

BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin (geanonimiseerde versie)

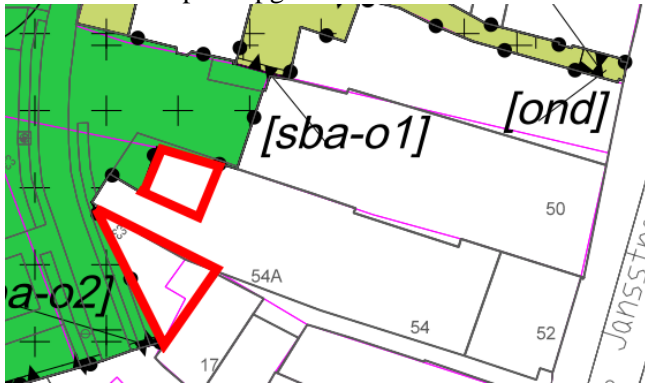
Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin hebben ter inzage gelegen van 14 juli tot en met 25 augustus 2016. Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in de eerste kolom en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar in de tweede kolom. In de derde kolom “aanpassing” staat aangegeven of de zienwijze heeft geresulteerd in een aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

1. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

| A. | | | | | |
|-----|---|--|-------------|-------------|------------|
| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Aanpassing | | |
| | | | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| 1. | <i>Inhoudelijk en procedureel akkoord</i> De █████ kan zowel inhoudelijk als procedureel instemmen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin en het ontwerpbestemmingsplan Wijngaardtuin. Op een drietal punten zijn er echter wel verbeteringen of aanpassingen gewenst, zie hieronder. Maar eerst een compliment, omdat er ruimschoots rekening gehouden is met de wensen en ideeën van alle uitgenodigde betrokkenen, waaronder de █████. Wij kunnen volledig instemmen met het gebruik van de thema's 'Rust, Kunst en Cultuur, Groen' om tot een kwaliteitsstelling te komen en om daarmee een uitvoeringsplan te ontwikkelen. | Wij danken u voor het compliment en zijn content met het feit dat de █████ volledig instemt met het gebruik van de genoemde thema's. | - | - | - |
| 2. | <i>Aanvulling voorschriften bergingen</i> | <i>Onevenredige aantasting</i> | - | - | - |

| | | | | | |
|----|---|--|---|---|----|
| | <p>De ■■■ wil bij één van de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan een aanvulling bepleiten. Dat betreft artikel 4.4. , 2e lid punt a: graag hier een toevoeging, dat in ieder geval tot een onevenredige aantasting wordt gerekend, als één of meerdere fietsenstallingen/bergingen op of binnen een afstand van 5 meter van de begrenzing tussen het particuliere deel en het gemeentelijke deel van de tuin zouden worden geprojecteerd, en tevens de zekerheid dat de oppervlakte van deze berging gerekend wordt tot het in art. 4.2.1 lid a. genoemde maximum van 240 m².</p> | <p>Omdat het hier om een afwijking van de regels gaat, vindt sowieso een nadere afweging plaats waarbij getoetst wordt aan het straat- en bebouwingsbeeld en de cultuurhistorische waarden. Deze criteria worden weer ingevuld door hetgeen hierover is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. De voorgestelde aanvulling is daarmee niet nodig en kan zelfs ongewenst beperkend zijn in het geval</p> <p><i>Gezamenlijke oppervlakte bouwwerken 240 m²</i> Hoewel de maximale bebouwingsoppervlakte in het ontwerpbestemmingsplan voldoende is geregeld, is ter verduidelijking aan artikel 4 lid 4, sub 1 onder a het volgende toegevoegd (zie arcering).</p> <p>4.4 Afwijken van de bouwregels Het bevoegd gezag kan met een omgevings-vergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 en 4.2.3 en toestaan dat fietsenstalling/bergingen worden gebouwd, indien:</p> <p>a. de totale oppervlakte niet meer dan 40 m² bedraagt, <i>waarbij de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken niet meer dan 240 m² bedraagt;</i></p> | | | Ja |
| 3. | <p>Verhogen aantal evenementen Daarnaast mag het aantal evenementen - onder de in het ontwerpbestemmingsplan geformuleerde voorwaarden - naar onze mening best meer zijn, bijv. 20, d.w.z. . gemiddeld 1 per 2 weken in het buitenseizoen en met kerst/oud en nieuw (bijv. Kerstzang).</p> | <p>Bij het onderzoek naar het huidige gebruik van de tuin is gebleken, dat deze slechts zeer beperkt wordt gebruikt voor evenementen. Het gekozen aantal van 5 evenementen volstaat om hierin te kunnen voorzien. Hiermee wordt een balans gevonden tussen de thema's Rust, Groen en 'Kunst en cultuurtuin'. Er wordt niet gekozen voor een uitbreiding. Hierbij wordt nadrukkelijk meegewogen dat het verzoek niet door omwonenden is gedaan en dat de ■■■ geen rechtstreeks belang heeft bij de uitbreiding van het</p> | - | - | - |

