

Advies aan B&W

Onderwerp
Bestemmingsplan Woongebieden

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Woongebieden als voorontwerp vaststellen.
2. Het plan vrijgeven voor inspraak en overleg.
3. Het besluit ter kennis brengen aan de raad.

Besluit

Het college besluit of
met redaktie w9247
6/5/12

Aantekening

Datum
14 mei 2012

Steller advies
A.R. van der Zee
Afdelingsmanager
H.D. Palte
Concerncontrol
n.v.t.

OR
n.v.t.

Portefeuillehouder
(Akkoord met aanbieding aan
college)

Opnemen in
B&W-notulen

Datum dagmap

Datum besluit
(parafen)

Burgemeester

Secretaris

Wethouder Stäbler

Wethouder Struik

Wethouder Luijckx

Wethouder Velema

Wethouder Gopal

Raad


Informatieavond


Opiniërende raad


Besluitvormende raad

Afschriften aan
Griffie

PARAAF DATUM

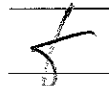
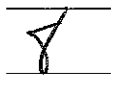
 14/5/12


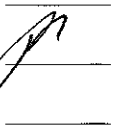
 14/5/12

 16/5/12

16 MEI 2012

akkoord bespreken

Datum

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Woongebieden als voorontwerp vaststellen.
2. Het plan vrijgeven voor inspraak en overleg.
3. Het besluit ter kennis brengen aan de raad.

Beoogd effect/meetbaar resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan Woongebieden door de raad vóór 1 juli 2013.

Meetinstrument

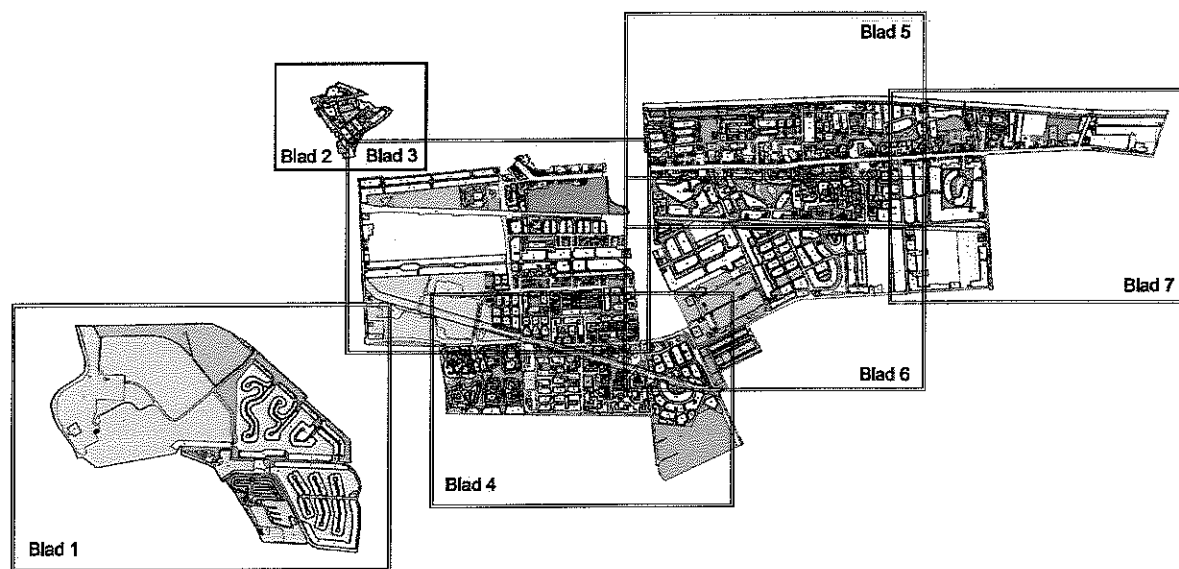
De datum van 1 juli 2013.

Inleiding

Begin vorig jaar stelde u een nieuw programma voor de actualisatie van bestemmingsplannen vast. Dit programma heeft als doel te zorgen voor actuele bestemmingsplannen per 1 juli 2013. Met ingang van die datum vervalt het recht op legesheffing in niet actuele plangebieden. Het programma gaat uit van een beperkt aantal gemeentedeekkende basisplannen. De gedachte is, dat kan worden volstaan met vier van dergelijke basisplannen, te weten plannen voor het Buitengebied, de Woongebieden, het Stadscentrum en de Bedrijventerreinen.

