



Voorstel behorende bij de agenda voor de raadsvergadering

Datum besluitvormende
raadsvergadering: 13 januari 2014

Voordracht nummer: 001

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller voordracht: A.R. van der Zee

Telefoonnummer steller: (0598) 373852

Email steller: ar.vanderzee@hoogezand-sappemeer.nl

Portefeuillehouder: F. Luijckx

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stadscentrum
Digitale Code: NL.IMRO.0018. BP101Stadscentrum

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan Stadscentrum, digitale codering NL.IMRO.0018.BP101Stadscentrum, als gevolg van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen aangegeven in het voorstel;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding

Dit voorstel wordt aan de raad voorgelegd in zijn kaderstellende rol, in casu zijn bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

2. Achtergrond

Programma actualisering

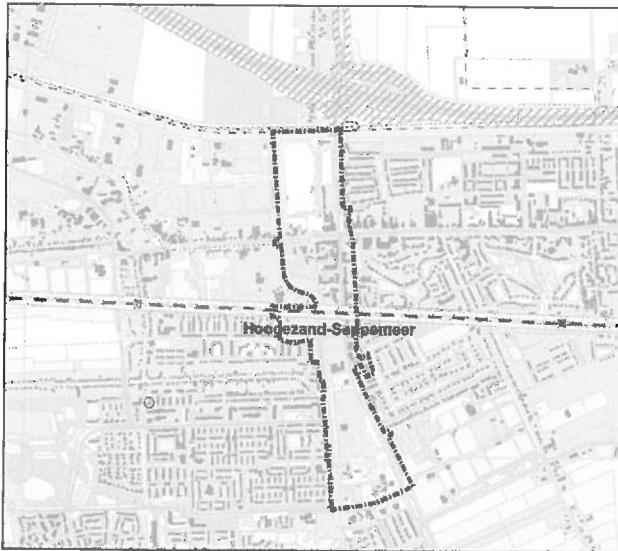
Begin 2011 stelde het college een nieuw actualiseringprogramma voor bestemmingsplannen vast. Dit programma heeft als doel te zorgen voor actuele bestemmingsplannen per 1 juli 2013. Met ingang van die datum vervalt onder meer het recht op legesheffing in niet actuele plangebieden, zie verder onder 4.

Het programma gaat uit van vier gemeentedekkende basisplannen. Plan Stadscentrum is daar één van. De andere plannen zijn Buitengebied (vastgesteld op 23 augustus 2010, in werking per 28 februari 2011), Woongebieden (vastgesteld op 10 juni 2013, in werking per 4 september 2013) en Bedrijventerreinen (niet actueel, planning herziening onbekend vanwege de bedrijfswoningen- en de 'witte vlekken' problematiek).

Voor nieuwe ontwikkelingen worden bestemmingsplannen op maat gemaakt, de zogenaamde postzegelplannen.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in grote lijnen tussen, deels langs, het Kieldiep en de Kerkstraat, met als noordelijke grens het Winschoterdiep en de Abraham Kuypersingel als zuidelijke afbakening.



Overzicht plangebied.

Voorontwerp plan, inspraak en overleg

Op 7 november 2012 is de tervisielegging van het voorontwerp plan bekendgemaakt in de Regiokrant. Vervolgens heeft het plan zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en was het in deze periode mogelijk een toelichting te verkrijgen en schriftelijk dan wel mondeling een reactie op het plan te geven. Het voorontwerp plan was en is beschikbaar op de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0018.BP101Stadscentrum-10vo>.

3. Argumenten

Karakter plan: actualiserend, aangepast aan nieuw beleid en regelgeving, uitgangspunten

Dit bestemmingsplan is een actualiserend plan. Het geeft de bestaande (planologische) situatie een passende bestemming. Het huidige plan was een ontwikkelingsplan, dat gericht was op directe uitvoering dan wel uitvoering op termijn. Voor dat laatste was in het geldende plan een vijftal uitwerkingsgebieden opgenomen, waarvan in de loop der jaren voor één locatie (de RABO bank locatie bij de noordelijke toegang van Hoogezand) ook daadwerkelijk een uitwerkingsplan is gemaakt en in procedure is gebracht.

Nieuwe ontwikkelingen blijven uiteraard mogelijk, om niet te zeggen, in het plangebied zeer gewenst. Zij worden met een postzegel bestemmingsplan, of een ander ruimtelijk instrument, door middel van maatwerk en wanneer er voldoende duidelijkheid over de ontwikkeling bestaat, mogelijk gemaakt en hebben daarmee hun eigen politiek/maatschappelijk afwegingskader op het geëigende moment. Een voorbeeld hiervan is het postzegelplan voor het Huis van Cultuur en Bestuur dat momenteel wordt voorbereid. Bij een eerstvolgende herziening worden postzegels ingevoegd in het basisplan.