| | | | | | |
|----|--|---|---|---|---|
| | | aantal evenementen. Mocht in de toekomst de vraag naar het houden van evenementen op deze locatie toch toenemen, dan bestaat de mogelijkheid om aan de hand van een Wabo-procedure met een omgevingsvergunning (zogenaamde kruimelprocedure) van het bestemmingsplan af te wijken, waarbij alle relevante belangen worden afgewogen. | | | |
| 4. | <p>Wijzigen plankaart</p> <p>Op de Plankaart (“Verbeelding”) is het driehoekige deel van de tuin naast Jansstraat 54A en Noorder Schoolsteeg 17 - in afwijking van het beeldkwaliteitsplan- ten onrechte niet binnen de plangrens opgenomen. Wij verzoeken om deze omissie te herstellen.</p> | <p>Er is geen sprake van een omissie. De genoemde gronden, hieronder rood gearceerd aangegeven op de kaart, zijn niet in eigendom van de gemeente en maken formeel geen deel uit van de Wijngaardtuin. Deze privégronden hebben in het bestemmingsplan Oude Stad de bestemming Tuin-2 gekregen. Er bestaat geen aanleiding deze bestemming te wijzigen en daarmee bestaat ook geen planologische reden ze toe te voegen aan het plangebied. Omdat ze visueel wel deel uitmaken van de Wijngaardtuin zijn de stukjes grond wel in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.</p>  | - | - | - |

