

Advies aan de gemeenteraad

Postregistratienummer	 17.0007347
------------------------------	--

Raadsvergadering: 6 juli 2017

Voorstel: 2.41

Agendapunt: 8

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek

Datum 27 juni 2017

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek met planidentificatie NL.IMRO.0432.BPCENTRUMOPMEER-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, conform:
 - de voorgestelde ambtelijke wijzigingen
 - de wijzigingsvoorstellen (bijlage 1 toelichting en regels, bijlage 2 verbeelding)
 - de zienswijzennota (bijlage 3).
2. Als volgt op de ingediende zienswijzen te besluiten:
 - a. de zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren conform de zienswijzennota;
 - b. de zienswijzen 3, 4, 5 en 6 ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform de zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor het centrumgebied van de kern Opmeer-Spanbroek is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Eerder is de vooroverleg- en inspraakfase doorlopen, waarbij vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn ontvangen en in het ontwerp verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Het bestemmingsplan heeft het planologisch-juridische kader van het huidige bestemmingsplan als uitgangspunt genomen en heeft dus grotendeels een conserverend karakter. Er is een beperkt aantal wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen, zodat voor deze aangewezen locaties medewerking kan worden verleend aan specifieke ontwikkelingen.

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 14 zienswijzen ingediend. De zienswijze betreffen de percelen Herenweg 36/36a, Waterkant 9, Koninginneweg 85, Breestraat 15 en een deel openbaar gebied op de hoek Wuiver-Waterkant.

Na de inzagetermijn is één zienswijze geheel en één gedeeltelijk ingetrokken door Koenis B.V. De eerstgenoemde richt zich op de wijzigingsbevoegdheid om de inrichting van de gronden ter plaatse van de hoek Wuiver-Waterkant te veranderen en de andere richt op het de komst van een supermarkt op het perceel Breestraat 15 in combinatie met het niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bedrijfsperceel de Koninginneweg 85.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de voorstellen voor het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3 bij dit voorstel (Zienswijzennota).

De wijzigingen die volgen uit de beantwoording van de zienswijzen en de wenselijke ambtelijke wijzigingen zijn:

Regels

1. In artikel 1 (begripsbepaling) wordt overeenkomstig bijlage 1 het begrip 'Winkelvloeroppervlakte (wvo)' opgenomen. Dit wordt gedaan om eventuele onduidelijkheid en discussie te voorkomen.
2. Artikel 4.2.1 (Gebouwen) onder a wordt aangepast om onduidelijkheden te voorkomen, door de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 4.6.3 (Nieuwe woningen) niet in de bouwregels te betrekken. Het bestemmingsplan streeft naar het behoud van de centrumvoorzieningen inclusief het winkelaanbod. Echter om eventuele (dreigende) langdurige leegstand met alle negatieve gevolgen voor het straatbeeld en de kwaliteit van het winkelcentrum van dien te kunnen voorkomen, wordt binnen de gebieden met de functieaanduiding (w) de mogelijkheid geboden voor herinvulling van (winkel)panden met woningen. Het gaat daarbij om het gebruiken van bestaande panden (geen vergroting of sloop-nieuwbouw). Een toename van gebouwen en/of bouwvolumes ten behoeve van nieuwe woningen buiten de wijzigingsgebieden (artikel 20) past dan ook niet binnen de beleidsdoelstellingen van het bestemmingsplan. Voor de functie wonen is in het huidige bestemmingsplan voorgeschreven dat deze uitsluitend op de verdieping mag plaatsvinden. Deze beperking wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet meer opgenomen. De mogelijkheid om medewerking te verlenen aan herinvulling van bestaande winkelpanden met woningen, wordt geregeld in de gebruiksregels (artikel 4.6 Afwijken van de gebruiksregels). Eén van de voorwaarden voor de toepassing van deze bevoegdheid is dat de woningen in de gemeentelijke woonvisie passen. In de visie zijn de harde plannen aangewezen en potentiële bouwlocaties, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komen, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is (kwantitatieve woningbouwprogrammering).
3. Artikel 20.2 (Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 1) wordt aangepast overeenkomstig bijlage 1:
 - in onderdeel c wordt 'winkelvloeroppervlakte' toegevoegd
 - onderdeel f wordt zodanig gewijzigd dat het bouwvlak niet groter mag zijn dan 2000 m² en er moet worden voldaan aan door de gemeente vastgestelde

stedenbouwkundige randvoorwaarden tot behoud van de uitwendige hoofdvorm van de stolp

-in onderdeel h wordt 'winkelvloeroppervlakte' toegevoegd

-onderdeel i wordt gewijzigd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de in de omgeving van de supermarkt gelegen woningen te verzekeren met een akoestisch onderzoek.