Naast het bestemmen van de huidige situatie, is aanpassing van het plan aan geldend beleid en wetgeving van Rijk, Provincie en gemeente een belangrijk element. Zo vindt veel gemeentelijk beleid met een ruimtelijke component zijn vertaling in dit bestemmingsplan. Genoemd kan worden het detailhandelbeleid, het horecabeleid, beleid ten aanzien van kamerverhuur, archeologiebeleid en zo meer.

Het voorgaande leidt voor dit bestemmingsplan tot de volgende concrete uitgangspunten:

- Het achterwege laten van uitwerkingsgebieden zoals in het geldende plan;
- zoveel mogelijk aansluiten bij de systematiek van het geldende plan;

- werken met de verzamelbestemming “Centrum” voor flexibiliteit en uitwisseling van functies;
- bestemmingen, bouwvlakken, maatvoeringeisen en maximum aantal woningen afstemmen op de bestaande situaties qua bebouwing en gebruik;
- onbebouwde gebieden in het centrum wel voorzien van de bestemming “Centrum”, maar geen bouwvlak toekennen;
- vanwege het concentratiebeleid voor detailhandel en horeca leegstaande panden buiten winkelcentrum De Hooge Meeren niet opnieuw voorzien van een mogelijkheid voor detailhandel dan wel horeca;
- nieuwe kamerverhuur niet toestaan;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt een uitgelezen kans voor vereenvoudiging en terugdringing van regels. Dit uit zich onder meer in ruimere bestemmingsomschrijvingen, beperkte eisen voor maatvoering, geen bijgebouwenregeling 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 het huidige plan al hadden. Dit geldt in het bijzonder voor het Historisch Lint dat, zij het beperkt, onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Ontwerp plan, wettelijke procedure, zienswijzen

Mede op basis van ingediende reacties op het voorontwerp, is het ontwerp van het bestemmingsplan Stadscentrum opgesteld. De tervisielegging van het ontwerp van het plan is 3 april 2013, op de wettelijk voorgeschreven wijze, bekendgemaakt in de Regiokrant en de Staatscourant. Vervolgens heeft het plan gedurende zes weken, van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013, ter visie gelegen en bestond er gelegenheid voor een toelichting en schriftelijke dan wel mondelinge indiening van zienswijzen. Het ontwerp plan was in die periode eveneens op basis van een wettelijke verplichting beschikbaar op de landelijke site, zij is daar nog steeds te vinden via

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0018.BP101Stadscentrum-20on>.

Zienswijzen

Er zijn 5 tijdig ingediende zienswijzen ingekomen:

- 1) de heer en mevrouw Karsenbarg;
- 2) de heer Bier;
- 3) mevrouw Diehlman;
- 4) de Gasunie;
- 5) de Provincie Groningen.

De zienswijze van mevrouw Diehlman is mondeling ingediend, het verslag van dat gesprek is in het dossier gevoegd. Hetzelfde geldt voor de heer Bier die zijn schriftelijke zienswijze liet voorafgaan door een mondelinge indiening van de bezwaren.

Met alle bovenstaande instanties en personen zijn aanvullende gesprekken gevoerd over de ingediende zienswijzen.

Het Waterschap Hunze en Aa's gaf schriftelijk te kennen geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben.

Behandeling zienswijzen

Hieronder de essentie van de zienswijzen in cursief. Gevolgd door onze reactie daarop en de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen.

1) *De heer en mevrouw Karsenbarg* geven in de zienswijze, maar ook in het naar aanleiding daarvan gevoerde gesprek, blijk van hun ontevredenheid over de behandeling door de gemeente de afgelopen jaren en het gegroeide wantrouwen jegens de gemeente. Men wil nu duidelijkheid over eventuele toekomstige ontwikkelingen in het betreffende deel van het stadscentrum en hun positie daarin, waarbij men aantekent dat men niet direct op ontwikkelingen zit te wachten; men wil gewoon ter plaatse het bedrijf handhaven en voortzetten. In genoemd gesprek is vanuit de projectleiding van het Stadscentrum reeds het volgende aangegeven: het bedrijf met woning kan ter plaatse blijven bestaan, de gemeente gaat op dit moment niets ontwikkelen dan wel vanuit de gemeente daar initiatieven voor nemen en het voorkeursrecht betreffende de percelen van de familie Karsenbarg is van rechtswege beëindigd. Schriftelijk is vervolgens bevestigd, dat de publiekrechtelijke beperking, te weten de aanwijzing op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten die sinds 1 juli 1999 rustte op de percelen K6335 en K6336 van rechtswege is beëindigd¹. Wanneer we ons nu richten op het bestemmingsplan, waar onderhavig voorstel zich ook toe beperkt, heeft men de volgende opmerkingen:

- *Het ontwerp plan, in casu artikel 4, beperkt het gebruiksrecht en miskent bestaande rechten van de percelen Heveapad 179(woning) en 181(Squash en Golf centrum Hoogezand en Ettan Sport) te Hoogezand;*

