

Adviesnota

Nummer: 2014R0090

Afdeling: Ruimte en Economie

Veendam, dinsdag 19 augustus 2014

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Veendam Centrum" en beeldkwaliteitsplan "Lloyds Terras 2014"

Voorstel

1. tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen 1, 3 en 4 (gedeeltelijk) tegen het bestemmingsplan, zoals aangegeven in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus 2014 en het plan hierop aan te passen;
2. aan de zienswijzen 2, 4 (gedeeltelijk) en 5 tegen het bestemmingsplan voorbij te gaan op grond van de overwegingen in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus 2014;
3. de zienswijze 6 tegen het bestemmingsplan niet-ontvankelijk te verklaren op grond van de overwegingen in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus 2014;
4. ambtshalve wijzigingen aan te brengen in de plantoelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zoals aangegeven in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus;
5. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Veendam Centrum" zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.04BP00012013-0401;
6. voor het plangebied Veendam Centrum geen exploitatieplan vast te stellen;
7. ongewijzigd vast te stellen het beeldkwaliteitsplan "Lloyds Terras 2014" d.d. maart 2014.

Inleiding:

Als "pilot" voor het project Bundelen, actualiseren en digitaliseren bestemmingsplannen" is in 2006-2007 het bestemmingsplan "Veendam Centrum" opgesteld en na de voorgeschreven procedure door uw raad vastgesteld. Omdat voor delen van het centrum voordien geen bestemmingsplan gold, is dit plan indertijd onder enige tijdsdruk tot stand gekomen. Mede daarom is er bijvoorbeeld voor gekozen om alleen heel concrete nieuwe ontwikkelingen in het plan op te nemen en overigens vooral de bestaande toestand vast te leggen (conserverend plan).

Consequentie daarvan was wel, dat reeds vroegtijdig bekend was dat het plan al weer snel voor een nieuwe actualisering in aanmerking zou komen. Bij deze herziening zou het plan dan tevens volledig digitaal raadpleegbaar gemaakt worden. Vooruitlopend op een nieuwe actualiseringsslag is reeds een apart plan voor de ontwikkelingen in het masterplangebied Kerkstraat-West vastgesteld.

We hebben daarom opdracht gegeven een herziening van het geldende plan uit 2007 op te stellen, met als doel om nieuw beleid dat inmiddels is ontwikkeld met betrekking tot ondermeer wonen, detailhandel, horeca en enkele (her)ontwikkellocaties, ruimtelijk te verankeren. Ook is een nieuwe opzet voor het Lloyds Terras in de planvorming betrokken. Door ter inzagelegging bij de commissiestukken bent u indertijd over het voorontwerpplan de inspraakresultaten en het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt voor u bij de raadsstukken ter inzage. Voor uitgebreidere informatie verwijzen wij u naar dit plan. Dit ontwerpplan heeft van 13 maart tot 24 april 2014 ter inzage gelegen. Dit geldt ook voor het herziene beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor het Lloyds Terras.

Tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen (uitsluitend over het bestemmingsplan) ingekomen:

1. Stichting NOVO, Postbus 9473, 9703 LR Groningen, brief van 31-03-2014, aanvullende mail van 08-04-2014;
2. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam, brief van 12-03-2014;
3. Veiligheidsregio Groningen, Postbus 66, 9700 AB Groningen, brief van 10-04-2014;
4. Nysingh Advocaten-Notarissen, Postbus 600, 8000 AP Zwolle, brief van 17-04-2014, namens Aldi Vastgoed B.V. te Culemborg en Aldi Drachten B.V. te Drachten;
5. omwonende Pieter Sneeuwplein, brief van 19-04-2014, mede namens 29 mede-indieners;
6. Vastgoed Management Veendam, info@alders.nl, mailbericht van 23-04-2014 (23.20 uur).

