

Onderwerp:

Afdoening kenbaar gemaakte zienswijzen en vaststelling ontwerpbestemmingsplan "Dekamarkt Lutjebroek" en aanverwante besluiten.

De raad der gemeente Stede Broec;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders gedateerd 21 maart 2012;

overwegende:

dat de aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan 'Dekamarkt Lutjebroek' de bouw van een nieuwe supermarkt op het perceel achter de huidige supermarkt in Lutjebroek is;

dat het ontwerpbestemmingsplan en aanverwante besluiten met ingang van 15 december 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld zijn en raadpleegbaar gemaakt. Tevens heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Stede Broec.

dat gedurende de bovengenoemde termijn 4 zienswijzen zijn ingediend;

dat op 20 februari 2012 een hoorzitting onder leiding van wethouder Broek heeft plaatsgevonden waarvan 2 indieners van een zienswijze gebruik hebben gemaakt;

dat de aanvullende opmerkingen uit de hoorzitting zijn weergegeven in de beantwoording van de zienswijzen in het raadsvoorstel;

dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het mogelijk maakt dat gemeenten efficiënter, sneller en meer inzichtelijk kunnen besluiten over ruimtelijke projecten via de gemeentelijke coördinatieregeling § 3.6.1 Wro;

dat met de coördinatieregeling de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van samenhangende vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning en procedures inclusief daarmee verband houdende bestemmingsplan worden gebundeld;

dat met het besluit van 3 november 2011 de gemeenteraad de coördinatieregeling van toepassing heeft verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan, vergunningen (waaronder de omgevingsvergunning), toestemmingen en andere besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de locatie;

dat de coördinatie van de procedure in handen van het college is;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, versie oktober 2011;

dat om kostenverhaal te waarborgen door de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is opgesteld en ondertekend;

dat gelet op deze overeenkomst wij de gemeenteraad voor stellen te besluiten 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 12 maart 2012;

b e s l u i t:

1. Kennis te nemen van de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in het raadsvoorstel.
2. De zienswijzen onder 1.3b gegrond te verklaren.
3. De zienswijzen onder 1.4d voor wat betreft het bouwvlak gegrond te verklaren.
4. De overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
5. Vast te stellen de digitale versie van het bestemmingsplan "Dekamarkt Lutjebroek", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met planidentificatie *NL.IMRO.0532.BPdekalutjebroek-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 oktober 2011.
6. Vast te stellen de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Dekamarkt Lutjebroek".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Stede Broec, gehouden op 5 april 2012.

De raadsgriffier,



De voorzitter,



Overeenkomstig voorstel besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad, gehouden op 5 april 2012

AAN DE RAAD

Stede Broec, 21 maart 2012

Onderwerp:

Afdoening kenbaar gemaakte zienswijzen vaststelling ontwerpbestemmingsplan "Dekamarkt Lutjebroek" en aanverwante besluiten

Financiële gevolgen:

N.v.t.

Voorstel

Samengevat stellen wij u – gehoord de commissie Grondgebiedzaken op 12 maart 2012 voor:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in het raadsvoorstel;
2. vast te stellen de digitale versie van het bestemmingsplan "Dekamarkt Lutjebroek", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met planidentificatie *NL.IMRO.0532.BPdekalutjebroek-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 oktober 2011;
3. vast te stellen de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Dekamarkt Lutjebroek".

Een conceptraadbesluit daartoe is bijgevoegd.

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk dat gemeenten efficiënter, sneller en meer inzichtelijk kunnen besluiten over ruimtelijke projecten via de gemeentelijke coördinatieregeling, § 3.6.1 Wro. Met de coördinatieregeling kunnen de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van samenhangende vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning en procedures inclusief daarmee verband houdende bestemmingsplan worden gebundeld. De gemeenteraad heeft op 3 november 2011 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan, vergunningen (waaronder de omgevingsvergunning), toestemmingen en andere besluiten die nodig zijn voor de realisatie van Dekamarkt Lutjebroek.

