

GEMEENTE ZEEWOLDE

BESTEMMINGSPLAN

1^E PARTIËLE HERZIENING CENTRUMGEBIED 2009

Opdrachtnummer : 07.14
ID nr. : NL.IMRO.0050.BP1ePHCentrumgebied-VG01
Datum : juni 2012
Versie : 03
Auteurs : gemeente Zeewolde / mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 28 juni 2012

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Opbouw toelichting.....	6
2. DE HERZIENINGEN	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Verbeelding	8
2.2.1 <i>Herziening 1: Gouwzee 27</i>	8
2.2.2 <i>Herziening 2: Gouwzee 65</i>	8
2.2.3 <i>Herziening 3: Kerkplein 18</i>	9
2.2.4 <i>Herziening 4: Kerkstraat 2</i>	9
2.2.5 <i>Herziening 5: Kerkstraat 17 en 27</i>	10
2.2.6 <i>Herziening 6: Ravelijn</i>	10
2.2.7 <i>Herziening 7: Stevinweg 2</i>	11
2.2.8 <i>Herziening 8: Stevinweg 6</i>	11
2.2.9 <i>Herziening 9: Achterkanten Kerkplein</i>	12
2.3 Regels	13
2.3.1 <i>Herziening 5: Galerij achter Kerkstraat 17-27 (art. 3)</i>	13
2.3.2 <i>Herziening 8: Kantoor Stevinweg 6 (art. 4)</i>	13
2.3.3 <i>Ondergeschikte bouwdelen (art. 2 en 12)</i>	13
2.3.4 <i>SVBP2008 en Wabo (art. 3, 4, 5, 6, 10, 13 en 14)</i>	13
2.3.5 <i>Onderdoorgangen (art. 3 en 4)</i>	14
2.3.6 <i>Vlaggenmasten in Verkeer-Verblijfsgebied (art. 5)</i>	14
2.3.7 <i>Kiosk op het Kerkplein (art. 5)</i>	14
2.3.8 <i>Algemene procedureregels (art. 15)</i>	14
3. JURIDISCHE ASPECTEN	15
4. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	17
5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	19

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Op 22 april 2010 heeft de Raad van de gemeente Zeewolde het bestemmingsplan Centrumgebied 2009 vastgesteld. Bij de verlening van bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen) op basis van dat plan bleken de verbeelding en de regels niet altijd toereikend te zijn. Om dat te herstellen is deze 1^e partiële herziening opgesteld.

Deze 1^e partiële herziening betreft dan ook niet meer dan een beperkte aanvulling van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' (het Moederplan). In grote lijnen betreft het vooral het inpassen van (ondergeschikte) bouwdelen, zoals liftopbouwen, laad-en losperrons en galerijen. Daarnaast is het bestemmingsplan geactualiseerd en aangepast op de terminologie en begrippen zoals die worden gehanteerd in de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.2 Ligging plangebied

Omdat de voorliggende partiële herziening betrekking heeft op een aantal gebieden binnen het Moederplan, in combinatie met diverse aanvullingen c.q. wijzigingen van algemene aard, is de plangrens gelijk aan de plangrens van het Moederplan. Dit plangebied wordt begrensd door:

1. de Flevoweg en Stevinweg in het noorden, ten noorden van deze wegen ligt voornamelijk woonbebouwing;
2. het buitendijkse gebied in het oosten;
3. de Horsterweg in het zuiden, ten zuiden van deze wegen ligt voornamelijk woonbebouwing;
4. de Zuiderzeeweg in het westen, ten westen van deze weg liggen voornamelijk groenvoorzieningen.

Desalniettemin zijn de verschillende gebieden die ook inhoudelijk wijzigen in het vervolg van deze toelichting wel specifiek aangegeven. Hiermee wordt duidelijk welke locaties binnen het Moederplan worden herzien (zie bijgaande figuur, volgende bladzijde).



Ligging plangebied (gelijk aan Moederplan), inclusief locaties die op de verbeelding wijzigen

1.3 Opbouw toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 zijn de herzieningen van de verbeelding en de regels beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische aspecten.

In hoofdstuk 4 is de maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

Tot slot komt in hoofdstuk 5 de economische haalbaarheid aan de orde.