Een basisplan geeft de huidige situatie een passende bestemming. In een basisplan zitten geen nieuwe ontwikkelingen waarvoor nog geen planologische procedures zijn afgerond. Nieuwe ontwikkelingen worden door middel van een postzegel bestemmingsplan, of eventueel een ander ruimtelijk plan, mogelijk gemaakt en hebben daarmee hun eigen afwegingskader. Bij een eerstvolgende herziening worden die postzegels vervolgens ingevoegd in het basisplan.

Het bestemmingsplan voor de woongebieden omvat het stedelijke gebied, minus de grote bedrijventerreinen van FoxMart, Hoogezand-West en Sappemeer-Oost en het stadscentrum. Het dorp Foxhol en het woon- en recreatiegebied Meerwijck vallen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.



Overzicht plangebied.

De laatste jaren werd al een aardige slag gemaakt met planactualisering. Deze recente plannen, voorbeelden zijn het bestemmingsplan voor Foxhol dat in 2011 werd vastgesteld maar ook Noorderpark/Margrietpark, Woldwijk, De Dreven enzovoort, zijn als het ware één op één overgenomen en gebundeld in het plan Woongebieden. Procedureel afgeronde postzegels die zijn ingevoegd zijn de IJsbaan, het Julianapark, de Croonhoven, het appartementencomplex hoek Hoofdstraat-Keizerstraat, ontwikkeling De Pleiaden en het Winkelpark.

Naast hoofdzakelijk het bestemmen van de huidige situatie en bundeling van eerder vastgestelde bestemmingsplannen, is aanpassing van het plan aan geldend beleid en wetgeving een belangrijk aspect. Zo vindt veel gemeentelijk beleid met een ruimtelijke component zijn vertaling in dit bestemmingsplan. Genoemd kan worden het detailhandelbeleid, het horecabeleid, het archeologiebeleid en zo meer. Maar ook is het beleid ten aanzien van kamerverhuur en het prostitutiebeleid in voorbereiding verwerkt in dit plan en is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de permanente bewoners van het Recreatiegebied De Leine conform de door de raad vastgestelde gedoogregeling. Over het concept van het bestemmingsplan is mondeling overleg gevoerd met de provincie en samen werd vastgesteld, dat met het plan de uitgangspunten en de regels van de Provinciale Omgevingsverordening niet worden doorkruist.

Met name de vrijheid en de ruimte die de Wabo bouwers biedt, leidt tot een spectaculaire vereenvoudiging en een terugdringen van regels in het bestemmingsplan. Er zijn geen redenen met dit bestemmingsplan de van rijkswege toegekende verruiming opnieuw te beperken. Sowieso is met dit bestemmingsplan gezocht naar globaliteit en deregulering daar waar het kan. Dit uit zich onder meer in ruime bestemmingsomschrijvingen, ruime bouwvlakken, beperkte eisen voor maatvoering, geen bijgebouwenregeling want dit wordt door de Wabo geregeld en minimale bouwregels. Overbodige regels, zoals bijvoorbeeld de nooit toegepaste nadere eisen regeling, zijn geschrapt. Gebieden die zijn gelegen langs cultuurhistorische structuren behouden uiteraard de meer gedetailleerde regeling die zij in de huidige bestemmingsplannen al hadden. Dit geldt in het bijzonder voor het Historisch Lint dat voor een groot deel onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Al met al wordt met dit bestemmingsplan een aantal grote stappen gezet. In de eerste plaats op weg naar het voldoen aan de actualiseringplicht per 1 juli volgend jaar. Daarnaast in termen van

duidelijkheid, deregulering en uniformiteit: alle bewoners van het stedelijk gebied hebben te maken met dezelfde set regels. De situatie dat het er maar van afhangt waar men precies woont of men van doen heeft met een bestemmingsplan uit 1965 met dito regels en uitgangspunten terwijl de bouwaanvraag van de buurman aan de ander kant van de straat wel aan een actueel plan wordt getoetst, behoort tot het verleden. Vergunningverlening en handhaving wordt hierdoor gemakkelijker, transparanter en minder willekeurig, terwijl door de ruimere opzet van de regeling minder procedures zijn te verwachten dus sneller tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

