertaald in de regels: alle bestaande functies vallen onder de bestemmingsomschrijving.

Een functie wordt als definitief beëindigd beschouwd als het gebruik is veranderd. Dat is niet het geval als een ondernemer met pensioen gaat, maar wel als bijvoorbeeld een restaurant wordt gevestigd in een pand waar eerst een speelautomatenhal was gevestigd.

De wijziging van de bestemming volgt de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wijziging wordt dus in ontwerp 6 weken ter inzage wordt gelegd, zodat belanghebbenden daarover een zienswijze bij het college over kunnen indienen. Burgemeester en wethouders betrekken die zienswijze bij de besluitvorming.

In de bestemming Gemengd -2 bestaat de bestemming na het schrappen van een adres uit onderdeel D in beginsel uit de functies die in onderdeel A wordt genoemd, maar de mogelijkheid bestaat om een vergunning te vragen voor andere functies of om het pand te transformeren naar wonen. In hoekpanden mag ook een winkel worden begonnen of een andere winkelstraatfunctie worden gevestigd (met uitzondering van horeca). In de bestemming Gemengd - 1 mag een winkel, naast de functies van onderdeel A van de Lijst, op de begane grond van alle panden.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die hierboven onder de reactie bij punt 3 zijn aangegeven. Met deze wijzigingen worden de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1, de Lijst bijzonder functies Gemengd - 2, de verbeelding, de toelichting en de inventarisatielijst bij de toelichting aangepast, om de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Gemengd - 2 te verruimen en om de bestemming van het deel van de Amsterdamsestraatweg tussen de Asterstraat en de Fabriekstraat de bestemming Gemengd - 1 te geven, een bestemming die beter pas bij het huidige karakter en bij de huidige ontwikkeling van dat deel van de straat.

Zienswijze 2 Rose & Vanilla (bakkerij met winkel)

Indiener is eigenaar van de bakkerij met winkel Rose & Vanilla aan de Amsterdamsestraatweg 13. Het pand heeft de bestemming Gemengd – 1 waar detailhandel en winkelstraatfuncties zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is ‘daghoreca’ ook toegestaan. Het bedrijf levert ook producten aan andere winkels en bedrijven. Deze bedrijfsactiviteit is legaal gevestigd. Ambtshalve is dit adres daarom ook toegevoegd aan onderdeel B van de Lijst bijzondere functies Gemengd – 1.

1. Toevoeging daghoreca met terras

Indiener wil de functie daghoreca uitbreiden en daarbij een terras maken. De bestemming voor het pand staat geen terrassen toe. Indiener vraagt om die bestemming te wijzigen in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied waarbinnen wel terrassen mogelijk zijn. Tijdens een buurtbijeenkomst ontving indiener positieve reacties op het plan voor daghoreca met terras.

Reactie

Het pand van indiener heeft de bestemming Gemengd – 1. Deze zienswijze brengt aan het licht dat de beleidswijziging voor horeca die in bijlage 3 van de toelichting is beschreven niet strookt met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan. Dit zal worden hersteld door aanpassing van de regels. Ook zal in de toelichting worden verduidelijkt hoe de regeling ondergeschikte horeca werkt. Zie ook het antwoord op Zienswijze 5, onderdeel Zienswijze 54.

Een terras bij het pand van indiener is goed verenigbaar met de inrichting van de openbare ruimte aldaar. Gezien die inrichting is het ook logisch om de bestemming aan de noordoostzijde van de Amsterdamsestraatweg tussen de Weerdsingel en de Herenweg te veranderen van Verkeer naar Verkeer – Verblijfsgebied, zodat op grond van artikel 7 lid 7.1 van de regels terrassen toegestaan zijn.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze is de bestemming aan de noordoostzijde van de Amsterdamsestraatweg tussen de Weerdsingel en de Herenweg veranderd van Verkeer in Verkeer – verblijfsgebied en is het deel van de Herenweg dat grenst aan het pand van indiener aan het plangebied toegevoegd. Daarmee wordt een terras bij het pand mogelijk.

Voorts wordt de regeling voor horeca in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten in overeenstemming gebracht met horecabeleid, wat onder meer betekent dat het adres van indiener wordt opgenomen in onderdeel C van de Lijst bijzondere functies Gemengd – 1.

