



19/07/2012

Raadsbesluit

Corsa reg.nr. : 12.30485
Behoort bij voorstel : 12.30397
:
Steller : G.T.M. Visser

Datum : 30 juli 2012
Bijlage (n) :
:
Afdeling : Stadsontwikkeling

De Raad van de gemeente Hoorn;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 14 augustus 2012, met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan "Van Aalstweggebied";

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0405.BPVanAalstweg-on01.gml, op 11 april 2012 op de gebruikelijke wijze is bekend gemaakt en aansluitend, van 12 april tot en met 23 mei 2012, voor een ieder ter inzage is gelegd;

dat van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze gebruik is gemaakt door de volgende personen/instaties:

1. mr. P.W. Middelhoven, Postbus 250, 1520 AG Wormerveer, namens Nikka Modern Wonen BV, Compas Beheer BV en Skilla BV;
2. A. Veldhuis Vastgoed, p/a Morschweg 23, 1693 HK Wervershoof;
3. Roma Beheer BV, p/a Morschweg 23, 1693 HK Wervershoof;
4. VVE Kopgebouw Hoorn, p/a Morschweg 23, 1693 HK Wervershoof;
5. Bakhuijsen de Neef Advocaten, Postbus 10082, 1001 EB Amsterdam, namens Medec Onroerend Goed BV en de heer W.L.V. Meeuwisse, directeur van Medec;
6. Hoornse Ondernemers Federatie, Lambert Meliszweg 16, 1622 AA Hoorn;
7. Deen Winkels BV, Postbus 139, 1620 AC Hoorn;
8. Loomans Advocaten, Postbus 2310, 1620 EH Hoorn, namens Bouchier Handelonderneming BV;
9. IntermarisHoeksteen, Maelsonstraat 12, 1624 NP Hoorn;

dat de zienswijzen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied", d.d. augustus 2012, van een reactie zijn voorzien;

dat de "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied", d.d. augustus 2012, hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;

dat als uitkomst van de overwegingen in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied", d.d. augustus 2012, wordt voorgesteld om de ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gegrond ten aanzien van de volgende aspecten:

- a. in het kader van de rechtszekerheid wordt voorgesteld om de formules die op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan binnen het gebied te beperken tot de branches fietsen, autoaccessoires, dierbenodigdheden, speelgoed, babyartikelen en sport- en outdoorartikelen;
- b. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een distributieplanologisch onderzoek (dpo) nodig; in het ontwerp van het bestemmingsplan was dat dpo beperkt tot de opdracht dat de uitbreiding van de branchering van het RSC / Hof van Hoorn niet ten koste mag gaan van het functioneren van het kernwinkelgebied; voorgesteld wordt die regel uit te breiden in die zin dat bij het dpo ook het functioneren van de wijkwinkelcentra wordt betrokken;
- c. voorgesteld wordt om de parkeernorm voor perifere detailhandel en grootschalige detailhandel gelijk te stellen op een norm van 2.5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo; voorgesteld wordt de parkeernorm voor de Media Markt te handhaven op 3.0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo; die norm is in het kader van de afwijkingprocedure voor de bouwvergunning vastgesteld en gerealiseerd;

Raadsbesluit

- d. voorgesteld wordt om de bepalingen in de regels die betrekking hebben op de omvang van de sportzaak op het perceel Dr. C.J.K. van Aalstweg 7c te schrappen; de beperkende regels hadden betrekking op de vraag of ruimte gecreëerd kon worden om aanvullende parkeerruimte te realiseren; dat is inmiddels gelukt, waardoor de regels geen functie meer hebben;

dat voorts ambtshalve wordt voorgesteld om de verbeelding (plankaart) te wijzigen voor wat betreft:

1. de situering van de zones waarbinnen door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de realisering van parkeerdekken mogelijk is; de zones in het ontwerp van het bestemmingsplan sluiten niet logisch aan bij de aangrenzende bebouwing;
2. het bouwvlak op het perceel Dr. C.J.K. van Aalstweg 7c; in verband met een ingekomen bouwplan is vergroting van het bouwvlak tot op de oostelijke perceelgrens nodig;

dat de raad zich met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen, de wijzigingsvoorstellen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het ambtshalve wijzigingsvoorstel conformeert aan de inhoud van de "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied", d.d. augustus 2012, en deze tot de zijne maakt;

dat het bestemmingsplan "Van Aalstweggebied" de bouw van winkels en woningen mogelijk maakt;

dat de raad op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat dergelijke mogelijkheden biedt een exploitatieplan dient vast te stellen op grond waarvan verhaal van kosten mogelijk is;

dat in artikel 6.12, tweede lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat als verhaal van kosten anderszins is verzekerd de raad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;

dat die situatie aan de orde is nu voor bedoelde projecten met de ontwikkelaar van de betreffende projecten zogenaamde anterieure overeenkomsten zijn gesloten waarin het verhaal van kosten is verzekerd;