4. Artikel 20.3 (Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 2) wordt aangepast overeenkomstig bijlage 1:

-in onderdeel c wordt 'winkelvloeroppervlakte' toegevoegd

-in onderdeel h wordt 'winkelvloeroppervlakte' toegevoegd

-onderdeel i wordt gewijzigd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de in de omgeving van de supermarkt gelegen woningen te verzekeren met een akoestisch onderzoek.

Toelichting

1. In hoofdstuk 10 Participatie en communicatie van de toelichting wordt een nieuwe paragraaf 10.3 'Zienswijze' opgenomen waarin verantwoording wordt afgelegd over de gevoerde wettelijke procedure (terinzagelegging) en de aanpassingen van het bestemmingsplan waartoe de zienswijzen aanleiding hebben gegeven.
2. Paragraaf 2.3 is aangepast in verband met de aanpassing van artikel 4.2.1.
3. Paragraaf 7.1.2 wordt aangepast in verband met de aanpassing van artikel 20.2 onderdeel i en artikel 20.3 onderdeel i.

Verbeelding

1. De verbeelding ter plaatse van Breestraat 15 en belendende gronden worden overeenkomstig bijlage 2 gewijzigd om de bouw en exploitatie van een supermarkt met een winkelvloeroppervlakte van 1500 m² op het perceel Breestraat 15 mogelijk te maken. Het plangebied is aan de noordoostzijde ter hoogte van het perceel Breestraat 15 vergroot en de wetgevingszone ter plaatse is eveneens vergroot. De grens tussen het bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek en het bestemmingsplan Hoogwoud Opmeer Spanbroek wordt daarvoor verlegd. Hierdoor kan beter tegemoet worden gekomen aan de verschillende eisen die worden gesteld inzake Wijzigingsgebied 1, indien hier uitvoering aan wordt gegeven. Zo kan beter worden voldaan aan de eis om voldoende parkeerruimte te creëren en de eis van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Ook kan de karakteristieke stolp beter worden ingepast bij een eventueel ontwikkelingsinitiatief.
2. De bouwaanduiding 'ka' (karakteristiek) op het perceel Breestraat 15 wordt beperkt tot de stolp, aangezien de schuur geen onderdeel van de stolp is.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt een actuele planologisch-juridische regeling vastgelegd voor het kunnen bebouwen en gebruiken van gronden in het centrumgebied van Opmeer en Spanbroek.

Argumenten

1.1. De ingekomen zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de inhoud van de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de zienswijzennota (bijlage 3).

2.1. De ambtelijke aanpassingen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de motivering wordt verwezen naar de hiervoor voorgestelde wijzigingen van de regels met de nummers 1 en 2 en naar de voorgestelde wijzigingen van de verbeelding.

2.2. Er geldt een actualiseringsverplichting

Het is sinds 1 juli 2008 verplicht dat bestemmingplannen niet ouder zijn dan 10 jaar.

3.1. Voor dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig

Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverende strekking. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor alle wijzigingsbevoegdheden geldt dat hiervoor een afzonderlijke afweging wordt gemaakt. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Om die reden wordt voorgesteld om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp de gemeentelijke inspraakprocedure en de wettelijke overlegprocedure (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) doorlopen. Tijdens deze fase is een inloopavond georganiseerd en hebben alle adressen binnen het plangebied een informatiebrief ontvangen en zijn de ondernemersverenigingen, dorpsraden en de winkeliersvereniging geïnformeerd. Er is grotendeels aan de vooroverlegreacties en de inspraakreacties tegemoet gekomen.

Onze reacties op de ingekomen overleg- en inspraakreacties zijn opgenomen in de paragrafen 10.1 en 10.2 van hoofdstuk 10. Tijdens de inzaget termijn van het ontwerpbestemmingsplan hebben wederom alle adressen binnen het plangebied een informatiebrief ontvangen en zijn de ondernemersverenigingen, dorpsraden en de winkeliersvereniging geïnformeerd. De gemeente heeft op uitnodiging van de Winkeliersvereniging Opmeer/Spanbroek tijdens een informatiebijeenkomst het ontwerpbestemmingsplan toegelicht en vragen van winkeliers beantwoord. De indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over de behandeling van hun zienswijze door de commissie Ruimte.