Deze wijzigingen staan precies beschreven in de paragrafen 2.3.1.4 en 2.3.1.5.

Zienswijze 3

Indiener is eigenaar van de afhaalzaak aan de Amsterdamsestraatweg 138. Het pand heeft de bestemming Gemengd – 2 waar functiemengingsfuncties zijn toegestaan. Een afhaalzaak wordt niet gerekend tot de functiemengingsfuncties, maar door vermelding van deze zaak onder Onderdeel D van de Lijst bijzondere functies Gemengd – 2, is een afhaalzaak op grond van de bestemming toch toegestaan.

1. Inrichting ‘Boorplein’

Indiener stelt dat een verbeterde inrichting van de kop van de 1^e Daalsedijk, gelegen tussen de Boorstraat en de Amsterdamsestraatweg, ook wel ‘Boorplein’ genoemd, kan zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de woon- en leefkwaliteit, en, als de Amsterdamsestraatweg als 30km/uur-weg wordt ingericht ook voor een betere verkeersveiligheid. Het ‘Boorplein’ kan een ontmoetingsplaats van de buurt worden en extra publiek trekken, waardoor nieuwe ondernemers naar de Amsterdamsestraatweg gelokt kunnen worden. Indiener wil daar met een terras bij zijn zaak een bijdrage aan leveren.

Reactie

In overleg met de buurt is de gemeente een herinrichting van dit deel van het plangebied aan het voorbereiden. Mede naar aanleiding van verontrustende cijfers van verkeersongevallen, wordt de mogelijkheid van een inrichting die past bij 30km/uur onderzocht.

De bestemming ter plaatse is Verkeer – Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een terras toegestaan. De visie van indiener over de kansen die de herinrichting en leuke horeca met een terras kunnen bieden is helemaal in lijn met de visie van de gemeente.

Een terras mag alleen bij een horecagelegenheid worden gerealiseerd. Indiener heeft momenteel een afhaalzaak. Dat is een vorm van specifieke detailhandel. Een terras is bij zijn huidige zaak dus niet toegestaan.

2. Restaurant

Indiener heeft plannen voor een restaurant met terras. Met die plannen wil hij bijdragen aan een levendig 'Boorplein' zoals hierboven onder 1 beschreven. Indiener denkt aan een restaurant in de categorie D1 van de Lijst van horeca-activiteiten dat, om overlast te vermijden, na 1 uur 's nachts gesloten is. Hij vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan die dit mogelijk maakt.

Reactie

De gemeente een aantal keer gesproken met indiener over zijn plannen. Helaas is geen oplossing gevonden die voldoet aan de wensen van indiener en ook past in het gemeentelijke beleid.

Amsterdamsestraatweg 138 valt buiten het winkelcluster met de bestemming Gemengd – 1 en heeft de bestemming Gemengd – 2. Het is een hoekpand van de 2^e Daalsedijk. In hoekpanden met de bestemming Gemengd – 2 zijn wel winkels en winkelstraatfuncties toegestaan. Daghoreca is denkbaar op deze locatie, zeker ter vervanging van de huidige functie 'afhaalzaak'.

Een extra restaurant in de categorie D1 past niet in het horecabeleid en ook niet in het ruimtelijk-economische uitgangspunt van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beoogt immers de levendigheid in de straat te verbeteren en de winkelstructuur te versterken. Horecagelegenheden die buiten de winkeltijden geopend mogen brengen een risico op overlast met zich mee. Een restaurant in de categorie D1 op de Amsterdamsestraatweg 138 is om die reden niet wenselijk. Een afwijking van het beleid en de uitgangspunten heeft bovendien een ongewenste precedentwerking. Als een restaurant in de categorie D1 hier toegestaan wordt, kunnen andere panden aan het 'Boorplein' een beroep doen op eenzelfde coulance, waardoor het woon- en leefklimaat van de Amsterdamsestraatweg onder druk zou kunnen komen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan

Zienswijze 4 Wasserette Cyberwash

Indiener is eigenaar van een textielwasserette op de Amsterdamsestraatweg 237. Het pand heeft de bestemming Gemengd – 2 waar functiemengingsfuncties zijn toegestaan. Een wasserette is een functiemengingsfuncties en staat genoemd in onder Onderdeel A van de Lijst bijzondere functies Gemengd – 2.