Het ontwerpbestemmingsplan en aanverwante besluiten zijn met ingang van 15 december 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt. Tevens heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

De aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan 'Dekamarkt Lutjebroek' is de bouw van een nieuwe supermarkt op het perceel achter de huidige supermarkt in Lutjebroek.

Inspiraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft géén inspraak plaatsgevonden.

Ter voorbereiding van de plannen is overleg geweest met de direct omwonenden door middel van een informatieavond. Ook zijn o.a. het Hoogheemraadschap HNK en Archeologie West-Friesland gevraagd advies uit te brengen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze adviezen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

JURIDISCHE VORMGEVING

Inleiding

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).

Economische uitvoerbaarheid

Het eerste lid van artikel 6.12 Wro bevat de verplichting voor de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, wanneer binnen het exploitatiegebied bepaalde bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

De realisatie van een supermarkt wordt beschouwd als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van de Bro, waardoor volgens de Grondexploitatie-regeling in beginsel de verplichting geldt om tevens een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een overeenkomst dat de ontwikkelaar alle benodigde onderzoeken uitvoert en betaalt. Om kostenverhaal te waarborgen is door de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Gelet op deze overeenkomst stellen wij de gemeenteraad voor te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

- 1.1 brief van 20 september 2011, ontvangen op 21 september 2011 van de heer M. de Haan, Azalealaan 1, 1614 SN Lutjebroek, namens de aanwonenden van de Azalealaan en Anjelierlaan te Lutjebroek;
- 1.2 brief van 3 oktober 2011, ontvangen op 5 oktober 2011 van Huisartsenpraktijk Kraaneveld, Fresialaan 3, 1614 SH Lutjebroek;
- 1.3 brief van 17 januari 2012, ontvangen op 18 januari 2012 van DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam;
- 1.4 brief van 23 januari 2012, ontvangen op 23 januari 2012 van Dommerholt & Loonstra, Slotermeerstraat 6, 8531 RJ Lemmer.

De ingebrachte zienswijzen onder 1.1 en 1.2 zijn ontvangen voor de gestelde termijn. Met de brief van 4 oktober 2011 is aan indieners kenbaar gemaakt dat wij de ingediende zienswijze zien als zienswijze tegen een in de toekomst af te geven omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn hiermee binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn dus in beginsel ontvankelijk. Ze geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