2. DE HERZIENINGEN

2.1 Inleiding

Hiervoor is al kort aangegeven dat het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' in april 2010 door de gemeenteraad van Zeewolde werd vastgesteld. Bij de vergunningverlening op basis van het bestemmingsplan bleek echter, dat het plan onvoldoende was toegesneden op een aantal opbouw- en achterkantsituaties in het centrum. Bepaalde bouwwerken, zoals liftopbouwen, trappenhuisen, goederenheffers, laad- en losperrons, waren moeilijk inpasbaar. Verder bleek het bestemmingsplan enkele kleine inconsistenties te bevatten.



Figuur: laad- en losperrons



Figuur: opbouw

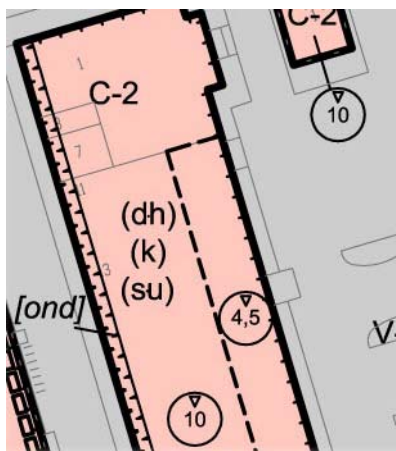
Hierna is inzichtelijk gemaakt op welke punten de verbeelding en regels zijn aangevuld om dat te herstellen.

2.2 Verbeelding

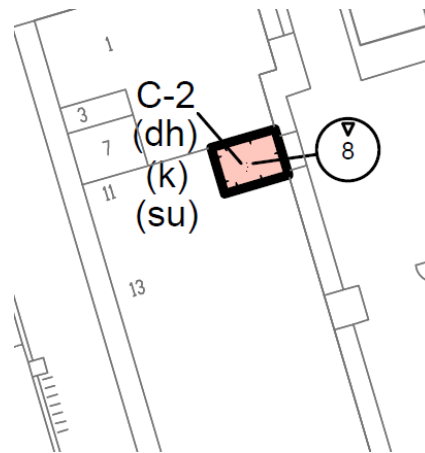
Hierna is met kaartuitsneden duidelijk gemaakt hoe de verbeelding van het Moederplan (Centrumgebied 2009) er uit zag en wat er in de voorliggende 1^e partiële herziening is veranderd, c.q. gewijzigd.

2.2.1 Herziening 1: Gouwzee 27

Voor het bestaande trappenhuis/goederenheffer achter Gouwzee 27 is de huidige aangeduide bouwhoogte van 4,5 niet toereikend. De bouwhoogte (maximaal 8 meter) is hierop aangepast.



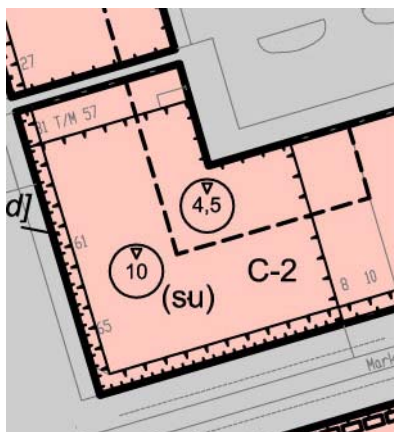
Moederplan



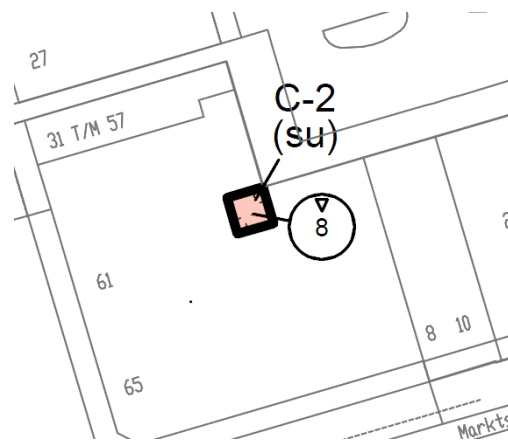
1^e Partiële herziening

2.2.2 Herziening 2: Gouwzee 65

Voor de bestaande liftschaft/hek achter Gouwzee 65 is de huidige aangeduide bouwhoogte van 4,5 niet toereikend. De bouwhoogte (maximaal 8 meter) is hierop aangepast.



