

De raad van de gemeente Huizen;

in vergadering bijeen op 22 maart 2012;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2012; agendanummer 8;

- het ontwerp bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum gemeente Huizen en het ontwerp exploitatieplan hoofdwinkelcentrum Huizen met ingang van 25 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen en het binnen deze termijn mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- dat er gedurende de termijn van ter inzage ligging een aantal schriftelijke en ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- dat er ook buiten de termijn van ter inzage ligging een aantal schriftelijke zienswijzen is ingediend;
- dat een aantal van de ingediende zienswijzen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- dat er ook ambtshalve reden bestaat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan te wijzigen;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. te verklaren dat de indieners van de zienswijzen genummerd 1 t/m 14, in hun zienswijze kunnen worden ontvangen;
2. dat een aantal van de onder nr. 3 vermelde zienswijzen buiten de termijn van ter inzage ligging is ingediend en dat om die reden de indieners van deze zienswijzen zoals vermeld op de adreslijst behorende bij de hierna onder 3 genoemde nota beantwoording zienswijzen, niet in hun zienswijze kunnen worden ontvangen;
3. in te stemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de, als zodanig gewaarmerkte bijlage bij dit besluit, Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum Huizen en ontwerp exploitatieplan Hoofdwinkelcentrum Huizen;
4. het bestemmingsplan hoofdwinkelcentrum Huizen, bestaande uit de plantoelichting met bijlagen, regels met bijlagen en verbeelding vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals hierna vermeld onder toelichting 1;
5. het exploitatieplan hoofdwinkelcentrum Huizen vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals hierna vermeld onder toelichting 2;
6. voor overige gronden gelegen buiten het ontwikkelingsgebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting 1 betreffende de wijzigingen van het bestemmingsplan

Plantoelichting

- a) Bladzijde 13 onder kopje "Structuurvisie uitbreiding hoofdwinkelcentrum" en bladzijde 20 onder kopje 3.3 "Uitbreiding hoofdwinkelcentrum": Toegevoegd wordt dat in het in september 2010 uitgebrachte BRO-rapport de actualiteit van de eerdere DPO-gegevens wordt onderbouwd, dit in reactie op het uitgevoerde onderzoeksrapport van Ecorys. De recent beschikbaar gekomen gegevens uit het in regionaal verband uitgevoerde koopstromen onderzoek vormen eveneens een illustratie van de beschikbaarheid van de distributieve ruimte voor de beoogde winkeluitbreiding.

- b) Paragraaf 3.3 onder Toekomstige situatie (op blz. 21) wordt na de alinea "Deze parkeergarage biedt ruimte aan 510 parkeerplaatsen, een toename van 305 parkeerplaatsen ten opzichte van de twee bestaande parkeergarages" toegevoegd: "Het verbinden van de twee bestaande parkeergarages, de garage onder de Blokker en de Albert Heijn, is noodzakelijk voor de uitvoering van de plannen omdat de in-/uitgangen van deze huidige parkeergarages nu in de Keucheniusstraat zijn gesitueerd. Nu de plannen uitgaan van het toevoegen van programma in dit gebied en de Keucheniusstraat voorts een voetgangers/winkelgebied wordt, is het handhaven van deze in-/uitgangen niet mogelijk. Een centrale ingang (aan de Ceintuurbaan) en een centrale uitgang aan de Kerkstraat, is dan ook noodzakelijk".
- c) Bladzijden 27 en 28 De tekst na tabel 4.1 en de beschrijving als opgenomen in tabel 4.2 Parkeerbalans wordt herschreven in die zin dat overeenkomstig de actuele gegevens van de winkeluitbreiding en de actuele gegevens van de te realiseren parkeerplaatsen in parkeerkelder en /dek, onderbouwd wordt dat van een ruimschoots sluitende parkeerbalans sprake zal zijn. Hierbij wordt in de berekening ook meegenomen de vermindering van het aantal benodigde parkeerplaatsen door verdwijnende woningen en bedrijfsfuncties in het plangebied. Voor de uitbreiding van Albert Heijn wordt daarbij de norm voor bestaande winkelvestigingen aangehouden conform de ruimte binnen de kengetallen van de CROW2008.
- d) Bladzijde 40 paragraaf 4.5 Kabels en leidingen komt de eerste zin als volgt te luiden: "In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig".
- e) Paragraaf 4.12 relatie M.e.r.-regelgeving toevoegen.