Financiën

De kosten van het plan worden ten laste gebracht van de budgetten die zijn gereserveerd voor de herziening van de bestemmingsplannen.

Uitvoering

Zie kopje "Communicatie".

Communicatie

De provincie en het hoogheemraadschap HHNK worden met een e-mail geïnformeerd over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van een zienswijze zijn per brief geïnformeerd over de behandeling in de commissie Ruimte en de vergadering van de gemeenteraad en ontvangen vervolgens het raadsbesluit.

Het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt aan Gedeputeerde Staten die zes weken de gelegenheid hebben om een reactieve aanwijzing te geven. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroepsrecht geldt ook voor belanghebbende die beroep willen indienen tegen de aanpassingen die bij vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Het bestemmingsplan treedt in werking op dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende de beroepstermijn bij de Raad van State een verzoek tot schorsing van het vaststellingsbesluit is ingediend.

Bijlagen digitaal

Bijlage 1 Wijzigingsvoorstel naar aanleiding van de zienswijzen van de omwonenden van het perceel Breestraat 15.

Bijlage 2 Zienswijzennota

Bijlage 3 Verbeelding

Burgemeester en wethouders gemeente Opmeer

Raad ⁶ ~~7~~ juli 2017:

Voorstel aangenomen met 10 stemmen vóór (GB-WVD-PvdA)
en 5 stemmen tegen (CDA-DSV)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders van 27 juni 2017,
en gelet op de behandeling in de Commissie Ruimte;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek met planidentificatie NL.IMRO.0432.BPCENTRUMOPMEER-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, conform:

-de voorgestelde ambtelijke wijzigingen

~~-de wijzigingsvoorstellen (bijlage 1 toelichting en regels, bijlage 2 verbeelding)~~

-de zienswijzennota (bijlage 3).

*zie amendement
bijgaand.*

2. Als volgt op de ingediende zienswijzen te besluiten:


a. de zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren conform de zienswijzennota;

b. de zienswijzen 3, 4, 5 en 6 ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform de zienswijzennota;

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

4. Het schriftelijk verzoek d.d. 21 juni 2017 van de fam. Mooij, Breestraat 22 Opmeer, te honoreren. Het perceel met de kadastrale aanduiding OMR01 sectie C nummer 1665 wordt opgenomen in het wijzigingsgebied 2. Bij het verkleinen van het wijzigingsgebied 2 op verzoek van Koenis B.V. (inspraakreactie) is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk ook de gebiedsaanduiding voor het wijzigingsgebied 2 van het voornoemd kadastraal perceel verwijderd.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Opmeer op:
6-7-2017.


Mevrouw M.C.G.M. de Vree-Bekker
Raadsgriffier


de heer G.J.A.M. Nijpels
Raadsvoorzitter

AMENDEMENT

Agendapunt: 8

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek

De raad van de gemeente Opmeer in vergadering bijeen d.d. 6 juli 2017

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In het voorgestelde besluit onder punt 1, 2^e aandachtsstreepje de tekst "*de wijzigingsvoorstellen*" te schrappen en dit te vervangen door:

- *de wijzigingsvoorstellen (bijlage 1 toelichting en regels, bijlage 2 verbeelding) met uitzondering van de wijzigingsvoorstellen voor artikel 20.2 Wetgevingszone-Wijzigingsgebied 1.*
- *artikel 20.2 in zijn geheel uit de regels te schrappen en de gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 op de verbeelding te verwijderen.*

Toelichting:

Er is onrust ontstaan over het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorstel 1. De wijziging maakt meer mogelijk dan de bestemming maatschappelijk en wonen.

Het is belangrijk om de kansen van het terrein ten volle en met draagvlak te benutten.

Duidelijkheid over de concrete kansen en wat wel en niet mogelijk is, blijkt niet geheel duidelijk te zijn bij groeperingen in Opmeer. Een breed draagvlak is gewenst om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Daarom wordt de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid voor dit complex geschrapt en wordt de ruimtelijke invulling van dit complex later opnieuw aan de raad aangeboden.

Uitstel is mogelijk zonder dat dit consequenties heeft voor ontwikkelingen in het gebied omdat die er nog niet zijn.