Reactie op zienswijze: In het vigerende bestemmingsplan Stadscentrum zijn vijf locaties in het plangebied weliswaar bestemd, maar hiervoor is bepaald dat eerst een uitwerkingsplan dient te worden gemaakt voordat in die gebieden gebouwd mag worden. Voor deze plandelen was destijds niet exact duidelijk op welke wijze stedenbouwkundig en financieel tot uitvoering kon worden gekomen. Per uit te werken gebied is aangegeven welke functies mogelijk zijn en welke randvoorwaarden er gelden voor de uitwerking. Zolang een uitwerkingsplan niet onherroepelijk is, mag in het gebied in principe niet worden gebouwd. Dit verbod kan slechts worden doorbroken indien een bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van een uitwerkingsplan. Op de percelen van de familie Karsenbarg geldt thans de bestemming “Uit te werken Centrumdoeleinden (UW2)”, die de volgende functies toelaat: dienstverlenende bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca in de lichtere categorieën en woondoeleinden. De zwaardere vormen van horeca alsmede detailhandel zijn uitgesloten; op de plankaart zijn hiervoor geen nadere aanduidingen opgenomen. Een uitwerkingsplan voor de percelen van de familie Karsenbarg is nimmer ter hand genomen. Zoals eerder gezegd is het plan dat nu voorligt een beheersplan, dat bij het toekennen van de bestemming, het bouwvlak en de maatvoering uitgaat van de bestaande situatie qua bebouwing en gebruik van percelen. Op de percelen van de familie is in de herziening de bestemming “Centrum – Stadscentrum2” gelegd, dat dezelfde functies toelaat als thans toegelaten met uitzondering van de lichte horeca; voor horeca geldt een concentratiebeleid. Nog afgezien van het feit dat de vigerende bestemming nimmer tot uitwerking is gekomen, kan er naar onze mening geen sprake zijn van een onevenredige beperking van bestaande rechten of toegekende functies. De toegelaten functies verschillen in de beide plannen nauwelijks van elkaar. Overigens spreken wij hier niet over ondergeschikte horeca; dit is toegestaan, net als ondergeschikte detailhandel. Om dit te benadrukken en te bevestigen zal de begripsomschrijving van het begrip ‘maatschappelijke voorzieningen’ in het plan als zodanig worden aangevuld;

- *men is, in strijd met gemaakte afspraken, vooraf niet op de hoogte gesteld van het ontwerp noch van het voorontwerp van het bestemmingsplan dan wel andere plannen;*

Reactie op zienswijze: het bestemmingsplan, zowel het voorontwerp als het ontwerp daarvan, is op de gebruikelijke wijze en conform de wettelijke procedure bekengemaakt, beschikbaar gesteld en ter inzage gelegd;

¹ Brief van 30 september 2013.

- *in het ontwerp is op de betreffende percelen geen uitwerkingsplicht meer opgenomen, maar de bestemming "Centrum – Stadscentrum2", oftewel fase 2 uit het Herijkingsplan, hetgeen de mogelijkheid insluit voor inplanning van een OV knooppunt, dan wel in afwachting daarvan een parkachtige invulling. Inmiddels heeft men begrepen, dat de noodzaak voor een dergelijk knooppunt niet meer aanwezig is;*

Reactie op zienswijze: het voorliggende bestemmingsplan is een actualiserend plan en zodanig wordt gewerkt met rechtstreekse bouwtitels. Dit in tegenstelling tot het huidige plan waarin de percelen van de familie Karsenbarg een uit te werken bestemming hebben op basis waarvan slechts mag worden gebouwd op grond van een uitwerkingsplan of, vooruitlopend daarop, op basis van een ontwerp uitwerkingsplan. In tegenstelling tot wat wordt beweerd, zijn geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen - genoemd wordt een OV knooppunt - toegestaan. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt op het moment dat deze zich concreet voordoen een postzegelplan gemaakt;

- *het gebruik van het bedrijf valt in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Dit recht is bedoel als tijdelijke voorziening. Het gebruik mag in dit geval in het nieuwe bestemmingsplan niet opnieuw onder overgangsrecht worden gebracht. Het bestemmingsplan dat nu aan de orde is dient expliciet in het bestaande gebruik te voorzien, derhalve met aanduidingen voor sport, detailhandel, groothandel en horecafuncties;*

Reactie op zienswijze: in het voorliggende bestemmingsplan zijn de betreffende percelen inbestemd en voorzien van een passende bestemming met bijbehorende bouwregels, er zijn met inachtneming van het geldende beleid diverse centrumfuncties toegestaan. De percelen zijn niet onder het overgangsrecht gebracht;

- *men is het oneens met het verbod op nieuwe kamerverhuur; dit is een beperking van de functie wonen;*

Reactie op zienswijze: het gemeentelijke beleid ten aanzien van kamerverhuur - er worden geen nieuwe kamerverhuurpanden toegelaten, bestaande panden worden als zodanig erkend en in bestemmingsplannen opgenomen - is, net zoals het detailhandelbeleid en het horecabeleid verwerkt in dit actualiserende bestemmingsplan;