1. Inspraakreactie op ontwerpbeeldkwaliteitsplan

| | | |
|----|--|--|
| A. | | |
|----|--|--|

| Nr. | Inspraakreactie | Antwoord |
|-----|---|---|
| | | De door █████ ingediende inspraakreacties hebben weliswaar een relatie met, maar geen directe betrekking op de inhoud van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Ze bevatten daarmee ook geen voorstellen tot wijziging hiervan. Strikt genomen vallen de inspraakreacties daarom buiten de kaders van deze procedure. Ambtshalve wordt wel antwoord gegeven. |
| 1. | <p><i>actieve begeleiding door de gemeente bij herbestemming Jansweg 46</i> De toekomstige mogelijkheden voor de herbestemming en restauratie van de panden ligt vast in het vigerende bestemmingsplan ‘Oude Stad’: Wonen, kantoren, praktijkruimten, horeca 4 (hotel). De verschillende bestemmingen zullen echter ieder hun eigen gevolg (kunnen) hebben op het gebruik - en dus de inrichting - van het niet-openbare deel van de tuin. Zo zou een verbouwing tot meerdere zelfstandige woningen tot een versnippering van de tuin kunnen leiden en tot de onmogelijkheid om een goed samengesmolten grote Wijngaardtuin te realiseren. De andere mogelijkheden hebben het gevaar van gedeeltelijke verstening tot gevolg. Juist omdat de feitelijke inrichting niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden, vergt de bewaking van een kwalitatief hoogwaardige inrichting dus een actieve begeleiding door de gemeente, teneinde de doelstelling waarmee het beeldkwaliteitsplan is opgesteld te optimaliseren.</p> | De tuin van de Jansstraat 46 is particulier eigendom. De gemeente heeft geen invloed in wat een nieuwe eigenaar met deze tuin gaat doen op de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan na. De gemeente volgt wel met veel interesse het verkoopproces van het pand en zal de nieuwe eigenaar actief benaderen om met deze het gesprek over de tuin(en) te voeren. |
| 2. | <p><i>Financiering nodig voor concreet ontwerp</i> Om de Wijngaardtuin naar het kwaliteitsniveau te tillen dat door het beeldkwaliteitsplan als beeld wordt geschetst, zal er een inspanning door de gemeente moeten plaatsvinden. Er zal op afzienbare termijn geld moeten worden vrijgemaakt voor een concreet ontwerp van het gemeentelijke deel (in samenwerking met de nieuwe eigenaar van het particuliere deel) en voor uitvoering daarvan. Parallel zal moeten worden nagedacht over een adequate beheersituatie na de aanpassingen. Ook dat zal wellicht tot kosten leiden.</p> | De tuin wordt nu beheerd en onderhouden binnen de gemeentelijke beheercontracten. De ambitie voor de tuin bij de gemeente ligt hoger dan deze nu is. Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is de eerste aanzet daartoe. Vervolgens wordt gekeken of er een gezamenlijk proces tot verbetering met de nieuwe eigenaar van het pand Jansstraat 46 en belanghebbenden kan worden opgestart. Hierbij is financiering een belangrijk aspect. Dat traject kan leiden tot een aanpassing van het park waarbij het vinden van dekking voor die aanpassingen en de (mogelijk) hogere onderhoudsambitie dan onderdeel is. |
| 3. | <p><i>Verruiming openingstijden</i> De openingstijden van de huidige tuin worden als een beperking ervaren, maar ruimere openingstijden hebben gevolgen voor het beheer, mede om overlast voor omwonenden te voorkomen. Een suggestie is het beheer te koppelen aan het beheer van de openbare</p> | De gemeente zal samen met de belanghebbenden in overleg treden over verruiming van de openingstijden. Ook voor het sleutelbeheer zal de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om dit in een regulier proces te borgen. Het initiatief hiertoe wordt genomen door de gebiedsverbinder. |

