

Nota zienswijzen / ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Warmenhuizen Centrum

Zienswijze op Ontwerp bestemmingsplan

1. Door het wegvallen van de stoep tussen kavel van de inspreker en het plan komt het pad vanaf de voordeuren van de inspreker direct op de parkeerplaats uit. Dit is niet wenselijk. Voorgesteld wordt om de geplande groenstrook tussen Doorbraak 12 en de parkeerplaatsen te laten vervallen en daar een smallere stoep van bijvoorbeeld 4 tegels breed te maken, zodat de voordeuren van Doorbraak 12 normaal bereikbaar blijven. Op de kavel Doorbraak 12 zal groen worden geplaatst.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming verkeer-verblijfsgebied opgenomen. Binnen deze bestemming is ruimte voor zowel parkeervoorzieningen als voor groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Het plan voorziet niet in de inrichting op detailniveau. In de toelichting van het bestemmingsplan is slechts een 'impressie' opgenomen van de inrichting van het gebied.

2. De glasbakken komen nu voor een van de te verhuren ruimtes aan de Doorbraak 12. Gevreesd wordt voor geluids- en stankoverlast. Voorgesteld wordt om de glasbakken te verplaatsen naar naast de begraafplaats of meer richting de supermarkt.

Het bestemmingsplan zelf wijst geen specifieke locatie aan voor de glasbakken. Dit zijn vergunningsvrije bouwwerken op grond van artikel 2 onderdeel 18 onder e van Bijlage II Besluit Omgevingsrecht. De plek van de glasbakken blijft vrijwel gelijk aan de plaats waar ze nu staan, ze worden alleen een kwartslag gedraaid. In de nieuwe situatie is er geen sprake van een verslechtering ten opzichte van de oude situatie.

3. Er is een nieuwe stoep aan de noordzijde van Doorbraak 12 getekend. Inspreker heeft hier liever geen stoep.

De noordzijde van Doorbraak 12 valt niet binnen het gebied waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt.

4. De Doorbraak blijft niet meer geheel eenrichtingsverkeer. Voorgesteld wordt om de Doorbraak wel eenrichtingsverkeer te houden omdat dit ook veiliger is voor schoolgaande kinderen. Daarnaast wordt voorgesteld de bevoorrading via de Pastoor Willemsestraat het parkeerterrein te laten betreden.

Een bestemmingsplan regelt niet of een straat eenrichtingsverkeer wordt. Hiervoor is een verkeersbesluit noodzakelijk. Op dit verkeersbesluit kan vervolgens gereageerd worden. Een bestemmingsplan regelt niet hoe de bevoorrading van de winkels plaatsvindt. Bovendien maakt De Doorbraak geen onderdeel uit van het plangebied.

Los van dit bestemmingsplan, kan nog het volgende worden aangegeven:

Een klein gedeelte van de Doorbraak , tussen de Pastoor Willemsestraat en de weg naar de parkeerplaats ten westen van de voormalige Rabobank, wordt tweerichtingsverkeer. Hierdoor is het mogelijk dat de bevoorrading van de supermarkt vanaf het oosten kan komen en niet meer door de kern van Warmenhuizen hoeft te rijden. Hierdoor wordt de veiligheid van het overige verkeer, o.a. de schoolkinderen, verhoogd.

Bevoorrading via de Pastoor Willemsestraat is niet mogelijk omdat de bochtstralen van de vrachtauto's dusdanig zijn dat er heel weinig ruimte over blijft om te parkeren. Hierbij komt dat het uit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk is dat vrachtauto's bochten moeten maken op een parkeerplaats. In de toekomstige situatie rijden de bevoorradingsvrachtauto's (ca. 3 stuks per dag) recht over de parkeerplaats.