- *het toegekende bouwvlak beperkt het gebruik van de percelen en maakt uitbreiding en bebouwing onmogelijk;*

Reactie op zienswijze: de bouwvlakken (en de maatvoering) op de betreffende percelen van de familie Karsenbarg zijn afgestemd op de huidige bebouwde situatie. Dat is het wezen van dit actualiserende bestemmingsplan. Dit betekent geenszins, dat uitbreiding of ontwikkeling niet mogelijk is, in het centrum wordt dit welhaast toegejuicht. Voor medewerking aan nieuwe ontwikkelingen wordt, op het moment dat deze concreet zijn en ook aantoonbaar (financieel) uitvoerbaar, door de gemeente een planologische uitspraak gedaan. De strenge eisen over de uitvoerbaarheid vloeien voort uit wetgeving en jurisprudentie. Ook wordt bij positieve besluitvorming dan een beslissing genomen over de keuze van het geëigende ruimtelijke instrument;

- *men verzoekt de eerder toegestane maatvoering, in casu 15 meter volgens het vigerende bestemmingsplan, te respecteren; de maximale bouwhoogte van zes meter in het ontwerp plan klopt niet met de huidige situatie;*

Reactie op zienswijze: de maatvoering van de betreffende panden is afgestemd op de huidige bebouwde situatie. De in het ontwerp plan opgenomen maximale bouwhoogte voor de panden is naar aanleiding van de zienswijze nogmaals gecontroleerd en het blijkt, dat het woonhuis in het ontwerp de juiste maximale bouwhoogte van zes meter heeft gekregen. Het bedrijfspand bleek uit nadere meting 6.70 meter hoog te bedragen in plaats van de eerder vastgelegde zes meter, naar aanleiding hiervan vindt een correctie plaats. Overigens geldt er op basis van het vigerende bestemmingsplan geen

toegestane bouwhoogte, omdat een uitwerkingsplan op basis van het vigerende plan nimmer tot stand is gekomen. Wat in de uitwerkingsregels is opgenomen is een randvoorwaarde voor een eventuele uitwerking, namelijk dat de bouwhoogte van gebouwen ten noorden van het spoor minimaal vijf en maximaal vijftien meter mag bedragen;

- *door aankoop en sloop, door de gemeente, van diverse naastgelegen panden, is de geluidsbelasting op de eigen panden sterk toegenomen, bij nieuwe ontwikkelingen als OV knooppunt, station vreest men voor nog meer overlast;*

Reactie op zienswijze: dit bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan en laat geen grootschalige ontwikkelingen toe. Dergelijke ontwikkelingen worden door toepassing van aparte planologische instrumenten mogelijk gemaakt;

- *door ontwikkelingen ten noorden van het spoor vreest met overlast en waardevermindering van percelen en panden en aantasting van woon- en leefklimaat;*

Reactie op zienswijze: dit bestemmingsplan is een actualiserend bestemmingsplan en laat geen grootschalige ontwikkelingen toe. Dergelijke ontwikkelingen worden door toepassing van aparte planologische instrumenten mogelijk gemaakt;

- *wegens het vervallen van (planologische) gebruiksmogelijkheden zal men planschade eisen;*

Reactie op zienswijze: men heeft het recht een tegemoetkoming in planschade te verzoeken na het onherroepelijk worden van het voorliggende plan;

- *men wenst van de gemeente alle kosten vergoed te krijgen voor het inwinnen van advies en onderzoek met betrekking tot de zich voortdurend voordoende wijzigingen van de stadshartplannen vanaf 1999;*

Reactie op zienswijze: in het kader van dit bestemmingsplan en de bijbehorende procedure heeft deze vraag geen relevantie, hierop zullen wij op deze plaats dan ook niet ingaan;

- *verzuimd is de plannen voor 'Eska Power' als risicobron mee te nemen in het onderzoek Externe Veiligheid in het kader van dit bestemmingsplan;*

Reactie op zienswijze: de inrichting van Eska is meegenomen in het onderzoek naar externe veiligheidsaspecten behorende bij onderhavig bestemmingsplan. Hieruit bleken geen externe veiligheidsrisico's. De Eska Power ontwikkeling is daarin niet specifiek benoemd aangezien bij deze ontwikkeling geen externe veiligheidsrisico's aan de orde zijn. Voor de uitbreiding van Eska Power is in 2011/2012 een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd. In dat kader zijn de mogelijke externe veiligheidsrisico's onderzocht en gebleken is, dat de uitbreiding niet leidt tot toename van het risico voor externe veiligheid;

- *men wenst de schriftelijke bevestiging, dat de bezitters van percelen grenzend en in de omgeving van het bestemmingsplan 'Eska Power' geen beperkingen opgelegd krijgen;*

Reactie op zienswijze: dit voorstel betreft de vaststelling van het actualiserende bestemmingsplan voor het plangebied van het stadscentrum. De ontwikkeling van Eska Power kent zijn eigen bestemmingsplanprocedure, besluitvorming en rechtsgang.