1. Het bestemmingsplan leidt tot leegstand en verloedering

Indiener vreest dat de bestemming Gemengd – 2 niet het beoogde positieve effect zal hebben op het deel van de Amsterdamsestraatweg tussen de Bethlehemweg en de Acaciastraat, omdat

- a. nieuwe ondernemers zich niet zullen willen vestigen vanwege de kans op transformatie naar wonen, terwijl
- b. transformatie naar wonen grote investeringen vraagt vanwege de geluidssituatie en
- c. de zittende ondernemers het moeilijk krijgen tussen woningen.

Onderzoek naar de gevolgen voor de zittende ondernemers ontbreekt.

Reactie

Het doel van het bestemmingsplan, als onderdeel van een integrale aanpak van de Amsterdamsestraatweg, is het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid en de economische

structuur van de Amsterdamsestraatweg door onwenselijke gebruiksveranderingen van panden tegen te gaan en door regels te stellen die de winkelstructuur in de winkelconcentratiegebieden versterken en buiten de winkelconcentratiegebieden transformatie naar wonen te bevorderen. Transformatie naar wonen is een mogelijkheid in de functiemengingsgebieden. De functiemengingsfuncties zijn vormen van dienstverlening die goed passen bij de woonfunctie vanwege de uitstraling van deze functies.

Nieuwe ondernemers die passen binnen de functiemengingsfunctie kunnen zich blijven vestigen in gebieden met de bestemming Gemengd-2. Voor hen hoeft de kans op transformatie naar wonen niet doorslaggevend zijn. Ook andere vestigingscondities zijn van belang bij de keuze van de ondernemer om zich op een bepaalde locatie te vestigen. Bijvoorbeeld de ligging, omvang, indeling en uitstraling van het pand en het huurniveau.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer is in de Amsterdamsestraatweg zodanig dat er bij transformatie investeringen nodig zijn. Er hebben inmiddels al enige transformaties naar wonen plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de gevraagde investeringen geen onoverkomelijke belemmeringen hoeven te vormen.

2. Noodzakelijke verhuizing vernietigt investeringen in huidige locatie
Indiener heeft bewust gekozen voor deze plek, een levendige bedrijvigheid aan een drukke winkelstraat, en veel geïnvesteerd in het pand en in het plaatsen van de machines met bijbehorend leidingwerk. Een verhuizing, wat nodig zal zijn voor het voortbestaan van de onderneming als indiener echt tussen de woningen in komt te zitten, kan indiener niet bekostigen.

Reactie

De functie van indiener op dit adres is zonder meer toegestaan en wordt als passend gezien, ook als in de directe omgeving sprake is van transformatie naar wonen. De integrale aanpak van de Amsterdamsestraatweg, waarvan het bestemmingsplan een onderdeel is, heeft tot doel de levendigheid en leefbaarheid te bevorderen en ongewenste functies die zich nu nog kunnen vestigen te weren. De toegestane functies passen goed bij de woonfunctie zodat niet valt in te zien dat indiener zijn onderneming niet zou kunnen voortzetten. Vanwege het doelgerichte karakter en de eigen trekkracht is de verwachting dat de onderneming van de indiener kan blijven functioneren binnen de bestemming Gemengd – 2.

3. De uitvoering van het plan is onduidelijk
Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de uitvoering van de regeling, bijvoorbeeld hoe de winkelpanden beter verdeeld kunnen worden, hoe goede ondernemers gestimuleerd worden om te verhuizen van naar leegstaande panden in een van de toekomstige winkelconcentratiegebieden.

Reactie

Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de mate van bebouwing van gronden in het plangebied. Operationele zaken zijn geborgd in de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg door onder andere de aanstelling van de vastgoedregisseur. De vastgoedregisseur gaat onder andere potentiële ondernemers verleiden om zich te vestigen in het gebied, passend binnen het bestemmingsplan en doet voorstellen voor mogelijke verplaatsingen van functies en ondernemers aan de Amsterdamsestraatweg. Daarnaast hebben gerealiseerde transformaties een voorbeeldfunctie voor anderen, waardoor die voorbeelden navolging kunnen krijgen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 Ondernemersvereniging Hart voor de Straatweg

De ondernemers in het deel van het plangebied dat ten zuiden van de St. Josephlaan – Marnixlaan ligt, zijn verenigd in ondernemersvereniging Hart voor de Straatweg.