Beoogd effect:

Een actueel bestemmingsplan voor het centrumgebied van Veendam waarin de laatste beleidsinzichten adequaat zijn vertaald, met voldoende flexibiliteit om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Argumenten:

1.1 De zienswijzen kunnen deels gegrond verklaard worden

De ingebrachte zienswijzen zijn kort samengevat en becommentarieerd in de bijgaande Zienswijzennota d.d. 11 augustus 2014. De zienswijze van het Waterschap behelst alleen dat er geen verdere opmerkingen zijn, zodat deze zienswijze verder buiten beschouwing kan blijven.

De zienswijze van NOVO betreft het pand Havenstraat 50 te Veendam, waarvan de Stichting NOVO eigenaar is. De strekking van de zienswijze (per emailbericht van 8 april 2014 nader toegelicht) is dat NOVO niet uit de voeten kan met louter een maatschappelijke bestemming. Hiervoor is begrip en voorgesteld wordt om deze locatie toe te voegen aan het lijstje met woningbouwmogelijkheden die met gebruik van een aan ons toe te kennen wijzigingsbevoegdheid (tot maximaal 96 woningen in het hele plangebied) toegestaan kunnen worden.

Het gaat in het centrumgebied bij het toevoegen van woningen vooral over wonen boven winkels, woonmogelijkheden t.b.v. transformatie aanloopgebieden en enkele nieuwbouwlocaties. In het plan is een regeling opgenomen die maximale aantallen per project in stand laat, maar het totaal aantal woningen in het hele plangebied maximeert op de met de provincie afgesproken woningbouwaantallen in het centrumgebied.

De reactie van de Veiligheidsregio heeft betrekking op de Externe Veiligheid op de locatie Lloyds Terras en behelst voorstellen voor technische aanpassingen in de planregels die overgenomen kunnen worden.

Naar aanleiding van de zienswijze namens Aldi zal het bestemmingsvlak voor Molenstreek 180 worden aangepast aan het eigendom van Aldi.

2.1 De overige ontvankelijke zienswijzen kunnen ongegrond verklaard worden

De zienswijze namens Aldi gaat ervan uit dat met vaststelling van dit bestemmingsplan de detailhandelsbestemming op het perceel aan de Molenstreek zou komen te vervallen. Dat is niet juist: er wordt alleen de mogelijkheid aan uw college gegeven om dit met een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst alsnog te doen. Aldi en gemeente zijn het met elkaar eens dat op deze locatie geen nieuwe supermarkt mag komen.

De reactie van omwonende Pieter Sneeuwplein e.a. heeft betrekking op het pand P. Sneeuwplein 8. Bezwaar bestaat tegen de ruime maatschappelijke bestemming en tegen de (onverwachte) vestiging van Dekkersnest in dit pand. Het laatste is voor het bestemmingsplan niet relevant, omdat dit vergund is en kon worden op grond van het nog geldende bestemmingsplan. De zorg voor een te ruime invulling van de maatschappelijke bestemming wordt niet gedeeld, omdat bij concretisering altijd nog (door de initiatiefnemer zelf) naar een goede inpasbaarheid in de omgeving gekeken moet worden en eisen van goed nabuurschap in acht genomen dienen te worden.

3.1 De zienswijze van Vastgoed Management Veendam dient niet ontvankelijk verklaard te worden

De mogelijkheid om met een mail een zienswijze in te dienen was niet gegeven. Gelet op jurisprudentie is een herstellmogelijkheid geboden tot 8 mei 2014. Er is daarop wel een brief aan de

raad verzonden, maar deze is pas op 13 mei bij de gemeente ingekomen (en blijkens het poststempel ook pas op 12 mei ter post bezorgd). Daarmee is deze zienswijze formeel niet-ontvankelijk.

4.1 Er zijn nieuwe ontwikkelingen.

In de raadsvergadering van 30 juni 2014 heeft u onder de titel 'Bruisend beheerst' nieuw horecabeleid vastgesteld. Bij het vaststellen van die nota zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van de ontwerpversie: deze wijzigingen (reduceren aantal horecacategorieën) moeten ook in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt (op de verbeelding, in de regels en in de toelichting). Daarnaast is sinds de ontwerpfase van het bestemmingsplan nog een aantal onderzoeken naar omgevingsfactoren uitgevoerd voor directe ontwikkellocaties zoals Lloyds Terras, Meertenslocatie en Havenstraat. Hieruit zijn geen nadere belemmeringen voortgevloeid, maar die uitkomsten moeten in de toelichting nog opgenomen worden. Ten slotte is er nog een aantal kleine taalkundige wijzigingen.