- *een plankaart 'en detail' van het plangebied ontbreekt.*

Reactie op zienswijze: op ruimtelijkeplannen.nl is het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan beschikbaar, inclusief de verbeelding (voorheen plankaart geheten) en bijbehorende tekstdelen van de regels en de toelichting. De website kent alle gebruikelijke functies voor het digitaal benaderen van informatie.

* Voorgestelde wijziging naar aanleiding van de zienswijze: in de planregels wordt bij de begripsomschrijving van 'maatschappelijke voorzieningen' in artikel 1.35 de zinsnede 'en ondergeschikte horeca' toegevoegd. Op de verbeelding wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van het bedrijfspand aan het Heveapad 181 verhoogd van zes tot zeven meter.

2) De heer Bier is eigenaar van de volgende panden die in het plangebied van dit bestemmingsplan zijn gelegen: Kerkstraat 22, 157, 159, 159A, 161, 161A en Meint Veningastraat 140. De zienswijze van de heer Bier betreft primair een verzoek op deze percelen detailhandel en horeca toe te staan en verder in het bestemmingsplan meer ruimte en mogelijkheden te geven voor toekomstige uitbreidingen op de percelen. Hij voert hiervoor de volgende argumentatie aan: de panden lenen zich bijzonder goed voor horeca- en detailhandeldoelinden. Er is voldoende parkeergelegenheid, al dan niet op eigen terrein, aanwezig. Met detailhandel wordt met name bedoeld op startende ondernemingen en die bedrijven die voor wat betreft benodigde oppervlakte (bijvoorbeeld een outlet) niet in een winkelcentrum geplaatst kunnen worden. Het zal een ander segment van detailhandel zijn dan in de Hooge Meeren en vestiging van dergelijke bedrijven in de panden langs de Kerkstraat vormt dan ook geen bedreiging voor de in de gemeente aanwezige winkelcentra. Een ruimere bestemming geeft ondernemers meer mogelijkheden de verdere verpaupering langs de Kerkstraat tegen te gaan. Aangegeven wordt, dat in het geldende bestemmingsplan voor het stadscentrum horeca en detailhandel wel werd toegestaan. In genoemde panden werd in het recente verleden ook detailhandel en horeca uitgeoefend. Verder is de heer Bier het niet eens met de beperkende voorwaarden voor kamerverhuur en geeft aan een beroep op planschade te zullen doen.

Reactie op zienswijze: wij willen hier als volgt op reageren:

- *Betreffende detailhandel:* de beleidslijn van concentratie van detailhandel in een aantal beperkte gebieden is in 1996 ingezet. Dit beleid is, na evaluatie, in 2013 in zijn essentie bevestigd. De concentratiegedachte werpt dan ook zijn vruchten af: de winkelcentra doen het goed in Hoogezand-Sappemeer. Sinds 1996 vindt het beleid zijn doorwerking in bestemmingsplannen: de aangeduide centrumgebieden worden gefaciliteerd door toekenning van een detailhandelsfunctie; buiten deze gebieden krijgt alleen de bestaande detailhandel de detailhandelsfunctie; houdt een winkel op te bestaan dan wordt de aanduiding detailhandel verwijderd. In laatstgenoemde situaties krijgt het pand dan veelal een verzamelbestemming op basis waarvan invulling met meerdere functies mogelijk is, mogelijke negatieve invloed van de keuze voor concentratie op leegstand in de linten wordt hierdoor enigszins verzacht. In het onderhavige plangebied wordt concentratie voorgestaan in Winkelcentrum De Hooge Meeren. Dat was zo in het vigerende plan en dat blijft zo in de herziening. Daarbuiten zijn, ook net als in het geldende plan uit 1999, alleen die winkels die ter plaatse aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp van het bestemmingsplan van een aanduiding 'detailhandel' voorzien². Voor de eigendommen van de heer Bier is dit bij deze herziening het geval voor de percelen Meint Veningastraat 140 en Kerkstraat 159. Per abuis waren deze in het ontwerp bestemmingsplan niet meegenomen. Dit wordt bij de vaststelling gecorrigeerd. Op basis van het detailhandelbeleid wordt niet meegewerkt aan verdere uitbreiding van detailhandel;

² Het geldende plan Stadscentrum gaat uit van een uitsterfconstructie: bestaande winkels ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp plan werden in de planvoorschriften met naam en locatie genoemd. Van de huidige eigendommen van de heer Bier worden de panden Kerkstraat 157, 159 en 161A genoemd. In theorie was het onmogelijk een andersoortige winkel te beginnen op een genoemde locatie of een nieuwe winkel op een niet genoemde locatie. De praktijk is anders gebleken mede door de keuze voor een niet actief handhavingsbeleid ten aanzien van detailhandel. Inmiddels hebben zich op de destijds vastgelegde locaties andere winkels gevestigd en ook hebben op niet genoemde locaties winkels hun deuren geopend. In de huidige actualiserende herziening van het plan worden de bestaande winkels ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp plan op de verbeelding van een aanduiding 'detailhandel' voorzien, en daarmee worden de winkels die zich op basis van het huidige plan niet hadden mogen vestigen gelegaliseerd.

