

Onderwerp:

Afdoening kenbaar gemaakte zienswijzen en vaststelling ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Centrale Zone".

De raad der gemeente Stede Broec;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders gedateerd 23 augustus 2012;

overwegende:

dat het "Revitaliseringsplan "Centrale Zone" en de invoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 de aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan zijn;

dat het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan met ingang van 10 mei 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld en raadpleegbaar gemaakt;

dat tevens heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis van Stede Broec;

dat gedurende de bovengenoemde termijn 1 zienswijze is ingediend;

dat de indiener van de zienswijze ambtelijk op de hoogte is gesteld van de reactie op de zienswijze en derhalve geen gebruik gemaakt is van de mogelijkheid tot een hoorzitting;

dat de advocaat namens reclamant heeft aangegeven de situatie te begrijpen en reclamant op de hoogte zal stellen van de gemeentelijke reactie;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, versie december 2010;

dat onderhavig bestemmingsplan voornamelijk een conserverend karakter heeft;

dat er enkel kosten optreden verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan waarvoor dekkende budgetten van de gemeente ter beschikking staan;

dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is binnen de planperiode van tien jaar;

dat de gemeenteraad, om gemaakte kosten te verhalen ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen;

dat het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in dergelijke nieuwe ontwikkelingen, maar een conserverend bestemmingsplan betreft waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is;

dat het college de gemeenteraad daarom voorstelt geen exploitatieplan vast te stellen;

dat naast de digitale versie van het bestemmingsplan de gemeenteraad ook de analoge versie van het bestemmingsplan dient vast te stellen;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

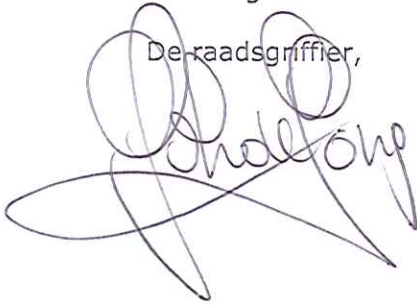
gehoord de commissie Grondgebiedzaken op 16 juli 2012;

b e s l u i t:

1. kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in het raadsvoorstel;
2. de zienswijzen onder 1.1 ongegrond te verklaren;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan "Centrale Zone", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met planidentificatie *NL.IMRO.0532.Bpcentralezone-VG01*, met de daarbij behorende toelichting waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, versie december 2010 vast te stellen;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Centrale Zone" vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan "Centrale Zone" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Stede Broec, gehouden op 6 september 2012.

De raadsgriffier,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Chal Ong', written over the text 'De raadsgriffier,'.

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. de Vries', written over the text 'De voorzitter,'.

Overeenkomstig voorstel besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad, gehouden op 6 september 2012

AAN DE RAAD

Stede Broec, 23 augustus 2012

Onderwerp:

Afdoening kenbaar gemaakte zienswijzen en vaststelling ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Centrale Zone".

Financiële gevolgen:

N.v.t.

Voorstel

Samengevat stellen wij u – gehoord de commissie Grondgebiedzaken op 16 juli 2012 voor:

1. kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in het raadsvoorstel;
2. de zienswijzen onder 1.1 ongegrond te verklaren;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan "Centrale Zone", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met planidentificatie *NL.IMRO.0532.Bpcentralezone-VG01*, met de daarbij behorende toelichting waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, versie december 2010 vast te stellen;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Centrale Zone" vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan "Centrale Zone" vast te stellen

Een concepraadsbesluit daartoe is bijgevoegd.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrale Zone" is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), als vervat in de bestandenset met planidentificatie *NL.IMRO.0532.Bpcentralezone-ON01* tesamen met het beeldkwaliteitsplan met ingang van 10 mei 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt. Tevens heeft van beide plannen een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen;

De aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn het het "Revitaliseringsplan "Centrale Zone" en de invoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008

De gezamenlijke ambitie voor de Centrale zone is het zoveel mogelijk behouden van de ruimte voor bedrijvigheid in Stede Broec, het behouden van de huidige werkgelegenheidsfunctie, het versterken van de economische dynamiek en het intensiveren van het ruimtegebruik. De ambitie is met het geven van de juiste impulsen, om het terrein optimaal en kwalitatief hoogwaardig in te richten.

De gestelde ambities zijn vastgelegd in het Revitaliseringsplan welke is besproken en onderschreven in de Commissie Ruimtelijke Ordening van 20 januari 2010.

Om de uitgangspunten zoals opgenomen in de toekomstvisie vast te leggen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Enkele uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan zijn:

- Milieucategorie 1, 2, en 3 met respectering overgangsrecht categorie 4 (Sneeboer);
- Voor detailhandel worden restrictieve voorwaarden opgenomen;
- Bebouwingspercentage verruimen van 70% naar 80%;
- Verruimen huidige bebouwingsgrens;
- Maximale bouwhoogte 10 meter;

Beeldkwaliteitsplan

De bebouwing op het terrein vertoont tekenen van veroudering en de openbare ruimte bestaat uit veel verharding en versnipperd groen. Om een goede ruimtelijke kwaliteit voor het gebied te waarborgen en te creëren, is een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld, waarbij uitspraken worden gedaan over nieuwbouw, verbetering van de bestaande bebouwing en de openbare ruimte.

Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan waardoor over de lange termijn een gebied ontstaat met een hogere ruimtelijke kwaliteit. Naast dit beeldkwaliteitsplan is een beeldkwaliteitsfonds opgericht. Ondernemers kunnen hun bebouwing op het terrein verbeteren en ontvangen een financiële vergoeding (o.a. uit de provinciale HIRB subsidie). Deze verbetering en bijbehorende financiële bijdrage is mogelijk, mits de verbetering van de bebouwing en omliggende ruimte voldoet aan de in dit beeldkwaliteitsplan beschreven criteria.

JURIDISCHE VORMGEVING

Dit bestemmingsplan is vervat in een analoge en digitale verbeelding en regels. Deze documenten zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt de onderhavige toelichting deel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging is de volgende zienswijze kenbaar gemaakt:

- 1.1 brief van 19 juni 2012, ontvangen per fax op 19 juni 2012 van Klaver van der Hooft Posch advocaten, Klaproos 2, 1716 ZG, Opmeer, namens Molenaar projecten B.V. gevestigd te Hoogkarspel;

De ingebrachte zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn, Molenaar Projecten is eigenaar van het perceel Industrieweg 7 belanghebbende en is dus in beginsel ontvankelijk. De zienswijze geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

In onderstaand overzicht worden de ingediende zienswijzen samenvattend beschreven en schematisch van een reactie voorzien.

Zienswijze	Reactie
<i>Ad 1.1 Klaver van der Hooft Posch advocaten, Klaproos 2, 1716 ZG, Opmeer, namens Molenaar projecten B.V. gevestigd te Hoogkarspel</i> Reclamant kan zich niet verenigen met de uitgangspunten van het inrichtingsplan. Voor reclamant is het van essentieel belang dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en blijft. In het inrichtingsplan is ervanuit gegaan dat aan de voorzijde van het bedrijfspand van reclamant enkele bomen en een heg worden geplaatst. Het gebruik als parkeerplaats zal in dat geval niet meer mogelijk zijn. Dit geldt ook voor het	Voor bedrijventerrein Centrale Zone is in 2009 een Revitaliseringplan opgesteld. Hierin kwam onder andere naar voren dat de ruimtelijke kwaliteit te wensen overlaat door de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. Zo wordt de openbare ruimte soms als opslag gebruikt en wordt er wildgeparkeerd. Daarnaast is er geen sprake van een doorlopend trottoir en heeft de ruimte een stenige en onsamenvangende uitstraling. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn een Beeldkwaliteitsplan en een Inrichtingsplan voor de Industrieweg opgesteld. Doel is om een eenduidig en praktisch wegprofiel aan te leggen waarin alle functies een plaats krijgen en toch een kwaliteitsverbetering wordt gehaald.

parkeerterrein gelegen aan de zijkant van het bedrijfspand. Ter plaatse van zullen op grond van het inrichtingsplan bomen worden geplant. Een dergelijke inrichting van het terrein zal het laden en lossen en het parkeren bemoeilijken zo niet onmogelijk maken.

Reclamant verzoekt het college dringend het inrichtingsplan in overleg aan te passen.

Het inrichtingsplan is een op zich zelfstaand document zonder juridische basis. Het maakt geen deel uit van de formele bestemmingsplan procedure en is derhalve niet appelabel.

Naar aanleiding van de zienswijze willen we toch kort ingaan op de ontstane situatie:

Voor het onderhavige perceel is contact geweest met de directie van Noppes over een mogelijke verbouwing van het pand ten behoeve van de vestiging van Noppes. Op basis van de destijds overlegde tekeningen is aan de gemeente gevraagd mee te denken over een veilige afwikkeling van de vele verkeersbewegingen op de locatie. Het haaks parkeren aan de voorzijde van het perceel is niet de meest geschikte en geeft gevaarlijke situaties op de Industrieweg.

Noppes heeft destijds aangegeven dat aan de voorzijde van het pand een showroom voorzien is met een wandelgebied om de winkel goed en veilig te kunnen bereiken. Op basis hiervan is door de gemeente een eerste ontwerp gemaakt met een voorstel inrichting en toegevoegd aan het inrichtingsplan. Het is dus niets meer dan een mogelijke invulling.

In het inrichtingsplan is aangegeven dat voordat er daadwerkelijk tot uitvoering wordt overgegaan in overleg met ondernemers zal worden getreden. Dit overleg heeft plaatsgevonden in de maand juni 2012. De resultaten van dit overleg worden momenteel uitgewerkt in een definitief plan.

Bovenstaande is ambtelijk besproken met dhr. Minjon advocaat bij Klaver van der Hooft Posch advocaten. Dhr. Minjon heeft aangegeven de situatie nu volledig te begrijpen en het zal reclamant geruststellen.

Op grond van bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling worden het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan of door belanghebbenden die niet tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht en kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Stede Broec,
de secretaris, de burgemeester