Voordat het ruimtelijke plan voor dit complex opnieuw aan de raad wordt aangeboden wordt aandacht besteed aan een nadere duiding van de mogelijke bestemming van het complex en de mogelijke concrete uitwerkingen daarvan. Daarbij worden belanghebbenden betrokken.

Opmeer, 06 juli 2017

Fractie Gemeentebelangen



R.G.J. Pelt

Fractie VVD



P.J. Hoek

Fractie PvdA



H.P.J.M. ter Veer

Bijlage 1

Gewijzigde onderdelen bestemmingsplan 'Centrum Opmeer – Spanbroek'

Toelichting

Toegevoegd:

Nieuwe par. 10.3 'Zienswijzen'

Van 9 februari tot 23 maart 2017 heeft het ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven op 8 februari middels de gemeentelijke website, alsmede door de plaatsing in de Staatscourant en langs elektronische weg. Binnen de vermelde termijn zijn 6 zienswijzen ingediend door in totaal 14 belanghebbenden. Diverse belanghebbenden hebben aangesloten bij eenzelfde zienswijze. Eén zienswijze is buiten wettelijke termijn aangeleverd en daarmee niet ontvankelijk verklaard. Echter, deze zienswijze heeft inhoudelijk exact de zelfde strekking als één van de tijdig ingediende zienswijzen. Overige zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn aangeleverd en ontvankelijk.

Alle ontvankelijke zienswijzen zijn geanonimiseerd, samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage bij deze toelichting gevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (Bijlage 3). Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar de bijlage.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Breestraat 15, waar een supermarkt en/of een horecagelegenheid wordt voorzien. De gemeente heeft vanwege de door indieners uitgesproken zorgen de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Breestraat 15 (wijzigingsgebied 1) opnieuw bekeken en, waar zienswijzen aanleiding ertoe gaven, aangescherpt en/of gewijzigd. Concreet betekent dit onder meer dat nadrukkelijk is vastgelegd dat een akoestisch onderzoek naar zowel de inrichting als de indirecte hinder moet worden uitgevoerd, wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast om een tweede supermarkt te realiseren. Deze voorwaarde is ook doorgevoerd voor wijzigingsgebied 2. Ook zijn de wijzigingsregels op enkele onderdelen verduidelijkt.

Voorts valt op dat enkele zienswijzen teruggrijpen naar een afgewezen principeverzoek, of juist kenmerken van een verzoek voor een nieuw initiatief vertonen, waarvoor nog geen draagvlak is verkregen en dus ook niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden waarom dit niet is gedaan is tweeledig: hetzij omdat daar nog onvoldoende ruimtelijk en/of milieuhygiënisch onderzoek naar is gedaan, hetzij een initiatief (vooralsnog) niet wenselijk is vanuit de huidige gemeentelijke beleidslijn.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing aan de regels en toelichting van het bestemmingsplan. Ambtshalve zijn enkele wijzigingen aan de regels en verbeelding van het plan doorgevoerd. Deze zijn eveneens beschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Gewijzigd:

Par. 2.3, pag. 15

“Uit de vorengenoemde rapporten blijkt dat er vooral behoefte is aan woningen (nultredewoningen) voor ouderen die het liefst zo dicht mogelijk bij de zorg- en centrumvoorzieningen (binnen Opmeer-Spanbroek) zijn gelegen. Om te waarborgen dat er enerzijds tegemoet wordt gekomen aan de behoefte aan deze woningen en anderzijds dat er geen overaanbod (leegstand) ontstaat in het winkelgebied, is het in het licht van de rapportages verstandig om uit te gaan van de mogelijkheid de panden met een centrumfunctie te kunnen herbestemmen voor woningbouw. Het gaat daarbij om het gebruiken van bestaande panden (geen sloop-nieuwbouw) met als doel het voorkomen van leegstand. Er moet dus sprake zijn van (dreigende) langdurige leegstand. De verwachting is, dat met de verruiming van de woonmogelijkheden tussen de 30 à 50 woningen extra kunnen worden ontwikkeld binnen het centrumgebied.”

Par. 7.1.2, pag. 64

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-Invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Bij bedrijven en milieuzonering wordt onderscheid gemaakt naar twee omgevingstypen, te weten ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. De planlocatie kan worden aangeduid als een gemengd gebied, alwaar wonen en centrumfuncties naast elkaar bestaan.