- *betreffende horeca*: voor horecavestiging geldt een soortgelijk concentratiebeleid als voor detailhandelvestiging. Horeca mag zich concentreren in Winkelcentrum De Hooge Meeren. Daarbuiten is enkel de bestaande horeca toegestaan en wordt uit principe niet meegewerkt aan nieuwvestiging.
- *betreffende bouwvlak en maatvoering*: de bouwvlakken en de eisen omtrent maatvoering op de percelen van de heer Bier zijn afgestemd op de huidige bebouwde situatie. Dat is het wezen van dit actualiserende bestemmingsplan. Dit betekent geenszins, dat uitbreiding of ontwikkeling niet mogelijk is, in het centrum wordt dit welhaast toegejuicht. Voor medewerking aan nieuwe ontwikkelingen wordt, op het moment dat deze concreet zijn en ook aantoonbaar (financieel) uitvoerbaar, door de gemeente een planologische uitspraak gedaan. De strenge eisen over de uitvoerbaarheid vloeien voort uit wetgeving en jurisprudentie. Ook wordt bij positieve besluitvorming dan een beslissing genomen over de keuze van het geëigende ruimtelijke instrument;
- *betreffende kamerverhuur*: het gemeentelijke beleid ten aanzien van kamerverhuur - er worden geen nieuwe kamerverhuurpanden toegelaten, bestaande panden worden als zodanig erkend en in bestemmingsplannen opgenomen - is, net zoals het detailhandelbeleid en het horecabeleid, verwerkt in dit actualiserende bestemmingsplan. Door de afdeling Vergunningverlening en Handhaving is onlangs informatie verkregen over de al geruime tijd bestaande kamerverhuur mogelijkheid in het pand Kerkstraat 157, in eigendom van de heer Bier. Bij de inventarisatie destijds is dit over het hoofd gezien. Wij zijn bereid dit pand op te nemen in de lijst van bestaande kamerverhuurpanden bij dit bestemmingsplan. Uit controle ter plaatse is gebleken dat het pand aan de te stellen eisen voldoet.
- *betreffende verzoek om planschade*: men heeft het recht een tegemoetkoming in planschade te verzoeken na het onherroepelijk worden van het voorliggende plan.

* Voorgestelde wijziging naar aanleiding van de zienswijze: op de verbeelding zal de aanduiding 'detailhandel' alsnog worden aangebracht op het perceel Meint Veningastraat 140 en Kerkstraat 159. Het kamerverhuurpand Kerkstraat 157 zal worden opgenomen in de lijst van bestaande kamerverhuurpanden in bijlage 2 van de planregels waarnaar in artikel 4.1 onder i. van de planregels wordt verwezen.

3) *Mevrouw Diehlman heeft de mogelijkheid een deel van het voormalige postkantoor aan de Kerkstraat 22 te Hoogezand te huren (eigenaar is de heer Bier) en is voornemens daar een grand café annex restaurant te beginnen, eventueel later gevolgd door andere vormen van horeca. Zij verzoekt op het betreffende perceel de horecafunctie mogelijk te maken.*

Reactie op zienswijze: toetsing van dit verzoek aan de voornaamste uitgangspunten van het vigerende horecabeleid uit 1996 levert een negatief resultaat op: net als bij detailhandel gaat het beleid uit van een concentratie binnen aangewezen gebieden en daarbuiten is geen nieuwe horeca mogelijk. In deze planherziening is het beleid zo verwerkt, dat alleen bestaande horeca ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp plan, van een passende bestemming is voorzien. AANVULLING: Uw raad gehoord hebbende in de oriënterende raadsvergadering van 16 december 2013, is dit bestemmingsplan niet het kader waarbinnen een mogelijke actualisering van het horecabeleid aan de orde dient te komen. Dit en het feit, dat mevrouw Diehlman recentelijk aangaf vooralsnog af te zien van haar plannen, is voor ons reden hierover thans geen nadere voorstellen te doen.

* Voorgestelde wijziging naar aanleiding van de zienswijze: geen.

4) ***De Gasunie** heeft een aantal technische opmerkingen over de betreffende regels van het bestemmingsplan teneinde de veiligheid van de aardgastransportleiding, die een beperkt deel van het plangebied doorkruist, te kunnen waarborgen.*

Reactie op zienswijze: er is met de Gasunie overleg gevoerd over de zienswijze, in goede samenspraak kunnen de regels conform de zienswijze op een aantal punten worden aangepast. Ook zijn in het overleg afspraken gemaakt over de communicatie tussen Gasunie en gemeente in de toekomst als het gaat om planprocedures van ruimtelijke instrumenten.