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- o De kenmerken van de projecten;
- o De plaats van de projecten;
- o De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zouden kunnen worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject conform categorie D11.1 uit de D-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillende milieu-aspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r. -procedure of m.e.r. -beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

- f). Hoofdstuk 5: Aanpassen juridische planbeschrijving aan de aanpassingen regels en verbeelding.
- g). Bladzijde 59 Paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid Het tekstgedeelte beginnend met de woorden: "Op grond van..... t/m uitvoerbaar", vervalt. Toegevoegd worden de navolgende alinea's te weten: "Dit exploitatieplan stelt de gemeente in staat -en is opgesteld- om kosten die betrekking hebben op de grondexploitatie (bouw en woonrijpmaken en alle daaraan gerelateerde kosten zoals onderzoekskosten, kosten ambtelijk apparaat, etc. conform de kostensoorten uit de Bro 6.2.3 t/m 6.2.6.) publiekrechtelijk te verhalen op ontwikkelende partijen voor zover met partijen hieromtrent nog geen overeenkomst is gesloten. Kosten die betrekking hebben op het te ontwikkelen vastgoed vallen hierbuiten. De kosten met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengst van de bouwrijpe kavels en is voor dat onderdeel van de planontwikkeling economisch uitvoerbaar. De parkeergarage is onderdeel van de vastgoedontwikkeling en niet van de grondexploitatie waar het exploitatieplan betrekking op heeft. De gemeente heeft in haar vastgestelde begroting gelden gereserveerd voor de ontwikkeling van de parkeergarage. De ontwikkeling van het hoofdwinkelcentrum is derhalve economisch uitvoerbaar. Naast het hoofdwinkelcentrum zijn er enkele nieuwe bouwmogelijkheden die dusdanig kleinschalig zijn dat geen sprake is van een bouwmogelijkheid conform de Wro. Het betreft enkele uitbreidingen van gebouwen (waaronder detailhandel). De -beperkte- kosten die de gemeente maakt, worden via de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De gemeente hoeft voor deze bouwmogelijkheden geen exploitatieplan vast te stellen en is voornemens dit ook niet te doen."

- h). In de tekst wordt, daar waar het voorkomt, het woord expeditiehek gewijzigd in expeditiedek.
- i). In de paragrafen 3.3 en 5.2 wordt de tekst aangevuld in die zin dat ook woningen op de hoek Kerkstraat – Keucheniusstraat mogelijk zijn op de verdieping. In paragraaf 4.2 Wegverkeerslawaaï wordt om dezelfde reden de tekst aangepast onder het kopje “nieuwe woningen ten opzichte van gezoneerde wegen”. Daarnaast wordt in bijlage 5 bij de toelichting de resultaten van de geluidsberekeningen voor de woningen op de hoek Kerkstraat – Keucheniusstraat opgenomen.
- j). In tabel 4.6 wordt een voetnoot opgenomen: “Verkeersintensiteiten op grond van de VMK. Aangezien de Kerkstraat autoluw wordt ingericht, zal de verkeersintensiteit in werkelijkheid lager liggen en beperkt blijven tot het verkeer uit de parkeergarage en ten behoeve van laden en lossen, conform de verkeersrapportage van Arcadis.”

Regels

Artikel 2 Wijze van meten

2.9 sub c wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte van een gebouw mag met maximaal 3 m worden overschreden ten behoeve van *afscheidingsmuren en -constructies* en slanke bouwdelen, zoals schoorstenen en met maximaal 5 m ten behoeve van antennes en antennemasten.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 a wijzigen in : “a ter plaatse van de aanduiding “gemengd” : kantoor- en dienstverlenende functies en opslag.

Artikel 6 Centrum 2

- a) 6.1 sub f na “laad en losplaats:” wijzigen in: “zijn de gronden op de verdieping uitsluitend voor bevoorradening en laden en lossen, parkeren en opslag bestemd”;
- b) 6.1 Toevoegen leden j en k:
 - j. op de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van verkeer-4” een in- en uitrit naar de gronden met de aanduiding “parkeerterrein” en “laad en losplaats” dient te worden gerealiseerd;
 - k. binnen de bestemming Centrum-2 voorzien dient te worden in in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse parkeergarages binnen de bestemming Centrum-1 voor zover grenzend aan de bestemming Centrum-2.
- c) 6.2 1 sub e “mag” moet zijn “mogen” ;
- d) 6.2.1 h dit lid vervalt; sub “i” wordt als gevolg daarvan vernummerd in “h”;
- e) 6.2.2 sub e tot en met g, wordt vervangen door de volgende regels:
 - e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d zijn ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer-2” voetgangersbruggen toegestaan op een hoogte van ten minste 4 m en ten hoogste 9 m;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d zijn ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer-4” bouwwerken, waaronder bruggen, ten behoeve van in- en uitritten tot een maximale bouwhoogte van 9 m, toegestaan;
 - g. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor afscheidingen voor geluidshinder een bouwhoogte van ten hoogste 14,5 m.
- f) 6.3.1.a toevoegen: en ten hoogste 10750 m2 bedrijfsvloeroppervlakte;