1. Tevredenheid; steun voor wijzigingsbevoegdheid in het noordelijke deel.

De ondernemersvereniging is blij dat er een nieuw bestemmingsplan komt en is over het algemeen tevreden met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Zij is de gemeente en in het bijzonder het Wijkbureau erkentelijk voor de inspanningen die zij plegen om de Amsterdamsestraatweg als winkellocatie te verbeteren en ook de leefbaarheid te vergroten.

De ondernemersvereniging steunt de regeling die winkelclustering in twee concentratiegebieden bevordert en burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de bestemming van het gebied dat begrensd wordt door de Anemoonstraat en de Korenbloemstraat en door het Van Beuningenplein en de Marnixlaan bestemd heeft te wijzigen als dat gebied niet meer als derde winkelcluster functioneert.

Reactie

Van deze opmerking wordt met genoeg kennisgenomen.

2. Actieve betrokkenheid gemeente bij transformatie panden met bestemming Gemengd – 2.

De ondernemersvereniging verwacht van de gemeente een actieve rol bij het versterken van de winkelconcentratiegebieden. De gemeente kan bijvoorbeeld verhuizing stimuleren in samenwerking met exploitanten en eigenaars van panden die buiten het winkelconcentratiegebied staan en eigenaren van vastgoed binnen het winkelconcentratiegebied stimuleren om verhuizende exploitanten in dat gebied op te nemen. Daarnaast kan de gemeente vastgoedeigenaren actief benaderen om winkelfuncties in panden met de bestemming Gemengd – 2 te transformeren naar een andere functie, bij voorkeur wonen.

Zonder proactieve begeleiding van de gemeente kan de 'uitsterfconstructie' in de bestemming Gemengd – 2 leiden tot verloedering. De ondernemersvereniging is gaarne bereid om een constructieve bijdrage aan het transformatieproces te leveren.

Reactie

De vastgoedregisseur begeleidt en stimuleert ter uitwerking van de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg de acquisitie en transformatie naar wonen aan de hand van het brancheplan en bestemmingsplan.

Maar ook zonder pro actieve houding van de gemeente kan bereikt worden dat de uitsterfconstructie en de winkelconcentratie vorm krijgen. Voorbeelden hiervan zijn de wijzigingsplannen die voor opgeheven beluizen zijn gemaakt onder het bestemmingsplan Ondiep uit 2007 en de toenemende transformatie naar wonen aan de Amsterdamsestraatweg.

3. Grens zuidelijke winkelcluster

De noordelijke grens van het zuidelijke winkelcluster kan beter op het spoor gelegd worden, in plaats van bij de 2^e Daalsedijk (Boorstraat) en de Bethlehemweg, omdat het spoor een natuurlijke barrière is in het stedelijke patroon en het 'Boorplein' [zie: zienswijze 3, onderdeel 1) zich leent voor een goede horeca- of blurringformule.

Reactie

Op basis van het huidige gebruik van de panden en de uitstraling van het gebied is de bestemming Gemengd-2 hier wenselijk: het vergroten van de leefbaarheid en transformatie naar wonen. In dit deel van het gebied staan al relatief veel woningen. Versterking als winkelcluster staat hier niet centraal. Er is sprake van relatief veel leegstand en (ongewenste) dienstverlening.

4. Ruimte voor daghoreca en blurring

De ondernemersvereniging onderschrijft de wijziging van het horecabeleid waardoor meer daghoreca en winkel ondersteunende horeca gestimuleerd wordt. Een betere inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld bredere stoepen zou daarbij helpen. De ondernemersvereniging pleit er ook voor om ruimte te bieden aan de zogenaamde blurringformule.

Reactie

Met blurring wordt een vorm van ondersteunende horeca bedoeld, waarbij de eis uit het Ontwikkelingskader horeca Utrecht dat die vorm van horeca alleen is toegestaan als de te

consumeren producten een relatie met de winkel heeft wordt losgelaten. De gemeente is aan het onderzoeken of het Ontwikkelingskader horeca aanpassing behoeft. Vooruitlopend op de uitkomsten daarvan is het niet wenselijk om ad hoc een dergelijke verruiming toe te staan. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen een andere inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld een inrichting met bredere stoepen, zolang het doorgaande auto- en fietsverkeer nog voldoende ruimte krijgt.