| | | |
|----|--|--|
| | gratis fietsenstalling in de Smedestraat, die vrijwel direct grenst aan de Wijngaardtuin. Deze stalling heeft nu al ruimere openingstijden dan de tuin. | |
| 4. | <p>Verwerven grond naast tuinhuis door gemeente</p> <p>Het bijna 300 jaar oude monumentale pandje achter Jansstaat 48 zou naar de mening van de ██████ direct aan het openbare gebied moeten gaan grenzen. Nu staat er tussen de historisch hoogwaardige (maar zwaar verwaarloosde) gevel en de openbare tuin nog een afschrikwekkend hek en wordt de restruimte slechts gebruikt als afvalstort. De ██████ wil als overweging meegeven, dat de gemeente met de toekomstige eigenaar van het huidig RVB-bezit gaat praten over verwerving van de strook grond tussen het huidige hek en de gevel van het pand, dan wel of er tot een grondruil kan worden overgegaan.</p> | De gemeente zal dit pandje niet verwerven. Wel stelt het BKP eisen aan nieuwe erfafscheidingen tussen het Jansstraat 46 object, waarvan dit pandje onderdeel is. Afsproken met RVB is dat de huidige stalen hekwerken moeten worden verwijderd en dat indien in de nieuwe situatie afscheidingen worden geplaatst deze moeten voldoen aan het BKP. |
| 5. | <p>Spoedig ontwikkelen parkeerterrein Jansstraat 64 en 56</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan 'Oude Stad' maakt het gelukkig al mogelijk dat het huidige visueel storende parkeerterreintje tussen Jansstraat 64 en 56 kan worden bebouwd, incl. een onderdoorgang naar de Wijngaardmin. De gronden zijn eigendom van de gemeente. De ██████ pleit ervoor dat de gemeente zo spoedig mogelijk een ontwikkelaar gaat zoeken om in overleg met alle belanghebbenden op deze locatie een passend (woning) bouwplan te laten realiseren, met een aantrekkelijke toegang naar de Wijngaardtuin vanuit de Jansstraat. De huidige onaantrekkelijke tuintoegang kan hiermee een hoogwaardige (en eigentijdse?) opwaardering krijgen. Daarbij wijzen wij ook nadrukkelijk op de nog aanwezige historische toegang tot de Wijngaardtuin tussen de panden Jansstraat 52 en 56. Achter de imposante toegangspoort loopt de steeg nu dood. Hoe mooi zou het zijn als de Wijngaardtuin weer via deze poort bereikbaar zou zijn in plaats van via een anonieme onderdoorgang?</p> | Het invullen van dit perceel met bebouwing, inclusief toegang naar de Wijngaardtuin, is ook de wens van de gemeente. Voordat het perceel ontwikkeld kan worden moet het functievrij gemaakt worden. De hiervoor benodigde besluitvorming is gepland voor het eerste kwartaal van 2017. De verkoopstrategie van het perceel zal in de besluitvorming meegenomen worden. |
| 6. | <p>Herstel gemeente panden</p> <p>De gemeente is eigenaar van een aantal panden rond de Wijngaardtuin: Jansstraat 50 en 52, Noorder Schoolsteeg 17 en Noorder Schoolsteeg 5. De onderhoudstoestand van deze panden blijft momenteel ruim achter bij het vereiste kwaliteitsniveau. Nu de</p> | Jansstraat 48-50 wordt binnenkort door de gemeente verkocht. Voor de Noorder Schoolsteeg 17 en 5 geldt dat in 2014 begonnen is met een inhaalslag in het wegwerken van het achterstallig onderhoud voor gemeentelijk vastgoed. Er wordt toegewerkt naar een afgesproken kwaliteitsniveau. Helaas kan dat |

| | | |
|----|---|---|
| | gemeente duidelijke eisen stelt aan de toekomstige eigenaar van de EVB-panden - waarmee de HVH nadrukkelijk wil instemmen - rust er ook een morele plicht op de gemeente om zelf waar mogelijk het goede voorbeeld te geven. Dat wil zeggen dat er zo spoedig mogelijk moet worden overgegaan tot herstel van deze (deels monumentale) panden, waartoe de onlangs ingevoerde Erfgoedwet de gemeente overigens al verplicht (EGW art.9.1 eerste lid, instandhoudingsplicht). | niet allemaal tegelijk. Wanneer deze panden aan de beurt zijn, is op dit moment nog niet bekend. |
| 7. | Bezinning Brinkmannpassage Last but not least ziet de [REDACTED] nog een grote bedreiging voor het toekomstig gebruik van de tuin. Op bladzijde 44 van het ontwerpbestemmingsplan wordt terecht een alinea gewijd aan privacy en bezonning van de omwonenden. Maar bezonning en zichtlijnen beperken zich niet tot het plangebied, integendeel. Concreet ziet de [REDACTED] een bedreiging vanuit de bestemmingsplanmogelijkheden en de planvorming van het Brinkmanncomplex. Vanuit de Wijngaardtuin en Morinnesteeg is in de huidige situatie al de bovenste verdieping) duidelijk zichtbaar. Het Brinkmann-complex ligt ten zuidwesten van de Wijngaardtuin, en is dus zeer bepalend voor de bezonning daarvan. Elke meter extra bouwhoogte buiten de huidige zichtlijn over de veel lagere oostzijde van de Smedestraat zal direct invloed hebben op met name de gebruikskwaliteit van de Wijngaardtuin. De [REDACTED] verzoekt de gemeente bij de vergunningverlening voor de aanpassing van het Brinkmann-complex nadrukkelijk rekening te houden met de invloed op de bezonning van de Wijngaardtuin, alsmede met de mogelijke aantasting van de zichtlijnen vanuit de tuin. | Het verzoek van de [REDACTED] om bij vergunningverlening voor het Brinkmann-complex rekening te houden met de invloed van bezonning zal bij afwijking van de bestaande bouwmogelijkheden rekening gehouden worden met de invloed van de ontwikkeling op de omgeving, waaronder bezonning en straat- en bebouwingsbeeld. |