dat het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk maakt die zodanig van invloed zijn op de geluidssituatie, dat vaststelling van hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 76, tweede lid van de Wet geluidhinder nodig was voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van vier geprojecteerde appartementencomplexen aan het Keern, twee geprojecteerde woningen op de hoek van Keern en Geldelozeweg, en de bestaande woningen Lijndraaier 21, 22, 23 en 24;

dat dit besluit op 7 februari 2012 is genomen en op 22 februari 2012 op de gebruikelijke wijze is gepubliceerd;

dat, omdat het bestemmingsplan voorziet in de realisering van meer dan 11 woningen, op de (eventuele) beroepsprocedure de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan het volgende amendement heeft aangenomen met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden op het perceel Keern 39 van "De Egel Banden": "voor wat betreft het perceel Keern 39 (De Egel Banden) de bouwhoogte 8 meter te laten zijn, en de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen";

dat dit amendement impliceert dat:

- a. de aanduiding "nokhoogte" op de verbeelding vervalt, en
- b. in artikel 3.4 van de regels wordt aangegeven dat de afwijkingmogelijkheid voor de bouwhoogte niet geldt voor het perceel Keern 39;

Raadsbesluit

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede op het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen van:
 - a. P.W. Middelhoven namens Nikka Modern Wonen BV, Compas Beheer BV en Skilla BV;
 - b. A. Velthuis Vastgoed;
 - c. Roma Beheer BV;
 - d. VVE Kopgebouw Hoorn;
 - e. Bakhuisen de Neef Advocaten namens Medec Onroerend Goed BV en de heer W.L.V. Meeuwisse, directeur van Medec;
 - f. IntermarisHoeksteen;ongegronnd te verklaren;
- 2.1 de zienswijzen van de Hoornse Ondernemers Federatie gegrond te verklaren voor wat betreft:
 - a. de omschrijving van het begrip "grootschalige detailhandel" in artikel 1.27 van de regels van het bestemmingsplan, en de redactie van dat artikel te wijzigen in die zin dat de via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toe te laten formules worden beperkt tot de branches fietsen, autoaccessoires, dierbenodigdheden, speelgoed, babyartikelen en sport- en outdoorartikelen;
 - b. de problematiek van de verschillende parkeernormen binnen het gebied, en de parkeernorm voor "perifere detailhandel" en "grootschalige detailhandel" gelijk te stellen op een norm van (2.5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo); de parkeernorm voor de Media Markt blijft gehandhaafd op 3.0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo);
- 2.2 de zienswijze van de Hoornse Ondernemers Federatie voor het overige ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van Deen Winkels BV gegrond te verklaren voor wat betreft de omschrijving van het begrip "grootschalige detailhandel" in artikel 1.27 van de regels van het bestemmingsplan, en de redactie van dat artikel zodanig te wijzigen dat duidelijk is dat de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden ingezet om supermarkten binnen het gebied toe te laten;
- 4.1 de zienswijze van Loomans Advocaten namens Bouchier Handelsonderneming BV gegrond te verklaren voor wat betreft de beperking van de omvang van de sportzaak tot een oppervlak van 1.500 m² bvo, en de artikelen die gericht zijn op die beperking (artikel 5.5.c en artikel 5.6 van de regels) te schrappen;
- 4.2 de zienswijze van Loomans Advocaten namens Bouchier Handelsonderneming BV voor het overige ongegrond te verklaren;
5. het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan "Van Aalstweggebied" zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0405.BPVanAalstweg-va01.gml, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. beperken branches grootschalige detailhandel die via de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 5.7.a. van de regels kunnen worden toegelaten tot de branches die in de omschrijving van het begrip grootschalige detailhandel in artikel 1.27 zijn genoemd (fietsen, autoaccessoires, dierbenodigdheden, speelgoed, babyartikelen en sport- en outdoorartikelen);
 - b. de parkeernorm voor perifere detailhandel en grootschalige detailhandel gelijkstellen op een norm van 2.5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo; de norm voor de Media Markt handhaven op 3.0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - c. artikel 5.7.a.1 uitbreiden in die zin dat bij het vereiste distributieplanologisch onderzoek ook het functioneren van de wijkwinkelcentra wordt betrokken;
 - d. de bepalingen in de regels die betrekking hebben op de omvang van de sportzaak op het perceel Dr. C.J.K. van Aalstweg 7c (artikel 5.5.c. en artikel 5.6) schrappen;
 - e. de verbeelding wijzigen voor wat betreft de situering van de aanduiding "wro zone - wijzigingsgebied 2", dit overeenkomstig het kaartbeeld zoals toegevoegd als bijlage 4 aan de "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied";

Raadsbesluit

- f. op de verbeelding het bouwvlak op het perceel Dr. C.J.K. van Aalstweg 7c vergroten, dit overeenkomstig het kaartbeeld zoals toegevoegd als bijlage 5 aan de "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied";
6. te verklaren, dat in relatie tot de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
7. te verklaren dat op de beroepsprocedure met betrekking tot dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
8. voor wat betreft het perceel Keern 39 (De Egel Banden) de bouwhoogte 8 meter te laten zijn, en de wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.

Hoorn, 2 oktober 2012

De griffier,



De voorzitter,