Voorgaande wil overigens niet zeggen dat dit bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor nieuwe combinaties van winkels met horeca. Het horecabeleid wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan zodanig verruimd dat – met een omgevingsvergunning – in principe in elk pand daghoreca kan worden toegestaan. Beschikt een ondernemer over die omgevingsvergunning, dan kan hij of zij de daghoreca combineren met winkelactiviteiten. Uiteraard moet de combinatie dan wel voldoen aan de regels bij of krachtens de horecawet. Op grond van deze zienswijze zal bovenstaande in de toelichting verduidelijkt worden.

5. Bereikbaarheid, fietsroute en parkeren

De veiligheid en aantrekkelijkheid van de straat wordt vergroot door het instellen van een 30km/uur-regime, maar zo'n maatregel mag niet ten koste van de bereikbaarheid mag gaan. De ondernemersvereniging stelt daarom voor om verkeer vanuit de zijstraten die nu zijn afgesloten weer mogelijk te maken en de bereikbaarheid vanuit Wijk C met een voetgangersbrug te vergroten. Vooral de bezoekers aan speciaalzaken, een doelgroep die in de toelichting over het hoofd wordt gezien, komen met de auto. Deze zaken zijn afhankelijk van een goede autobereikbaarheid en betaalbare parkeergelegenheid.

Een doorgaande fietsroute over de Daalsedijk, parallel aan de Amsterdamsestraatweg, leidt tot minder zicht op de winkels en dus tot minder aankopen.

Verder acht de vereniging goed en betaalbaar parkeren, liefst met gratis kortparkeren, essentieel voor een goed functioneren van het winkelgebied. En er zijn oplossingen nodig voor fietsparkeren, zodat de stoep niet langer door fietsen geblokkeerd wordt.

Reactie

De inrichting van de openbare ruimte wordt niet met een bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om in de bestemming Gemengd - 2 op de begane grond van panden fietsenstallingen te realiseren. Daarmee ontstaat een extra mogelijkheid voor de oplossing van het fietsparkeerprobleem.

De gemeente heeft samen met betrokken bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg opgesteld. Voortvloeiend wordt nu gewerkt aan de Uitvoeringsstrategie 30 km. Alle betrokkenen geven aan dat zij de verblijfskwaliteit en oversteekbaarheid van de Amsterdamsestraatweg willen verbeteren. Bovendien moet er meer ruimte komen voor de voetganger en de fietser. De Uitvoeringsstrategie 30 km geeft handen en voeten aan deze wensen. Daarnaast werkt de gemeente ook aan de Opgeruimde Straatweg. Hierin is veel aandacht voor de positie van reclame-uitstallingen, fietsparkeervoorzieningen en ander straatmeubilair.

De parallelle fietsroute betreft de route langs het spoor vanaf het Amsterdam Rijnkanaal. Om de kwaliteit voor fietsers in de stad verder te vergroten en het fietsgebruik te stimuleren, zijn verdere investeringen in het fietsnetwerk nodig. Een van deze investeringen is om een route langs het spoor Utrecht-Amsterdam te realiseren. Hiermee ontstaat een betere verbinding vanuit Maarssen en Lage Weide naar Utrecht CS en naar de binnenstad van Utrecht. Tevens kan dit leiden tot verbetering van de verblijfskwaliteit van de Amsterdamsestraatweg, omdat de doorgaande fietser dan een alternatief heeft.

De proef met een aangepast parkeertarief op de Kanaalstraat heeft niet tot een verhoging van de inkomsten van de winkeliers geleid. Wij zien daarom geen aanleiding om het huidige parkeerregime van de Amsterdamsestraatweg aan te passen. Vanzelfsprekend is parkeren een aandachtspunt bij de Uitvoeringsstrategie 30 km en worden ondernemers van de Amsterdamsestraatweg betrokken bij deze strategie.

6. Ontwikkelingen buiten het plangebied

Ontwikkelingen in de buurt van het plangebied kunnen zorgen voor het vergroten van het economische draagvlak. In ontwikkelingsgebieden, bijvoorbeeld bij de 2^e Daalsedijk, moeten geen winkelvoorzieningen gerealiseerd worden.