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

Zienswijze	Reactie
<i>Ad 1.1 de heer M. de Haan, Azalealaan 1, 1614 SN Lutjebroek, namens de omwonenden van de Azalealaan en Anjelierlaan te Lutjebroek.</i> Reclamant heeft namens de omwonenden van de te bouwen supermarkt bezwaar tegen de afwikkeling van het bevoorradingsverkeer Dekamarkt. Tijdens de informatieavond is door de omwonenden aangegeven dat zij graag zien dat de vrachtwagens via het tussengedeelte ook weer terug zouden gaan. Nu gaan de vrachtwagens weer retour via de Azalealaan. Hoorzitting: Tijdens de hoorzitting geeft de heer de Haan, namens de omwonenden aan geen problemen te hebben met de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt maar wel met de voorgestelde verkeersafwikkeling. Met name het wegrijden van de vrachtwagens baart de omgeving zorgen.	Tijdens de informatieavond op 28 maart 2011 is er een levendige discussie geweest over de afwikkeling van het vrachtverkeer. Toegezegd is om de situatie te bestuderen en daarbij de mogelijkheid tot de gewenste vrachtwagenbewegingen mogelijk te maken. Tijdens het uitwerken van het plan is in overleg met de afdeling verkeer van de gemeente geconcludeerd dat de nu getekende verkeersbeweging de meest acceptabele invulling is, in combinatie met de benodigde parkeerplaatsen. Met de gemeente is vooraf overeengekomen dat de Dekamarkt, conform de daarvoor geldende normen minimaal 37 parkeerplaatsen dient aan te leggen inclusief 1 invalidenparkeerplaats. Dagelijks komen er maximaal drie (3) vrachtwagens met een lengte van 18 meter die de beoogde route volgen, heen over het parkeerterrein en retour via de Azalealaan, één 's morgens vroeg, één op de middag en één aan het eind van de middag. Uit het oogpunt van overlast maakt de beweging over de openbare weg of iets minder ver niet uit. Het afwikkelen van de vrachtwagens over het al beperkte parkeerterrein is zoals eerder aangegeven geen optie i.v.m. het verlies aan veel parkeerplaatsen. Herooverweging n.a.v. hoorzitting: Zoals eerder aangegeven is de voorgestelde afwikkeling van het vrachtverkeer (3 bewegingen per dag) de meest optimale zonder kostbare parkeergelegenheid te verliezen. De gemaakte rijcurve bevestigt dit beeld. Indien besloten wordt om over het parkeerterrein terug te rijden kost dit minimaal 8 parkeerplaatsen wat een toename van parkeerdruk in de omgeving met zich mee zal brengen. Op grond van bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.
<i>Ad 1.2 Huisartsenpraktijk Kraaneveld, Fresialaan 3, 1614 SH Lutjebroek.</i> Reclamant ondervindt een aantal zaken door de nieuwbouw: a. verlies van licht en vrij uitzicht; b. vermindering van privacy voor werknemers en patienten c. waardevermindering van het pand	Reactie a-b. De ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuwe supermarkt aan de achterzijde van het perceel van reclamant. De bouw van de supermarkt draagt bij aan de wens van het gemeentebestuur, het winkelniveau in Lutjebroek op peil te houden gelet op de afstand tot winkelcentrum Streekhof. Hierdoor is er sprake van een maatschappelijk belang. De indiener vraagt de gemeente dit maatschappelijk belang af te zetten tegen het persoonlijke belang. De

gemeente is van mening dat het maatschappelijk belang, in dit geval de bouw van de supermarkt, boven het individuele belang gesteld moet worden. Dit betekent overigens niet dat er geen rekening is gehouden met de omgeving en de individuele belangen die spelen. De situatie ten opzichte van de licht, uitzicht en privacy wijzigt inderdaad. De vraag is of er sprake zal zijn van een onevenredige situatie. Het perceel van reclamant bevindt zich in het centrum van Lutjebroek, verschillende functies en diverse bouwmassa's zijn hieraan inherent. De supermarkt wordt gebouwd op het perceel waar op dit moment opslagruimte is voor bouwbedrijf Winnubst en de bijbehorende Doe Het Zelf winkel. Wij zijn daarom, nog naast het feit dat de realisatie van de supermarkt een maatschappelijk belang dient, van mening dat hier sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan een blijvend recht op licht en vrij uitzicht in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd. Het ruimtelijk beleid van de gemeente, maar ook van de provincie is onder andere gericht op het intensief benutten van gronden. Zeker in binnenstedelijke locaties zoals deze zal de bebouwingsdichtheid hoog zijn. Een beroep op vrij uitzicht vormt geen aanleiding om af te zien van het realiseren van dit project.

Privacy patiënten

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat in een muur die minder dan twee meter vanaf de erfgrans staat geen doorzichtige vensters geplaatst mogen worden. In dit bouwplan zijn de ramen echter op ruime afstand van de erfgrans geplaatst zodat geen belemmering op basis van het Burgerlijk Wetboek ontstaat.

In overleg met de ontwikkelaar zal gekeken worden naar een voor beide partijen acceptabele oplossing ter voorkoming van inbreuk op de privacy voor patiënten.

Ter voorbereiding van het plan is veelvuldig overleg geweest tussen gemeente, ontwikkelaar en de direct omwonenden. Tijdens een inloopavond zijn de schetsen van de voorgenomen nieuwbouw uitvoerig besproken met de direct omwonenden die persoonlijk zijn uitgenodigd. De ontwikkelaar heeft na de bijeenkomst diverse persoonlijke gesprekken gevoerd met direct omwonenden om vragen te beantwoorden of knelpunten weg te nemen en naar oplossingen te zoeken.