Tot slot betekent dit plan een forse stap in de (wettelijk verplichte) digitalisering van ruimtelijke plannen. Meer dan ooit is dit plan opgesteld vanuit het oogpunt van internet toepassing. Zoals u weet moeten alle ruimtelijke plannen verplicht worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit betekent dat er een interactie is tussen de verbeelding (voorheen heette dat de plankaart) en daaraan digitaal gekoppelde planteksten. Binnen die planteksten bestaan dan weer allerlei kruisverwijzingen tussen regels, toelichting en bijlagen. Via genoemde site kunnen gebruikers naar behoefte de gewenste informatie vlot en 24/7 opvragen. Een vanuit deze optiek opgesteld plan zou ook zodanig moeten worden gepresenteerd. Onder 'kanttekeningen' vindt u hiervoor een aantal suggesties.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan Woongebieden als voorontwerp vaststellen*; een voorontwerp heeft nog geen juridische status. Het is de planversie waarmee overleg met diverse instanties en inspraak met de bevolking wordt gevoerd.

2. *Het plan vrijgeven voor inspraak en overleg*; onder 'Aanpak/uitvoering/communicatie' is beschreven hoe dit in zijn werk gaat.

3. *Het besluit ter kennis brengen aan de raad*; conform de met de raad gemaakte werkafspraken wordt het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ter kennis van de raad gebracht.

Kanttekeningen

1. Elk ruimtelijk plan, met name dit bestemmingsplan, is digitaal gemaakt. Dat betekent dat de verbeelding is opgebouwd uit geometrisch bepaalde objecten waaraan teksten worden gekoppeld. Het plan is op die manier afgestemd op internettoepassing. Het analoog of in pdf vorm aanleveren van het product bestemmingsplan doet, behalve het feit dat dit enorme stapels papier oplevert, geen recht aan de essentie van het plan. Daarom is het volledige bestemmingsplan te vinden op GemGis, het gemeentelijk intranet. Het plan is verder gepubliceerd en in te zien op www.pilot.ruimtelijkeplannen.nl. Helaas is deze site en GemGis (nog) niet via de iPad te bereiken, maar verder wel op iedere pc.
2. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan is de welstandsnota voor de woongebieden herzien. Er heeft afstemming plaats gevonden tussen de welstandscriteria en de planregels van dit bestemmingsplan. De welstandsnota is nog niet volledig gereed en er dient nog een overlegmoment met de raad daarover te komen. Wanneer het ontwerp van het bestemmingsplan in de wettelijke procedure gaat, zal de welstandsnota daar qua procedure bij aanhaken. Beide producten zullen gelijktijdig voor besluitvorming over vaststelling bij de raad worden aangeboden.

Kosten, baten en dekking

N.v.t.

Aanpak/ uitvoering/communicatie

Het voorontwerp bestemmingsplan is intern breed overlegd met o.a. de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling, Vergunningverlening en Handhaving en Wonen en Samenleving. Het plan is doorgesproken met de provincie Groningen. Het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid heeft de paragraaf en de onderzoeken over externe veiligheidsrisico's voor haar rekening genomen.

Begin januari 2012 is het plan aan de raad in een informatieve vergadering gepresenteerd.

Nadat het voorontwerp door u is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en hiervan wordt mededeling gedaan in de Regiokrant. Het plan ligt zes weken ter visie. In deze periode vindt langs digitale weg, er wordt niets meer opgestuurd, overleg plaats met betrokken overheidinstanties, nutsbedrijven, NS, ProRail etcetera.

Tevens vindt in deze periode inspraak plaats. In genoemde mededeling in de Regiokrant worden burgers en andere belanghebbenden opgeroepen kennis te nemen van het plan op genoemde internetsite. Inspraak wordt op diverse manieren mogelijk gemaakt: schriftelijk, via het mailadres woongebieden@hoogezand-sappemeer.nl en op afspraak waarbij de mogelijkheid bestaat een nadere toelichting te krijgen en een mondelinge inspraakreactie te geven.

In de inspraak en overlegfase kunnen nog veel zaken gemakkelijk gecorrigeerd en aangevuld worden. Een voorontwerp heeft nog geen wettelijke status, maar kan worden beschouwd als een eerste werkdocument, wat niet wegneemt dat het voorontwerp zo zorgvuldig mogelijk is opgesteld.

Naar verwachting eind 2012 ligt er het ontwerp van het bestemmingsplan, waarmee de wettelijke procedure kan worden ingegaan. Zinnige inspraak- en overlegreacties zullen in dat ontwerp zijn verwerkt. Het ontwerp bestemmingsplan wordt vervolgens, samen met de herziene welstandsnota voor het gebied, aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Raad

Dit besluit wordt ter kennisname aan de raad gezonden.