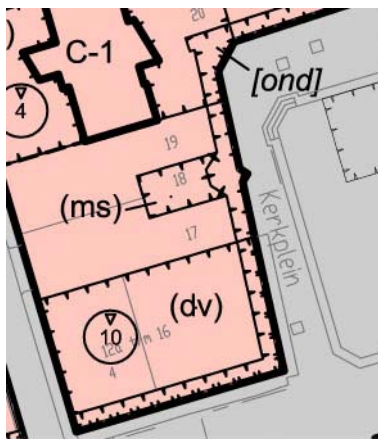
Moederplan



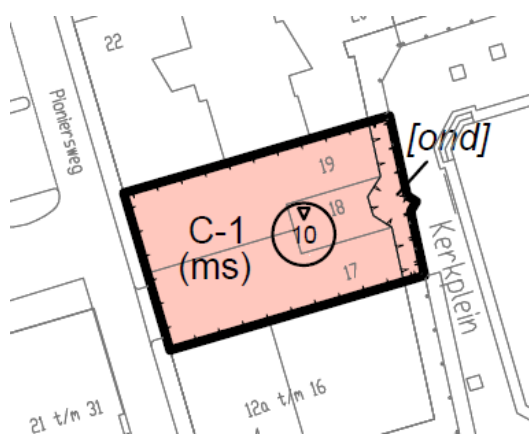
1^e Partiële herziening

2.2.3 Herziening 3: Kerkplein 18

De aanduiding voor de muziekschool op de verdieping is afgestemd op de bestaande situatie en geldt ook de voor de panden met nummer 17 en 19, inclusief het gebied boven de onderdoorgang.



Moederplan



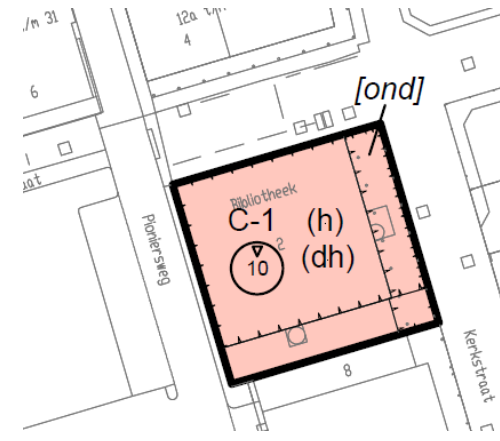
1° Partiële herziening

2.2.4 Herziening 4: Kerkstraat 2

Voor de bestaande opbouw op de bibliotheek is de bouwhoogte verhoogd naar maximaal 10 meter.



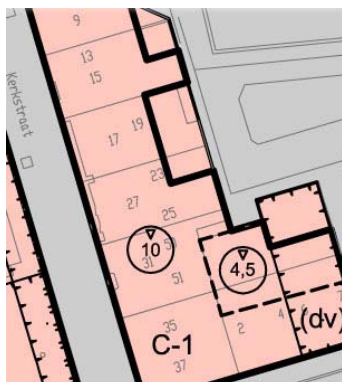
Moederplan



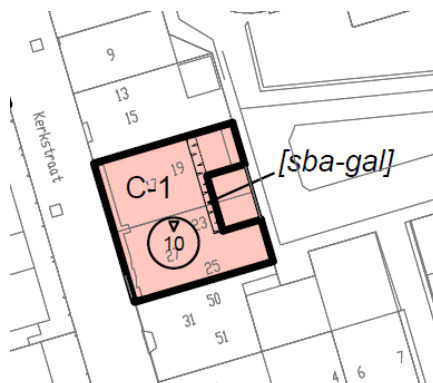
1° Partiële herziening

2.2.5 Herziening 5: Kerkstraat 17 en 27

Voor de bestaande galerij aan de achterzijde van de Kerkstraat 17-27 is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. De bestaande berging bij Kerkstraat 17 is in het bouwvlak opgenomen.