Reactie

De inhoud van plannen in de omgeving van het plangebied wordt uiteraard afgestemd op de inhoud van dit bestemmingsplan en op vastgesteld gemeentelijk beleid. In het kader van dit bestemmingsplan kan echter geen toezegging worden gedaan dat in de omgeving in elk geval detailhandel wordt uitgesloten. Waar detailhandelsfuncties kunnen worden toegestaan moet dit uiteraard passen in het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

7. Geen extra supermarkt

De suggestie in de toelichting van het bestemmingsplan dat er ruimte is voor een supermarkt in het goedkope segment wordt niet gedeeld. Er is, vooral in het zuidelijke deel van de Amsterdamsestraatweg een compleet aanbod. De ondernemersvereniging vraagt zich af of deze suggestie ten onrechte uit het Brancheplan is overgenomen.

Reactie

Het Brancheplan Amsterdamsestraatweg en de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg vormen de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. De passage in paragraaf 2.2.7 van de toelichting is afkomstig uit het Brancheplan dat vastgesteld beleid is. De toelichting is overigens juridisch niet bindend. De bestemming Gemengd -1 staat elke vorm van detailhandel toe, en dus ook supermarkten.

8. Functies op verdiepingen

Op de verdiepingen bevinden zich ook functies die bij de functie op de begane grond hoort en soms zelfstandige functies. In de Lijst bijzondere functies Gemengd -1 en ook die van Gemengd -2 zijn deze functies ten onrechte niet opgenomen.

Reactie

Naar aanleiding van dit onderdeel is onderzocht of er bijzondere functies op de verdiepingen aanwezig zijn. Dat blijkt het geval. De aanpassingen die in paragraaf 2.3.1.1 zijn opgenomen zullen worden doorgevoerd op de Lijst bijzondere functies Gemengd 1.

9. Handhaving

In de toelichting staat dat er extra capaciteit op handhaving wordt ingezet. De ondernemersvereniging herkent dit niet en pleit ervoor vooral na 22.00 uur handhavers in te zetten. Verder wordt bepleit om te onderzoeken of bewoners bij een goede handhaving vanaf 22.00 uur problemen hebben met openingstijden van winkels tot 22.00 uur.

Reactie

In de toelichting is aangegeven in hoofdstuk 6 dat de gemeente en andere overheidsdiensten al sinds enige tijd optreden tegen aantasting van de leefbaarheid en dat uit recent onderzoek blijkt dat de intensieve aanpak effect heeft, maar veel capaciteit vraagt. De handhavers hebben een breed takenpakket en een groot gebied onderhanden. Bij de Voorjaarsnota 2016 is besloten dat de inzet wordt uitgebreid naar 7 x 24 uur. Dit is niet exclusief voor de ASW, maar deze is wel een belangrijk aandachtsgebied. Op meldingen wordt ook 's avonds en in het weekend met voorrang gereageerd. De inspecteurs Bijzondere Wetten zijn ook 's nachts aanwezig, minder zichtbaar, maar wel met effect. Niet voor niets zijn er de afgelopen maanden meerdere sluitingen geweest van ondernemingen die zich niet aan regels en afspraken hielden. De effecten van de sluitingstijd van 22.00 uur worden gemonitord. Medio 2017 zal de gemeente deze maatregel evalueren en zo nodig herzien.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de verbetering van de Lijst bijzondere functies Gemengd - 1 en van de toelichting die in paragrafen 2.3.1.1 en 2.3.3.2 zijn aangegeven doorgevoerd.

Bijlage 1: zienswijzenlijst

Nr.	Indiener	Adres	Datum
1	Ondernemers-eigenaren, vertegenwoordigd door Bureau Rechtsbescherming, C. van Oosten	Amsterdamsestraatweg 83bis, 3513AB Utrecht	3 juni 2016
2	Rose en Vanilla	Amsterdamsestraatweg 13	19 juni 2016
3	Ondernemer-eigenaar	Amsterdamsestraatweg 138	20 juni 2016
4	Wasserette Cyberwash	Amsterdamsestraatweg 239	26 juni 2016
5	Ondernemersvereniging Hart voor de Straatweg	Bemuurde Weerd OZ 31	28 juni 2016
6	Gevelsteen Vastgoed BV, namens ondernemer Amsterdamsestraatweg 378	Nachtegaalstraat 60 bis, 3581AL Utrecht	30 juni 2016
7	Ondernemer	Amsterdamsestraatweg 92, 385	5 september 2016

Bijlage 2: alle zienswijzen (geanonimiseerd)