* Voorgestelde wijziging naar aanleiding van de zienswijze: aan de bestemmingsomschrijving in artikel 11.1 van de bestemming “Leiding - Gas” wordt toegevoegd ‘met bijbehorende belemmeringenstrook’, in artikel 11.3 wordt de term ‘onevenredig’ geschrapt en wordt de tekst ‘geen kwetsbare objecten worden toegelaten’ toegevoegd.

5) ***De provincie** stelt strijdigheid met de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vast op het onderdeel woningbouw. Binnen de bestemmingen “Centrum – Stadscentrum2” en “Gemengd” bestaat de mogelijkheid nieuwe woningaantallen aan de woningvoorraad toe te voegen in de vorm van hergebruik of vervangende nieuwbouw. Het is de provincie nog onduidelijk of deze mogelijke aanwas van woningen past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over nieuwbouwruiimte. Verzocht wordt deze mogelijke aanwas van woningen nader in de toelichting van het bestemmingsplan te onderbouwen - mede in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen - en de maximaal toegestane aantallen woningen, zowel bestaande als eventueel nieuwe woningen, te borgen in planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal nieuwe woningen dat in het plangebied kan worden gerealiseerd geen onderdeel uitmaakt van de in regioverband afgesproken planningslijsten. De provincie biedt een tweetal opties hoe een en ander te regelen in het bestemmingsplan teneinde te voldoen aan de POV.*

Reactie op zienswijze: er is met de provincie overleg gevoerd over de zienswijze. In samenspraak is gekomen tot onderstaand voorstel tot wijziging wat inhoudt, dat de bestaande hoeveelheid woningen binnen de betreffende bestemmingen als maximum wordt gezien. Dit blijft een werkbare regeling omdat: de genoemde bestemmingen slechts een beperkt deel van het plangebied bestrijken, hergebruik slechts beperkt voorkomt, en zoals onder 3. (Argumenten) werd aangegeven, nieuwe ontwikkelingen door middel van een postzegelplan planologisch worden geregeld en dit bestemmingsplan een beheersplan is.

* Voorgestelde wijziging naar aanleiding van de zienswijze: aan de bouwregels van de bestemmingen “Centrum - Stadscentrum2” en “Gemengd” wordt aan artikel 4.2.1. respectievelijk artikel 5.2.1. onder d. de volgende bepaling toegevoegd: ‘het bestaand aantal woningen is het maximaal toegelaten aantal woningen’.

AMBTSHALVE voorgestelde wijzigingen

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen hebben geen betrekking op zienswijzen, maar dienen er toe in de loop van het proces geconstateerde omissies en onvolkomenheden te herstellen of zaken aan te vullen of te verduidelijken teneinde het plan in kwaliteit te doen toenemen. Het gaat om de volgende voorgestelde wijzigingen, die vooral technisch van aard zijn en de essentie en uitgangspunten van het plan niet raken:

- Per abuis is op de verbeelding van het ontwerp plan de aanduiding ‘wonen’ en de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ niet opgenomen op het appartementengebouw aan de “Tussenhof”. Voorgesteld wordt deze onjuistheid bij de vaststelling te herstellen. Tevens is gebleken, dat de verwijzing bij de betreffende bestemming naar de aanduiding ‘maximaal aantal

wooneenheden' in de planregels niet aanwezig was. Voorgesteld wordt dit met artikel 3.2.1 onder c. van de planregels te herstellen;

- op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is bij de bestemming "Water" een aanduiding 'woonschepenligplaats' opgenomen. De bijbehorende bepalingen over onder meer de bouwvoorschriften van woonschepen kwamen echter niet terug in de planregels. Voorgesteld wordt dit bij de vaststelling van het plan te corrigeren door het toevoegen van de voorschriften onder artikel 8.2.1. a. t/m e. van de planregels. Het komt er op neer dat de regeling die in het vigerende plan al gold wordt overgenomen;
- ter plekke van de begraafplaatsen in het noordelijke deel van het plangebied is op de ontwerp verbeelding de bestemming niet geheel consequent toegepast. Voorgesteld wordt dit bij de vaststelling te herstellen. Ook staat er een overbodige regel in artikel 6.2.1 onder c van de bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats: deze verwijst naar een niet voorkomende aanduiding 'maximale goot, bouwhoogte en dakhelling' op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- ter plaatse van Hotel Faber is op de verbeelding de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorieel' te groot genomen; het strekt zich ten onrechte uit over het naastgelegen perceel. Dit behoeft herstel;
- per abuis is op de verbeelding voor de percelen Meint Veningastraat 107 -109 de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangebracht, een dergelijke aanduiding hoort niet thuis in de systematiek van de geldende bestemming "Gemengd" en mag bij planvaststelling worden verwijderd;
- in het ontwerp bestemmingsplan is ten onrechte het gehele bouwblok aan de Kerkstraat 165 tot en met 199 van een aanduiding 'detailhandel' voorzien. Dit behoeft correctie: alleen de ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp aanwezige detailhandel en horeca dient een nader aanduiding te krijgen. Voorgesteld wordt een en ander nu bij vaststelling van het plan te herstellen door de panden Kerkstraat 177 tot en met 183 de aanduiding 'detailhandel' toe te kennen en de panden Kerkstraat 165 tot en met 175 de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' te geven.