De verschillende individuele belangen zijn zorgvuldig afgewogen, maar hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan, omdat deze niet in verhouding staan tot het maatschappelijk belang.

	Reactie c. Deze zienswijze heeft geen inhoudelijke betrekking op het bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan voor eigenaren onevenredige schade met zich mee brengt welke redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen, kan een beroep worden gedaan op een vergoeding ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening; Heroverweging n.a.v. hoorzitting: Appellant heeft aangegeven geen gebruik te maken van de hoorzitting. Op grond van bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.
<i>Ad 1.3 DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens Rijk Poldervaart, Pastoor Gielenstraat 16, 1614 LM Lutjebroek.</i> Reclamant merkt een aantal zaken op. a. Het bouwplan voldoet qua omvang en gebruik niet aan de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. b. Er is een discrepantie tussen de feitelijke bouwhoogte en de bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding. c. Er is geen vrije strook meer van 1,5 meter vanaf het water zoals in de huidige situatie, waardoor reclamant in een keer zijn gehele uitzicht op Lutjebroek kwijt is en een flinke vermindering van het aantal uren zonlicht. d. Reclamant is van mening dat het gebouw te massaal en te hoog is. Er is alleen nog maar zicht op een hoge aaneengesloten wand, waardoor zelfs het zicht op de kerktoeren zal verdwijnen. Er ontbreekt een bezonningsstudie waarin de effecten van de bebouwing op de naburige percelen is onderzocht. Klanten van reclamant die een bootje komen huren hebben geen mooi zicht meer op het water en Lutjebroek. Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. e. Reclamant vreest voor overlast van de koelmotoren welke op het dak van de bebouwing zijn geprojecteerd. Niet gebleken is dat er een geluidsonderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van de koelmotoren, of deze voldoen aan de geluidsnormen zoals opgenomen in het activiteitenbesluit. Reclamant is van	Reactie a. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk dat gemeenten efficiënter, sneller en meer inzichtelijk kunnen besluiten over ruimtelijke projecten via de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wro. Met de coördinatieregeling kunnen de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van samenhangende vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning en procedures inclusief daarmee verband houdende bestemmingsplan worden gebundeld. Met het besluit tot coördinatie schuift de gemeenteraad alle afzonderlijke reguliere besluit-, bezwaar- en beroepstermijnen terzijde. Op de voorbereiding van alle in de coördinatie-toepassing betrokken besluiten is dan, met enige aanpassingen de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit vereenvoudigt en verduidelijkt het procedureverloop aanzienlijk. Er mag tijdswinst verwacht worden doordat bestemmingsplan en vergunningverlening parallel lopen en niet na elkaar. De toepassing van de coördinatieregeling geschiedt via een door de raad te nemen besluit. Het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de overige voor het project benodigde besluiten heeft tot gevolg dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten gestroomlijnd en vereenvoudigd wordt. Door het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling voor de realisatie van Dekamarkt Lutjebroek is het mogelijk om de ontwerp besluiten voor het nieuwe bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunningen gelijktijdig ter inzage te leggen. Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en aanverwante besluiten.

mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie b.

In het bestemmingsplan wordt gesproken over maximale goot- en bouwhoogtes, gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw. Peil is in artikel 1.29 als volgt omschreven: "voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang".

De goot- en bouwhoogte van het gebouw wordt zoals in de regels is aangegeven respectievelijk gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen (bouwhoogte).

Omdat de hoofdtoegang hier niet onmiddellijk aan de openbare weg ligt, dient de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld als peil te worden gehanteerd. De bouwhoogte van het gebouw is gemeten vanaf het peil dus 5,7 meter respectievelijk 9,5 meter hoog. De maximale bouwhoogte zal op de verbeelding aan deze hoogtes worden aangepast.

Ter illustratie, de woningen aan de Anjelierlaan hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.