Moederplan



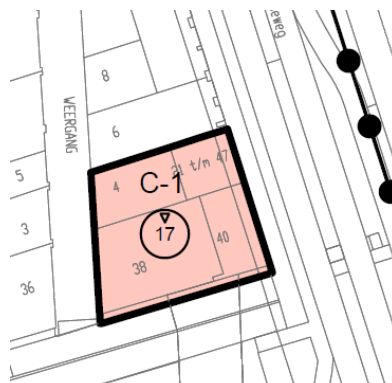
1° Partiële herziening

2.2.6 Herziening 6: Ravelijn

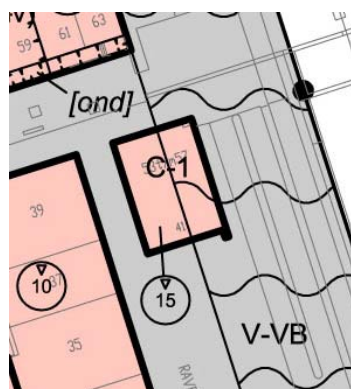
Voor de bestaande hoogteaccenten op de 'koppen' van de Ravelijn is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 17 meter.



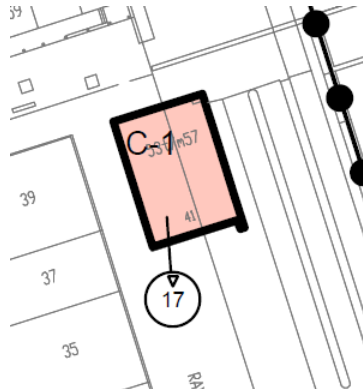
Moederplan



1° Partiële herziening



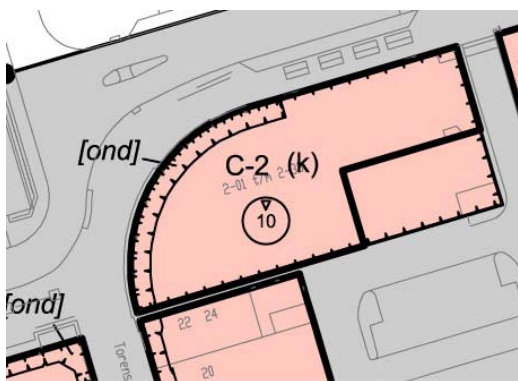
Moederplan



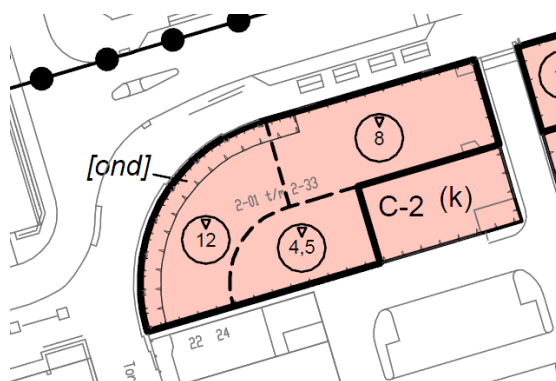
1° Partiële herziening

2.2.7 Herziening 7: Stevinweg 2

Voor de variërende bouwhoogtes van dit gebouw aan de Stevinweg zijn ook variërende maximale bouwhoogtes per gebouwdeel toegestaan.



Moederplan



1^e Partielle herziening

2.2.8 Herziening 8: Stevinweg 6

Voor het bestaande kantoor aan de Stevinweg 6 is een aanduiding 'kantoor' en 'specifieke vorm van kantoor - 1' opgenomen, waarin de kantoorfunctie op zowel de begane grond als op de verdieping is mogelijk gemaakt.