Artikel 8 Gemengd

- a) 8.1 sub e “(zie bijlage 1) moet zijn: “(Zie bijlage 2)
- b) 8.1 sub f na “activiteiten” opnemen: “(Zie bijlage 1)”
- c) 8.1 sub g wordt geschrapt (sub h en i worden als gevolg daarvan vernummerd naar sub g en h)
- d) Toevoegen in 8.2.3. sub d (sub d wordt als gevolg daarvan vernummerd naar sub e):
 - d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - 3’ bedraagt de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 5 m.

Artikel 9 Groen

- a) Toevoegen in 9.1 sub d (sub d wordt als gevolg daarvan vernummerd naar sub e):
 - d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage": tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- b) Wijzigen 9.2 sub a: op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede een ondergrondse parkeergarage en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- c) Toevoegen 9.2 sub b (sub b tot en met d wordt als gevolg daarvan vernummerd naar sub c tot en met e).
 - b. het oppervlak ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15m².

Artikel 12 Verkeer

- a) 12.1 sub d toevoegen: op de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-4" een in- en uitrit tot de gronden met de aanduiding "parkeerterrein" en "laad- en losplaats" dient te worden gerealiseerd.
- b) 12.2.1 wordt als volgt vervangen:
 - 12.2.1 Gebouwen
 - a) Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 - b) De goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
 - c) De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
 - d) In afwijking van het bepaalde onder a mogen nutsvoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - e) De bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a) De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 15 m;
- b) De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c) In afwijking van het bepaalde onder b geldt voor afscheidingen voor geluidshinder een bouwhoogte van ten hoogste 14,5 m;
- d) In afwijking van het bepaalde onder a tot en met c zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-4" bouwwerken ten behoeve van in- en uitritten tot een maximale bouwhoogte van 9 m toegestaan.

Artikel 19 Waarde-cultuurhistorie

Waar in de artikelen 19.3 sub 4, 19.4.3 sub a en 19.5.3 sub a gesproken wordt over "welstandscommissie" moet dit zijn "monumentencommissie".

Artikel 24 Overige regels

In 24.2 onder a wordt de regel voor Supermarkt vervangen door de volgende regels:

Functie	Oprichting/vergroting/verandering
Supermarkt (nieuw)	4 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Supermarkt (uitbreiding bestaand)	3 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

Artikel 26 Slotregel

Wijzigen in: "Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan hoofdwinkelcentrum"

Verbeelding

De verbeelding wordt ten aanzien van de navolgende onderdelen gewijzigd:

- Binnen de bestemming Centrum -2 en Verkeer wordt met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-4" de ligging van de hellingbaan naar het parkeerterrein en de brug voor het bevoorradingsverkeer aangeduid;
- Opnemen bouwmogelijkheid aan achterzijde perceel Kerkstraat 23/Middenweg;
- Verlenging bouwvlak ter plaatse van Kerkstraat 52/54;
- Verruiming bouwmogelijkheden ter plaatse van perceel Havenstraat 24;
- Opnemen mogelijkheid kantoor- en dienstverlenende functies ter plaatse van Meentweg 19;
- Verwijderen aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2" ter plaatse van de locatie Kerkstraat 18;
- Ter plaatse van de splitsing Havenstraat en Oranje Weeshuisstraat wordt de bestemming Verkeer-Verblijf gewijzigd in de bestemming Groen;
- De aanduiding "parkeerterrein" binnen de bestemming Centrum-2 wordt iets groter in de richting Keucheniusstraat;
- Binnen de bestemming Centrum – 2 worden twee vlakken met de aanduiding "parkeergarage" samengevoegd.
- Aan de voorzijde van het nieuw gedachte poortgebouw achter het voormalige postkantoor (aan de Ceintuurbaan) wordt de bestemming Verkeer gewijzigd in de bestemming Gemengd, zonder bouwvlak.
- Ter plaatse van de geplande ontsluiting van de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Ceintuurbaan (ten behoeve van parkeren, laden en lossen) wordt binnen de bestemming Verkeer een bouwvlak opgenomen.
- Ter plaatse van de geplande ontsluiting van de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Ceintuurbaan (ten behoeve van parkeren, laden en lossen) wordt de aanduidingsgrens 'specifieke vorm van verkeer - 4' verbreed.
- Ter plaatse van de geplande ontsluiting van de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum aan de Ceintuurbaan (ten behoeve van parkeren, laden en lossen) wordt de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen.
- Het bouwvlak met de bestemming Gemengd achter Tuinstraat 22 en 24 wordt enigszins uitgebreid.
- Aan de zijde van de Tuinstraat wordt het bouwvlak met de bestemming Centrum - 2, inclusief de ter plaatse opgenomen aanduidingen enigszins uitgebreid.
- Op de hoek Kerkstraat/Keucheniusstraat wordt de aanduiding "wonen" opgenomen.