Reactie c.

De nieuwbouw is geprojecteerd langs het doorgaande water achter de Pastoor Gielenstraat. In verband met deze belangrijke vaarroute is in overleg tussen de gemeente en ontwikkelaar besloten 1 meter vrije strook grenzend aan het water aan te houden. Dit is in lijn met bijvoorbeeld de vrije strook van 1 meter die in nieuwbouwwijk Oosterweerd wordt aangehouden. Deze vrije strook is door middel van een bouwvlak vastgelegd.

Voor het vrije uitzicht zie reactie 1.2

Reactie d.

Door de ontwikkelaar is een bezonningsstudie gemaakt. Uit deze studie blijkt dat er op bepaalde tijden een toename is van schaduwwerking op het perceel van reclamant. Van belang zijn vooral de herfst en lente en de zomer. In de winter is de zon minder vaak aanwezig en wordt bij bewolkte dagen het daglicht evenredig verspreid. Daarnaast is er in de winter altijd al veel schaduw van naastgelegen bebouwing en erfafscheidingen door de laagstaande zon. In de zomer staat de zon zo hoog dat er geen zonlicht uit de tuinen en

woningen wordt weggenomen. De bezonningsstudie ondersteunt dit.

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat de hinder die de schaduw van de nieuwbouw veroorzaakt niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Reactie e.

Vanuit goede ruimtelijke ordening dient nagedacht te worden over een zo optimaal mogelijke inrichting van het gebied. Bij het ontwerp van het plan is rekening gehouden met de verkeersbewegingen, parkeren, winkelwagens en koelmotoren. De situering van het parkeerterrein en winkelwagens is aan de westzijde van de ingang wat de minste overlast oplevert voor omwonenden.

Volgens opgave van de ontwikkelaar, is op dit moment nog niet bekend welk type koelmotor op het dak zal worden geplaatst. Het maximale geluidsniveau dat mag worden geproduceerd is echter opgenomen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit). Hierin staat dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximaal geluidsniveau (LAm_{ax}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden. Ten minste vier weken voor de oprichting van de inrichting dient een melding hiervan aan het bevoegd gezag te worden gedaan. Er geldt een zorgplicht dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Gezien de omvang van deze supermarkt (relatief klein), de meest optimale inrichting en de zorgplicht in het kader van het activiteitenbesluit is naar onze mening sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Heroverweging n.a.v. hoorzitting:

Appellant heeft aangegeven geen gebruik te maken van de hoorzitting.

Op grond van bovenstaande acht het college:

**De zienswijze onder a, c, d en e, ongegrond;
De zienswijze onder b gegrond.**

Ad 1.4 Dommerholt & Loonstra, Slotermeerstraat 6, 8531 RJ Lemmer, namens W.J.C. Kok, P.J. Jongstraat 29, 1614 LA Lutjebroek.

- a. Reclamant is van mening dat de beoogde bebouwing in een kleinschalige bebouwde omgeving niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening, maar van gelegenheidsplanologie waarbij de belangen van derden in de ruimtelijke omgeving wordt miskend en geweld wordt aangedaan.
- b. De hoogte van de bebouwing is buiten proporties. Vooral het 9 meter hoge deel over de gehele breedte van het gebouw treft reclamant. Het huidige vrije uitzicht, dat is gewaarborgd door de openbare weg gaat totaal verloren. Ook heeft de hoogbouw een enorme schaduw- en lichtdempende werking in de tuin tot gevolg.
- c. Reclamant voelt zich in zijn woonvrijheid getroffen omdat de waterbestemming geheel teniet wordt gedaan als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.
- d. Reclamant betwijfelt of de geplande nieuwbouw wel geheel op eigendom van de ontwikkelaar gerealiseerd kan worden. De ontwerp verbeelding laat zien dat een deel van het bouwvlak op het eigendom van reclamant is geprojecteerd. Ook wordt de huidige bestemming (tbe) in het ontwerp bestemmingsplan ongevraagd bestemd als water.
- e. Reclamant is van mening dat ze in belangrijke mate worden beperkt in hun woongenot als gevolg van de planvorming. De ontwikkeling zal een sterk nadelige invloed hebben op de waarde van het onroerend goed aan reclamant. De belangen van reclamant zijn onvoldoende meegewogen in de planvorming.