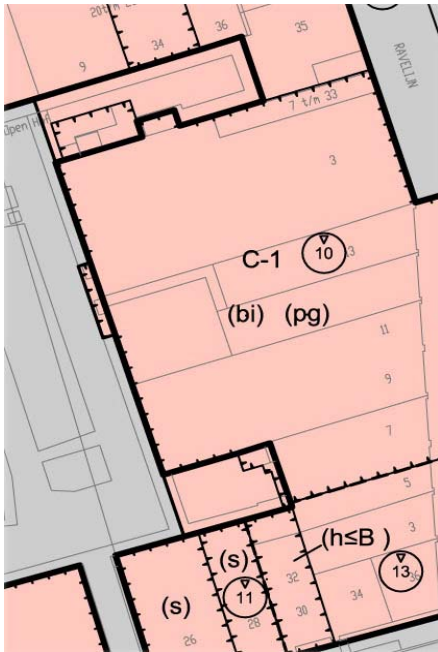
Moederplan



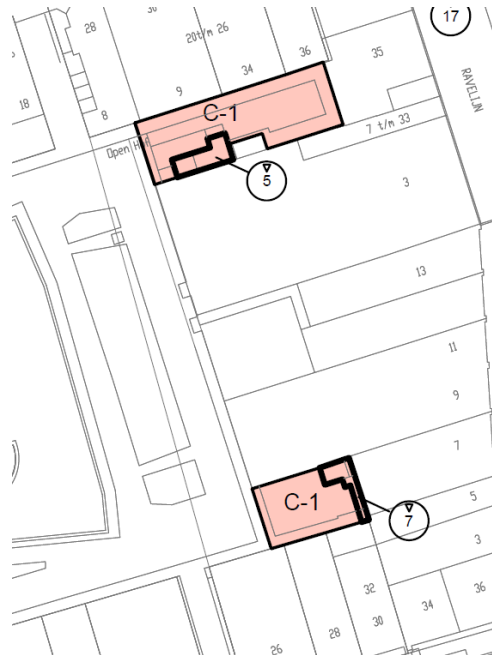
1^e Partielle herziening

2.2.9 Herziening 9: Achterkanten Kerkplein

Voor de bestaande laadperrons en trappenhuizen aan de achterzijdes van het Kerkplein is het bouwvlak vergroot en is voor dit gedeelte van het bouwvlak ook een maximale bouwhoogte aangegeven.



Moederplan



1^e Partiële herziening

2.3 Regels

2.3.1 Herziening 5: Galerij achter Kerkstraat 17-27 (art. 3)

Om de bestaande galerij achter de Kerkstraat 17-27 in te passen is in de regels een specifieke bouwaanduiding opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum-1'.

2.3.2 Herziening 8: Kantoor Stevinweg 6 (art. 4)

Voor het bestaande kantoor aan de Stevinweg 6 is in de bestemmingsomschrijving van 'Centrum-2' een aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' opgenomen.

2.3.3 Ondergeschikte bouwdelen (art. 2 en 12)

Om kleine overschrijdingen van voorgeschreven hoogtes en van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen, in de toekomst te kunnen inpassen is de 'wijze van meten' aangevuld en is de 'algemene bouwregel voor ondergeschikte bouwonderdelen' aangevuld:

- Onder de wijze van meten in artikel 2 zijn de voorbeelden van ondergeschikte bouwonderdelen die niet meetellen bij de bepaling van de hoogte van bouwwerken, uitgebreid met liftschachten en ventilatiebouwwerken.
- Onder de algemene bouwregels is de lijst met ondergeschikte bouwonderdelen die een bestemmings- of bouwgrens onder voorwaarden mogen overschrijden, uitgebreid met overstekende goten, overbouwingen, hijsinrichtingen, laadbuizen, stortgoten- en zuigbuizen. In de voorwaarden is bovendien opgenomen dat deze niet lager mogen worden aangebracht dan 4.20 meter boven een rijweg en niet lager dan 2.40 meter boven andere gronden die mede voor openbaar toegankelijke verhardingen zijn bestemd. Ook de algemene afwijkingsregels in artikel 14 zijn hierop aangevuld.

2.3.4 SVBP2008 en Wabo (art. 3, 4, 5, 6, 10, 13 en 14)

Om te voldoen aan de verplicht voorgeschreven formuleringen van het SVBP2008 zijn de bouwregels waarin wordt verwezen naar de op de verbeelding aangeduide 'maximale bouwhoogtes' als volgt aangepast: *'ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide bouwhoogte niet door gebouwen worden overschreden'.*

Ook zijn de Wro-begrippen 'ontheffingen', 'burgemeester en wethouders' en 'aanlegvergunning' vervangen door de Wabo-begrippen 'afwijkingen', 'bevoegd gezag' en 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

2.3.5 Onderdoorgangen (art. 3 en 4)

Om de bestaande onderdoorgangen in het winkelgebied vrij te houden zijn de bouwregels van de bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2 als volgt aangepast:

'ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bestaande onderdoorgang gehandhaafd te worden'.

Overigens blijft in de bestaande onderdoorgangen wel de mogelijkheid aanwezig voor het creëren van terrassen. Specifiek voor het oprichten van terrasschermen geldt dat deze met een afwijking en onder voorwaarden mogelijk zijn.

2.3.6 Vlaggenmasten in Verkeer-Verblijfsgebied (art. 5)

In de bouwregels van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn vlaggenmasten mogelijk gemaakt tot een maximale hoogte van 6 meter.