5. Ambtelijk is aangegeven dat geprobeerd zou worden om de argumenten van de inspreker mee te nemen. In het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan is geen wijziging te vinden die aansluit bij de argumenten van de inspreker.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming verkeer-verblijfsgebied opgenomen. Binnen deze bestemming is ruimte voor zowel parkeervoorzieningen als voor groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. In de toelichting van het bestemmingsplan is slechts een 'impressie' opgenomen van de inrichting van het gebied. Het klopt dus dat op de verbeelding geen wijziging is terug te vinden. Het plan voorziet niet in de inrichting op detailniveau.

Conclusie: De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

II Ambtshalve wijzigingen

1. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat in artikel 3 'Gemengd', 3.1 onder c wordt geschrapt. Omdat er geen maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, is deze planregel overbodig en kan worden geschrapt. Hierdoor vervalt ook bijlage 2 bij de planregels. Ook de toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
2. De oppervlaktes b.v.o. en w.v.o. (bruto-vloeroppervlak en winkelvloeroppervlak) zijn na de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan nogmaals nagerekend:

B.v.o.

In de navolgende tabel is deze herberekening van het b.v.o. toegevoegd:

	bvo (m ²)
nieuwe AH supermarkt	1853
etos	339
gall&gall	116
winkels Beemsterboer	190
horeca/detailhandel	158
TOENAME	2656
afname m2 t.p.v. huidig pand/stolp	470
AFNAME	470
TOENAME BVO	2186

Uit de tabel blijkt dat er sprake is van een toename van 2656 – 470
= 2186 m² b.v.o. Hiervan neemt de b.v.o. van de supermarkt met 846 m² toe.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat de oppervlaktes uit de bovenstaande tabel in de tekst zijn opgenomen (paragraaf 2.2.). Daarnaast zijn de effecten van de ontwikkeling op basis van de herberekende oppervlaktes nogmaals onderzocht. Dit heeft geleid tot de volgende wijzigingen:

Er is een onderzoek verkeerslawaaï en luchtkwaliteit toegevoegd (bijlagen 9 en 10 bij de toelichting), de parkeerberekening is aangepast (bijlage 7 bij de toelichting), en de paragrafen 4.1.1 (geluid), 4.3. (luchtkwaliteit) en 4.8 (parkeren) zijn aangepast.

W.v.o.

In de onderstaande tabel is deze herberekening van het w.v.o toegevoegd:

	w.v.o (m ²)
nieuwe AH supermarkt	1473
etos	242
gall&gall	81
winkels Beemsterboer	132
horeca/detailhandel	126
TOENAME	2054
afname m2 t.p.v. huidig pand/stolp	430
AFNAME	430
TOENAME WVO	1736

Uit de tabel blijkt dat er sprake is van een toename van 1736 m² w.v.o. Hiervan neemt de w.v.o van de supermarkt met 725 m² toe.

Regionale afstemming is noodzakelijk vanaf 1500 m² w.v.o., aangezien het een lokaal en geen regionaal winkelgebied betreft. Omdat er sprake is van een (kleine) overschrijding van de 1500m², hebben wij het plan alsnog voorgelegd aan de Regionale Adviescommissie detailhandel (RAC). De RAC heeft op 12 februari 2015 aangegeven akkoord te zijn met deze ontwikkeling.

Paragraaf 3.2.3 en 3.3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

3. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6. lid 2 Bro te worden gemotiveerd langs de treden van de zogenoemde SER-ladder. Uit recente jurisprudentie volgt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan de nodige aandacht besteed dient te worden aan de vraag of het plan voorziet in een actuele, regionale behoefte.

Paragraaf 3.1.2. van de toelichting is op dit onderdeel aangepast en uitgebreid. Bovendien is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd, die als bijlage 8 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit deze nadere onderbouwing blijkt dat deze ontwikkeling aanvaardbaar is, en er geen sprake is van duurzame ontwrichting.

Omdat er sprake is van een aanpassing in de planregels (zie ambtshalve wijzigingen onder 1), wordt het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.