5.1 De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 jo. 3.8) dient de raad het bestemmingsplan vast te stellen. Zie ook het procedureschema voor bestemmingsplannen. De aan te brengen wijzigingen zijn gebaseerd op uw besluiten onder 1 en 4

6.1 Door anterieure overeenkomsten hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Voor de ontwikkellocaties "Meertens" en Havenstraat dragen derden de ontwikkelkosten. Qua exploitatie spelen voor de gemeente alleen eventuele planschadeclaims. Hierover zijn met betrokkenen overeenkomsten gesloten.

7.1 Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen tegen het beeldkwaliteitsplan ingebracht

Tijdens bovenvermelde termijn waarin het ontwerp voor het beeldkwaliteitsplan ter inzage lag, kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling (op afspraak) zijn zienswijze naar voren brengen bij ons college. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Wij stellen u dan ook voor over te gaan tot ongewijzigde vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

Uitvoering:

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Geen beroep kan worden aangetekend door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht of geen bezwaar heeft gemaakt.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie:

Naast de bekendmaking op grond van 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van uw vaststellingsbesluit, worden de indieners van de zienswijzen schriftelijk ingelicht over de vaststelling en de daartegen openstaande rechtsgang. Tevens dienen de overheidsinstanties langs elektronische weg te worden geïnformeerd.

Bijlagen:

- ontwerpbestemmingsplan
- Zienswijzen nota d.d. 11 augustus 2014
- ontwerp beeldkwaliteitsplan Lloyds Terras

burgemeester en wethouders van Veendam,

S.B. Swierstra , burgemeester.

A. Castelein , secretaris

Nummer: 2014R0090

De raad der gemeente Veendam
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. dinsdag 19 augustus 2014

b e s l u i t

1. tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen 1, 3 en 4 (gedeeltelijk) tegen het bestemmingsplan, zoals aangegeven in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus 2014 en het plan hierop aan te passen;
2. aan de zienswijzen 2, 4 (gedeeltelijk) en 5 tegen het bestemmingsplan voorbij te gaan op grond van de overwegingen in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus 2014;
3. de zienswijze 6 tegen het bestemmingsplan niet-ontvankelijk te verklaren op grond van de overwegingen in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus 2014;
4. ambtshalve wijzigingen aan te brengen in de plantoelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zoals aangegeven in de Zienswijzennota d.d. 11 augustus;
5. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Veendam Centrum" zoals vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels, alsmede de digitale verbeelding NL.IMRO.0047.04BP00012013-0401;
6. voor het plangebied Veendam Centrum geen exploitatieplan vast te stellen;
7. ongewijzigd vast te stellen het beeldkwaliteitsplan "Lloyds Terras 2014" d.d. maart 2014.

Besloten in de openbare vergadering van 22 september 2014

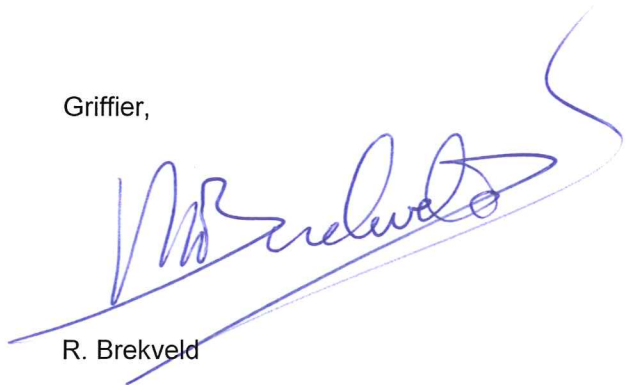
De raad voornoemd,

Voorzitter,



S.B. Swierstra

Griffier,



R. Brekveld