



Advies aan B&W

Onderwerp
Bestemmingsplan Stadscentrum

Bestispunten

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

Bestuit

Aankomende voor
nader advies

9/10/12

Het college besluit of
naar aanvullende info
23/10/12

Aantekening

Datum
04 oktober 2012

PARAAF DATUM

Steller advies
A.R. van der Zee

04/10/12

Afdelingsmanager
H.D. Palte

4/10/12

Concerncontrol
n.v.t.

OR
n.v.t.

Portefeuillehouder
(Akkoord met aanbieding aan
college)

5/10/12

Opnemen in
B&W-notulen

Datum dagmap

- 4 OKT. 2012

Datum besluit
(parafen)

akkoord bespreken

Burgemeester

Secretaris

Wethouder Stäbler

Wethouder Lindeman

Wethouder Luijckx

Wethouder Velema

Wethouder Gopal

Raad

Datum

Informatieavond

Opiniërende raad

Besluitvormende raad

Afschriften aan
Griffie

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Stadscentrum 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 Stadscentrum door de raad vóór 1 juli 2013.

Meetinstrument

De datum van 1 juli 2013.

Inleiding

Algemeen

Begin vorig jaar stelde u een nieuw programma voor de actualisering 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 gemeentedekkende basisplannen. De gedachte is, dat kan worden volstaan met vier van dergelijke basisplannen, te weten plannen voor het Buitengebied (is actueel), de Woongebieden (momenteel in procedure), het Stadscentrum en de Bedrijventerreinen (deels actueel, herziening in 2013). De bedoeling is de basisplannen elke vijf jaar te actualiseren.

Een basisplan geeft de huidige situatie een passende bestemming. In een basisplan zitten in principe géén nieuwe ontwikkelingen of het moeten volledig (ook financieel) uitgewerkte plannen zijn. Let wel: dit uitgangspunt sluit nieuwe ontwikkelingen allerminst uit. 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 de procedureel afgeronde postzegels vervolgens ingevoegd in het basisplan.

Voor de gebieden van de basisplannen zijn tevens herzieningen van de Welstandsnota in voorbereiding. Hierover wordt u separaat geadviseerd. Het voornemen is met het ontwerp van het bestemmingsplan ook het ontwerp van deze welstandsherziening te publiceren.

Plan Stadscentrum

Het voorliggende plan omvat grotendeels hetzelfde gebied waar nu het huidige bestemmingsplan 'Stadscentrum' geldt. Uitzonderingen zijn:

- De woonstrook in het zuidoostelijk deel van het plangebied langs de Kerkstraat; de woningen zijn toegevoegd aan het basisplan Woongebieden. De woningen hebben geen relatie met het Stadscentrum zodat toevoeging aan plan Woongebieden meer voor de hand ligt;
- het driehoekvormige gebied ten noorden van de spoorlijn tussen het Kieldiep en de gronden van Eska Graphic Board. In dit gebied is een uitbreiding van genoemd bedrijf gedacht, zodat ook dit gebied geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan, maar te zijner tijd wordt toegevoegd aan het basis bestemmingsplan Woongebieden waarvan Eska deel uitmaakt;
- het wooncomplex met diverse functies op de begane grond ten westen van het Kieldiep en het winkelcentrum, ook wel bekend onder de naam 'Peperdriehoek'; deze bebouwing komt meer tot zijn recht en heeft meer relaties met het bestemmingsplan voor de woongebieden.

Zoals aangegeven kent het plan geen nieuwe ontwikkelingen. Het is daarmee totaal anders van karakter dan het huidige plan. Het huidige bestemmingsplan 'Stadscentrum' was een ontwikkelingsplan; gericht op uitvoering wat ook grotendeels is gebeurd. Het plan dat nu voorligt is puur actualiserend, uiteraard worden bestaande en reëel uitvoerbaar te achten rechten gerespecteerd.

Mogelijke veranderingen in het stadscentrum die de komende jaren actueel kunnen worden, bijvoorbeeld ten aanzien van een nieuw gemeentehuis, de Tussenhof of een eventueel OV knooppunt, worden alsdan middels aparte procedures planologisch ingepast. Mede vanuit politiek-maatschappelijke overwegingen is ervoor gekozen hierop met dit voorstel tot planherziening uitdrukkelijk niet voor te sorteren.