RESUMÉ: wijzigingen in het plan als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage lag, worden, thans bij vaststelling van het bestemmingsplan, per saldo de onderstaande wijzigingen voorgesteld.

*** WIJZIGINGEN IN DE PLANREGELS:**

- Artikel 1 Begrippen: in de omschrijving van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' wordt duidelijk gemaakt dat hieronder ook ondergeschikte horeca dient te worden verstaan;
- Artikel 3 Centrum - Stadscentrum1: een verwijzing in de regels naar een aanduiding op de verbeelding wordt alsnog aangebracht;
- Artikel 4 Centrum - Stadscentrum2: in de bouwregels wordt aangegeven, dat het bestaande aantal woningen het maximum is;
- Artikel 5 Gemengd: in de bouwregels wordt aangegeven, dat het bestaande aantal woningen het maximum is;
- Artikel 6 Maatschappelijk - Begraafplaats: een overbodige verwijzing in de regels wordt geschrapt;
- Artikel 8 Water: bouwregels over woonschepen worden toegevoegd;
- Artikel 11 Leiding - Gas: de regels worden licht aangepast teneinde de veiligheid van de aardgastransportleiding in het gebied te kunnen blijven waarborgen;
- Bijlage 2 Lijst bestaande kamerverhuurpanden: aan de lijst wordt het pand Kerkstraat 157 toegevoegd.

*** WIJZIGINGEN OP DE VERBEELDING:**

- Het toekennen van de juiste aanduidingen betreffende het appartementengebouw aan de Tussenhof;

- ter plaatse van de begraafplaatsen in het noordelijk plandeel consequent de bestemming “Maatschappelijk - Begraafplaats toepassen;
- ter plaatse van Hotel Faber de horeca aanduiding corrigeren;
- ten aanzien van het perceel Heveapad 181 de juiste maximale bouwhoogte opnemen;
- de percelen Meint Veningastraat 140 en Kerkstraat 159 van een aanduiding ‘detailhandel’ voorzien;
- voor de percelen Meint Veningastraat 107 - 109 de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ schrappen;
- in het bouwblok aan de Kerkstraat 165 tot en met 199 alleen de bestaande detailhandel en horeca van een passende aanduiding voorzien.

Het voorgestelde gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is te vinden op de *pilot* van ruimtelijkeplannen.nl via http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0018.BP101Stadscentrum-30va.

4. Meetbaar resultaat, onderliggend programma, kanttekeningen

Zoals onder 2. al aangeduid, maakt dit plan onderdeel uit van het project te zorgen voor actuele plannen *per 1 juli 2013*. Voor dit bestemmingsplan is deze datum niet gehaald, wat betekent dat voor de diensten die verband houden met dit bestemmingsplan geen leges mogen worden geheven tot het moment dat wel kan worden beschikt over een vastgesteld plan.

5. Financiële paragraaf

Zie 4.

6. Vervolg

Na vaststelling door de raad volgt het bestemmingsplan de voorgeschreven wettelijke procedure met onder meer bekendmaking, ter inzage legging en ter beschikking stelling op de productieomgeving van ruimtelijkeplannen.nl. Degenen die een zienswijze indienden, zullen van het besluit en de verdere procedure op de hoogte worden gesteld.

7. Openbaarheid

De voordracht en bijbehorende stukken zijn openbaar.

Hoogezand, p.m.

Burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,

de heer F.J.G. Wiertz

secretaris

de heer P.M.M. de Jonge

burgemeester

Raadsbesluit

Datum besluitvormende
raadsvergadering:

13 januari 2014

Voordracht nummer:

001

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Stadscentrum
Digitale Code: NL.IMRO.0018. BP101Stadscentrum

De raad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van p.m.;

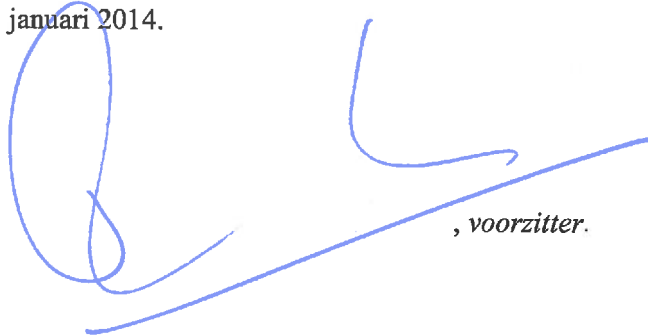
Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Stadscentrum, digitale codering NL.IMRO.0018.BP101Stadscentrum, als gevolg van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen aangegeven in het voorstel;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 januari 2014.

De raad voornoemd,



, voorzitter.



, raadsgriffier.