2.3.7 Kiosk op het Kerkplein (art. 5)

De kiosk is bestemd voor detailhandel en horeca tot maximaal categorie A (ijssalon, café). De mogelijkheid voor horeca in categorie B is geschrapt (discotheek).

2.3.8 Algemene procedureregels (art. 15)

De algemene procedureregels uit het moederplan komen te vervallen. Reden is dat de procedure voor een afwijking (voormalige ontheffing) van het bestemmingsplan meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

3. JURIDISCHE ASPECTEN

Met de onderhavige 1^e partiële herziening is uitsluitend de aanpassing beoogd van een deel van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009'.

Op grond van de landelijke afspraken die gelden voor een gedeeltelijke herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen, PRBP2008) is de plangrens van een gedeeltelijke herziening echter gelijk aan de plangrens van het Moederplan.

Verbeelding

Op de verbeelding is alleen binnen de bestemming 'Centrum-1' en 'Centrum-2' een aantal bouwhoogten gewijzigd. Ook zijn op diverse locaties aanduidingen toegevoegd, danwel verwijderd.

Om een goed en duidelijk beeld te krijgen van de locaties die binnen het Moederplan worden herzien, zijn uitsluitend de gewijzigde locaties op de verbeelding weergegeven. Bovendien wordt op deze wijze voldaan aan de digitale verplichting conform de RO Standaarden 2008.

Voor de delen van het centrumgebied Zeewolde die niet op de verbeelding van de 1^e partiële herziening staan, blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' ongewijzigd van kracht.

Regels

Zoals reeds aangegeven zijn de regels geactualiseerd en aangepast op de terminologie en begrippen zoals die worden gehanteerd in de notitie SVBP2008, de Wabo en het Bro. Bovendien zijn er zowel in de algemene regels, alsook binnen de specifieke bestemmingen (ondergeschikt) wijzigingen in de regels doorgevoerd.

Om een goed en duidelijk beeld te krijgen van de wijzigingen in de onderhavige partiële herziening zijn de regels uit het Moederplan integraal overgenomen, waarbij de aanpassingen 'grijs' gemarkeerd zijn.

Met andere woorden, de in het grijs gemarkeerde regels betreffen feitelijk de onderhavige herziening, de overige regels blijven ongewijzigd van kracht.

Nu de onderhavige herziening alleen een herziening betreft ten behoeve van de reparatie van reeds aanwezige functies en ondergeschikte bouwmogelijkheden en daarin geen nieuwe bestemmingen of bestemmingswijzigingen zijn opgenomen, heeft het plan geen gevolgen voor de motivering van de verschillende bestemmingen en de aspecten flora&fauna, archeologie, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer.

De motivering van deze aspecten zijn reeds in het Moederplan opgenomen en kunnen hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

4. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Vooroverleg en inspraak

Het voorliggende bestemmingsplan '1^e partiële herziening Centrumgebied 2009' heeft vanaf woensdag 7 december 2011 tot en met 3 januari 2012 (4 weken) ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een inspraakreactie naar voren brengen bij burgemeester en wethouders.

Hiervan is geen gebruik gemaakt; er zijn gedurende de inspraakperiode geen inspraakreacties binnengekomen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar verschillende instanties gestuurd. Er zijn twee reacties uit het wettelijke vooroverleg ontvangen.

Zowel de provincie Flevoland als het waterschap Zuiderzeeland hebben aangegeven dat het plan, gezien vanuit hun belang, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beide reacties worden voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan '1^e partiële herziening Centrumgebied 2009' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 maart 2012 gedurende 6 weken (tot en met 17 april 2012) ter visie gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

In deze periode is één zienswijzen binnengekomen. Deze is ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

Voor de beoordeling van de ingediende zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Zoals hiervoor reeds vermeld is de onderhavige herziening een zeer beperkte herziening van een aantal ondergeschikte bouwmogelijkheden en zijn daarmee geen nieuwe bestemmingen of bestemmingswijzigingen gemoeid. Dat betekent dat de verhaalbare kosten in verband met het plan minder dan €10.000,- bedragen en er volgens artikel 6.2.1a Bro sprake is van een geval zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder a Wro.. Het is derhalve niet nodig om voor dit bestemmingsplan een grondexploitatieplan vast te stellen.