Hoorzitting:

De heer Dommerholt heeft, namens de fam. Kok tijdens de hoorzitting aangegeven dat de zienswijze helder is en voor zich spreekt.

De fam. Kok geeft aan dat met name de grote hoogte van het gebouw over de gehele breedte een obstakel vormt. De toegankelijkheid van het perceel via het water wordt teniet gedaan waardoor keren met een schuit onmogelijk wordt gemaakt. Hierdoor is de woonbeleving van de fam. Kok aangetast.

Verder geeft de heer Dommerholt aan dat

Reactie a.

De ontwikkelaar heeft het gehele perceel van bouwbedrijf Winnubst in eigendom verkregen en is hier voornemens een nieuwe supermarkt voor Lutjebroek te realiseren. Dit is geheel in lijn met de wensen van het gemeentebestuur en ook zo verwoord in de vastgestelde structuurvisie.

In overleg met de gemeente is het huidige plan ontworpen welke voldoet aan zowel de eisen van de gemeente als de ontwikkelaar. Uitvoerig is gekeken naar parkeergelegenheid, het benodigde winkelvloeroppervlak, parkeren en bevoorrading van de winkel. Ook is uitvoerig stil gestaan bij de uitstraling van het pand welke passend binnen zijn omgeving moet zijn. Gekeken is ook naar alternatieve lokaties binnen het plangebied om de supermarkt op te richten maar dit is om uiteenlopende redenen niet mogelijk gebleken. Het plan is voorgelegd aan de stedenbouwkundige van de gemeente en de stadsbouwmeester welke beiden een positief advies hebben gegeven.

Het bestemmingsplan is sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening ge(her)positioneerd als zijnde het centrale instrument binnen de ruimtelijke ordening. Een ieder is gebonden aan de regels van het bestemmingsplan, ook de overheid. Gelijk met het bestemmingsplan Kom Stede Broec is ook de Structuurvisie bestaand Stedelijk Gebied vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie van het bestaand stedelijk gebied wordt het planologisch kader geschetst voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van de gemeente Stede Broec. Met betrekking tot voorzieningen wordt het beleid tot bundeling van voorzieningen in hun centrale gebied voortgezet. Dit houdt een verdere bundeling van winkelvoorzieningen en centrumgeoriënteerde voorzieningen grenzend aan het centrum en nabij het station in. De Streekweg behoudt een gemengde functie, zij het dat uit een oogpunt van milieulast sprake moet zijn van een extensivering. De buurtverzorgende functies in Lutjebroek behouden in verband met afstanden tot het centrum hun waarde.

De instandhouding en nieuwbouw van de Dekamarkt Lutjebroek is passend in de geest van deze structuurvisie. Om een volwaardige supermarkt te kunnen exploiteren is een winkel noodzakelijk met voldoende winkelvloeroppervlak welke gehaald wordt met voorliggend plan. Uiteraard hebben wij in 2007 niet voorzien dat in 2012 een dergelijk plan voor zou liggen in de huidige vorm, maar gelet op de uitgangspunten uit 2007 kan naar onze mening niet gesproken

bestemmingen zijn gewijzigd op het perceel van de fam. Kok zonder overleg en dat een gedeelte van de bebouwing geprojecteerd is op het perceel van de fam. Kok.