| B. | [REDACTED] | |
|------------|--|--|
| Nr. | Inspraakreactie | Antwoord |
| | | De Inspraakreactie is op 26 augustus per e-mail ingediend. De termijn eindigde 25 augustus 2016. De inspraakreacties is daarmee buiten de termijn ingediend. Ambtshalve wordt wel een reactie gegeven. |
| | De [REDACTED] kunnen zowel inhoudelijk als procedureel instemmen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan Wijngaardtuin, beide van juni 2016. We zien kansen voor een kwaliteitsverbetering en het maken van een | Wij danken u voor het compliment en zijn content met het feit dat de Bomenwacht volledig instemt met het gebruik van de genoemde thema's. |

| | | |
|--|---|---|
| | uitvoeringsplan met de thema's 'Rust, Kunst en Cultuur, Groen'. Een compliment voor de beschrijving van de uitgebreide analyse en de wensen en ideeën van alle uitgenodigde betrokkenen. | |
| | <p>Wij ondersteunen de reactie van de ██████████ en willen alleen toevoegen dat een visie op de wijze van het beheer en onderhoud ontbreekt.</p> <p>Kosten Met name de totale kosten voor het dagelijks beheer en het meerjarig beheer, conform de voorgestelde wensen, ontbreken. Omdat het vooral om een openbare functie gaat dient de gemeente zich uit te spreken over de bijdrage in de kosten. Het onderhoudsniveau voor het dagelijks beheer is niet vermeld. Omdat het een centrumfunctie betreft heeft CROW niveau A de voorkeur. Op basis van dit onderhoudsniveau dient een raming te worden gemaakt van de kosten en de financiële bijdrage die de gemeente hier voor over heeft. Op basis van een uitspraak van de gemeente om een bijdrage te leveren in de beheer en onderhoudskosten voor de komende 20 jaar zal het voor een toekomstige beheerder mogelijk zijn in te schatten of hij de wensen van de gemeente kan realiseren voor de thema's 'Rust, Kunst en Cultuur, Groen'.</p> | <p><i>De wijze van beheer en onderhoud maakt geen deel uit van een beeldkwaliteitsplan.</i></p> <p>Het dagelijks onderhoud is geborgd in de dienstverleningsovereenkomst met Spaarnelanden. Binnen het contract wordt gewerkt met niveaus voor de beeldkwaliteit. Voor de binnenstad is een beeldkwaliteit vastgesteld op niveau B (domein Groen en Spelen). Niveau A wordt alleen bij de begraafplaatsen toegepast. Om het niveau voor deze tuin op een hoger niveau te leggen dan de rest van de binnenstad wordt niet overgenomen. De kosten voor het dagelijks beheer worden bij het voorlopig ontwerp geraamd. Bij het definitieve ontwerp worden de kosten definitief vastgesteld.</p> |

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

| Toelichting bestemmingsplan | | Aanpassing |
|-----------------------------|---------------------------|--|
| Nr. | | |
| | Hoofdstuk 2 Beleidskaders | Paragraaf 2.3.3. Beeldkwaliteitsplan: tekstdeel opgenomen over de studie van het Atelier Rijksbouwmeester naar de herontwikkelingsmogelijkheden van Jansstraat 46. |

| Regels bestemmingsplan | | Aanpassing |
|------------------------|--|------------|
| Nr. | | |
| | | |

| | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | Aanpassing |
|--|--------------------------------------|--|
| | Artikel 4.2.2 Tuin 2 - gebouwen | In de bouwregels voor gebouwen is de volgende bepaling toegevoegd: a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de specifieke bouwaanduidingen aanbouw-1 en aanbouw-2 worden gebouwd; Deze regel verduidelijkt dat gebouwen, zowel boven- als ondergronds, alleen binnen de gewenste zones worden gebouwd. |