Toelichting 2 betreffende de wijzigingen van het exploitatieplan:

Deel A Toelichting

- Binnenblad/kaft: datum van vaststelling toegevoegd, zijnde 22 maart 2012;
- Uitbreiden toelichting inzake plangebied, paragraaf 2.1;
- Paragraaf 3.1 – onder kopje 'opbrengsten' wordt de laatste zin inzake subsidie geschrapt;
- Uitbreiden toelichting m.b.t. bodemsanering en geluidisolerende maatregelen in paragraaf 3.5 'andere kosten.';
- Corrigeren oppervlak exploitatiegebied 10.090 m² (i.p.v. 10.032 m²) in paragraaf 3.6;
- Uitbreiden toelichting in verband met de uitgiftecategorie wonen boven de Kruidvat (zogenaamde schuifruimte) en de noodzaak om de uitgiftepreizen aan te passen;
- Uitbreiden toelichting inzake economische uitvoerbaarheid – laatste alinea paragraaf 3.7.

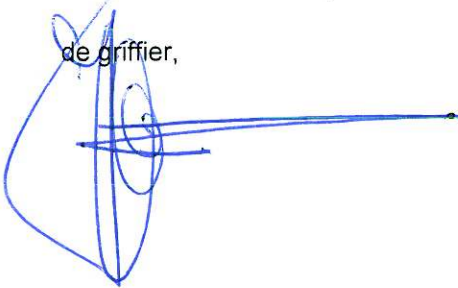
Deel B Exploitatieplan:

- Datum 22 maart 2012 toegevoegd (i.p.v.) PM in paragraaf 4.1;
- Paragraaf 6.1 'bouwrijpmaken' toegevoegd i.v.m. bodemsanering; resterende paragrafen hierdoor opvolgend vernummerd;
- Paragraaf 7.4 'andere kosten.' aangepast/uitgebreid i.v.m. milieu- en geluidsonderzoek, bodemsanering en geluidisolerende maatregelen;
- Paragraaf 7.5, correctie oppervlak uitgiftecategorie 1 (i.v.m. toevoeging 'Hoed' +7 m²);

- Paragraaf 7.5 'Raming van de opbrengsten': aangepast ivm gewijzigde oppervlakten en uitgifteprijsen;
- Paragraaf 7.6 aangepast/gecorrigeerd i.v.m.:
 - Toename kosten (milieu- geluidsonderzoek, bodemsanering en geluidsisolerende maatregelen);
 - Gewijzigde oppervlakte categorie 1, 3, 4 en 5;
 - Gewijzigde uitgifteprijsen van categorie 1, 3 en 4;
 - Berekening bijdrage per m², in contante waarde, ivm gewijzigd programma en wegingsfactoren;
 - Tekst (conclusie) onder tabel aangepast;
- Paragraaf 7.7 percentage aangepast i.v.m. gewijzigde verhouding boekwaarde/totale kosten.
- Bijlage 1: verbeelding, diverse kaarten i.v.m. de toevoeging van de 'Hoed' (7 m²) ter plaatse van de Lindenlaan en de veranderende oppervlakteverdeling per uitgiftecategorie;
- Bijlage 3: exploitatieopzet i.v.m. diverse wijzigingen, zoals hierboven beschreven bij de aanpassingen van paragraaf 7.6;
- Bijlage 5: taxatierapport SAOZ gewijzigd i.v.m.:
 - Toename oppervlak uitgiftecategorie 1;
 - Toename uitgifteprijs uitgiftecategorie 1 i.v.m. verhoging uitgifteprijs super.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 maart 2012

de griffier,



de voorzitter,