Het nu voorliggende plan omvat hoofdzakelijk het bestemmen van de huidige situatie en bundeling van eerder vastgestelde bestemmingsplannen in het gebied, aanpassing van het plan aan geldend beleid en wetgeving. Zo vindt veel gemeentelijk beleid met een ruimtelijke component zijn vertaling in dit bestemmingsplan. Genoemd kan worden het detailhandelbeleid, het horecabeleid, het archeologie- en cultuurhistoriebeleid en zo meer. Maar ook is het restrictieve beleid ten aanzien van kamerverhuur verwerkt in dit plan.

De opzet van de bestemmingen heeft veel weg van de huidige regeling. De bestemming van de gebieden voor centrumfuncties kent net als nu het geval is twee varianten. Het verschil zit hem in het toelaten van detailhandel; in en rond De Hooge Meeren is detailhandel in principe toegelaten, daarbuiten is alleen de bestaande detailhandel bestemd. In de regels heeft een dereguleringslag plaatsgevonden: minder regels (onder meer met dank aan de Wabo als het gaat om bijgebouwen bij de woonfuncties), overbodige regels geschrapt (geen nadere eisen regeling meer, onnodige aanduidingen vervallen) en minder regels en meer globaal ten aanzien van maatvoering. Het deel van het plangebied dat is gelegen langs het Historisch Lint behoudt uiteraard de meer gedetailleerde regeling die zij in het huidige bestemmingsplan ook al had. Voor het waarborgen en beschermen van de kwaliteiten van Het Lint gaat echter vooral de herziene Welstandsnota van belang zijn.

Digitaal plan

De Wet ruimtelijke ordening ziet het digitale plan als juridisch leidend. Digitaal staat dit bestemmingsplan bekend als: 'NL.IMRO.0018.BP101Stadscentrum-10vo'. Dit plan is opgesteld vanuit een oogpunt van internet toepassing. Zoals u weet moeten alle ruimtelijke plannen verplicht worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit houdt in, dat er een interactie is tussen de verbeelding (voorheen heette dat de plankaart) en daaraan digitaal gekoppelde planteksten. Binnen de 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 en indien gewenst uitprinten. Een vanuit deze optiek opgesteld plan zou het best ook zodanig moeten worden gepresenteerd. Onder 'kanttekeningen' hierover meer.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan Stadscentrum 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 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 digitaal bestemmingsplan doet, behalve het feit dat dit enorme stapels papier oplevert, geen recht aan de essentie van het plan. Daarom is het volledige bestemmingsplan via <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0018.BP101Stadscentrum-10vo> te vinden op www.pilot.ruimtelijkeplannen.nl. Helaas is deze site niet via de iPad te bereiken, maar verder wel op

iedere pc. Het voorontwerp bestemmingsplan is ook via GemGis te raadplegen, waar het in samenhang met andere basisgegevens is te raadplegen. Voor het overzicht is het beter de pilot van ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

2. Ondanks vroegtijdige opdrachtverstrekking en veelvuldig overleg is de externe veiligheidsrapportage door het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid nog niet in definitieve vorm gereed. Uit het concept bleek overigens geenszins van onoverkomelijke problemen op dit gebied, capaciteitsredenen lijken de oorzaak van de vertraging. Binnen enkele weken valt het definitieve onderzoek te verwachten. Omwille van de voortgang van het plan, wordt voorgesteld dit onderzoek later toe te voegen aan het plan zodat dit wel onderdeel kan uitmaken van het overleg met de verschillende overlegpartners. Bij vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan kunt u dan kennismaken van het onderzoek. Mochten de resultaten van het onderzoek hiertoe aanleiding geven, dan wordt u separaat en zo snel mogelijk hiervan op de hoogte gebracht.

Kosten, baten en dekking

N.v.t.

Aanpak/ uitvoering/communicatie

Het voorontwerp is breed overlegd binnen de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en is besproken in de stuurgroep Stadscentrum.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in de fase van inspraak en overleg intern overlegd met o.a. de afdelingen Vergunningverlening en Handhaving en Wonen en Samenleving. Het plan wordt dan ook doorgesproken met de provincie Groningen.

Het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid neemt de paragraaf en de onderzoeken over externe veiligheidsrisico's voor haar rekening.

Nadat het voorontwerp door u is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl (plannen waarover nog niet is besloten vindt u op de pilotversie van deze site) 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 stadscentrum@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 begin 2013 is het ontwerp van het bestemmingsplan dan gereed, waarmee de wettelijke procedure kan worden ingegaan. Zinnige inspraak- en overlegreacties zullen in dat ontwerp zijn verwerkt. In deze periode wordt ook de herziening van de welstandsnota voor het plangebied bekendgemaakt.

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.