Voor een mogelijke tegemoetkoming in schade (planschade) als gevolg van de procedure neemt de heer Dommerholt aan dat er een afwentelingsovereenkomst is afgesloten met de ontwikkelaar. De fam. Kok had liever gezien er in het voortraject samen met de ontwikkelaar uit te komen en betreuren het dat de ontwikkelaar niet aanwezig is bij de hoorzitting. Achteraf is de procedure tegemoetkoming in schade een langdurig en kostbaar traject wat mede door de gewijzigde wetgeving (m.n. de 2% regeling Wro) niet veel genoegdoening oplevert. De fam. Kok nodigt dan ook graag de commissie- en raadsleden uit om de situatie ter plaatse te bekijken.

worden van gelegenheidsplanologie.

Voor de belangenafweging zie reactie 1.2

Reactie b.

Voor het vrije uitzicht zie reactie 1.2a-b

Voor de schaduwwerking zie reactie 1.3d

Reactie c.

De huidige sloot, waar reclamant naar verwijst is geheel in eigendom van de ontwikkelaar zonder enige erfdienstbaarheid. Gemeentelijke voorwaarde voor herontwikkeling is dat de percelen welke nu bereikbaar zijn via de huidige doorgang ook na realisatie vrij toegankelijk zijn en blijven (publiek domein). Dit houdt in dat de woningen welke in de bestaande situatie vrije doorvaart hebben op doorgaand vaarwater dit ook houden. De toekomstige situatie voorziet in een afdoende doorgang om op het doorgaande vaarwater te komen, dit in tegenstelling tot de bestaande situatie waarbij sprake is van een soort binnenhaven welke bereikbaar is via een smalle doorgang met ophaalbrug van bouwbedrijf Winnubst. Het perceel van reclamant is, en blijft volledig gelegen aan doorvaarbaar water, waarbij een brede ontsluiting wordt gecreëerd aan de noordzijde van de nieuwe supermarkt.

Reactie d.

Reclamant merkt op dat het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan gelegen is op een deel van zijn eigendom. Na overleg met de ontwikkelaar en stedenbouwkundig bureau blijkt dat het bouwvlak te groot is ingetekend. Het bouwvlak wordt aangepast naar de werkelijke situatie waarbij de ontwikkeling plaats zal vinden binnen de eigendomsgrenzen van de ontwikkelaar.

De bestemmingswijziging van het achterste gedeelte van het perceel van "te bebouwen erf (tbe)" naar "Water" is een correctie op het bestemmingsplan "Kom Stede Broec". In dit bestemmingsplan is per abuis een verkeerde grens aangehouden als zijnde "tbe". Dit gedeelte had de bestemming "Water" moeten krijgen in overeenstemming met het gebruik. Het nu gewijzigde perceel is in eigendom bij de ontwikkelaar en niet bij de fam. Kok zoals veronderstelt. Check kadastrale kaart 22-2-2012 (zie bijgaande afdruk in raadsmap).

Reactie e.

Voor de afweging van individuele belangen en tegemoetkoming in schade zie reactie 1.2

	Heroverweging n.a.v. hoorzitting: De ontwikkelaar is door de gemeente uitgenodigd aanwezig te zijn bij de hoorzitting maar de heer Mastenbroek van Dreef Beheer heeft aangegeven niet beschikbaar te zijn. De fam. Kok geeft aan open te staan voor een dialoog met de ontwikkelaar, wat is voorgelegd aan de heer Mastenbroek die daar als private partij al dan niet op in kan gaan. Op grond van bovenstaande acht het college: De zienswijzen onder a, b, c en e, ongegrond; De zienswijze onder d, gegrond voor wat betreft het bouwvlak en ongegrond voor wat betreft de correctie bestemming (tbe).

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is één ambtshalve wijziging doorgevoerd:

1. Gebleken is dat er een condensor op het dak (lage gedeelte) wordt geplaatst en per abuis niet is opgenomen op de verbeelding. Dit bouwvolume is alsnog op de verbeelding meegenomen.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling worden het bestemmingsplan en aanverwante besluiten gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen alleen beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van de ontwerp besluiten. Het beroep tegen de verschillende besluiten wordt gezamenlijk in één procedure behandeld en leidt tot één uitspraak. De Afdeling dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak te doen.

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