Wat betekent dit voor het plangebied?

Centrumfuncties (w1 t/m 5)

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het plan, zal worden voorzien in de realisatie van een supermarkt, woonfuncties, dienstverlening, horecafuncties en verkeersfuncties op een plaats waar voorheen ook centrumfuncties waren toegestaan. De centrumfuncties (horeca, detailhandel, dienstverlening) zijn bedrijfsmatige functies die op basis van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten valt in bedrijfscategorie 1. De richtafstand tot woningen in een rustige woonwijk bedraagt 10 meter. Als het gebiedstype ‘gemengd gebied’ is dan kan daar 1 afstandstap vanaf worden gehaald. Dat betekent dat er geen afstand tot woningen of andere milieugevoelige functies in acht hoeft te worden genomen. Er is dus na de realisatie van de nieuwe functies sprake van behoud van een acceptabel woon- en leefklimaat van de omliggende functies.

Hoewel ook een supermarkt tot bedrijfscategorie 1 behoort, kunnen supermarkten indirect akoestische hinder opleveren. Het wordt dan ook wenselijk geacht om vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ten tijde van het wijzigingsplan een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluid afkomstig van de inrichting (winkelwagens, dichtslaan de autoportieren, laden & lossen en installaties). Voorts is het wenselijk om de indirecte akoestische gevolgen vanwege de toename van het wegverkeer te onderzoeken. Deze voorwaarde is daarom in de

wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op voorhand zijn er wat dit aspect betreft geen belemmeringen te verwachten, zodat dit onderzoek pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid hoeft te worden uitgevoerd.

Regels

Toegevoegd:

1.65 Winkelvloeroppervlakte

de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

Gewijzigd:

Bestemming 'Centrum'

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzagelgging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vermeerderd, tenzij toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 20.2 Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 1, 20.3 Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 2, 20.4 Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 3 en 20.5 Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 4;

Algemene wijzigingsregels

20.2 Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van 'horeca' in de categorie 1 t/m 3 en categorie 5, 'vrijstaande woningen', 'dienstverlening' en 'centrumfuncties', waaronder een tweede supermarkt, mits:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, waarbij dient te worden voldaan aan de voor de betreffende functie(s) geldende parkeernorm(en) op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016, danwel een later vastgesteld gemeentelijk beleidsdocument;
- b. indien sprake is van realisatie van een tweede supermarkt, de tweede supermarkt niet reeds op basis van lid 20.3 ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 2' is gerealiseerd;
- c. de maximale omvang van een nieuw te vestigen supermarkt 1.500 m² **winkelvloeroppervlakte** bedraagt;
- d. de bevoorrading op eigen terrein wordt opgelost;
- e. de ter plaatse aangeduide 'maximale goot- en bouwhoogte' wordt aangehouden;

- f. het bouwvlak mag worden vergroot tot een maximale oppervlakte van 2.000 m², met dien verstande dat bij het bouwen betreffende karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de uitwendige hoofdvorm niet wezenlijk mag worden aangetast, tenzij het herstel van oorspronkelijke waarde betreft. Dit betekent in ieder geval dat moet worden voldaan aan de door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- g. de in dit bestemmingsplan geldende regels voor Centrum (artikel 4), Horeca (artikel 6), danwel Wonen (artikel 11), danwel Dienstverlening (artikel 5) in acht worden genomen;
- h. indien sprake is van realisatie van een tweede supermarkt groter dan 1.000 m² winkelvloeroppervlakte, een distributie-planologisch onderzoek heeft uitgewezen dat daarvoor voldoende uitbreidingsruimte bestaat;
- i. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd. Dit betekent in ieder geval dat indien er sprake is van realisatie van een tweede supermarkt, dit aspect ten minste nader is onderbouwd met een akoestisch onderzoek naar geluid ten gevolge van de inrichting én indirecte hinder afkomstig van een toename van het wegverkeer;
- j. milieutechnische- en waardeonderzoeken hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik;
- k. voor zover sprake is van een netto toename van verharding van meer dan 800 m², voldoende compensatie plaatsvindt. Hiertoe dient vooraf advies bij het hoogheemraadschap te worden ingewonnen;
- l. het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd.

20.3 Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van 'vrijstaande-, aaneengebouwde-, danwel geschakelde woningen', dienstverlening', een 'verkeersfunctie' en 'centrumfuncties', waaronder een tweede supermarkt, mits:

- a. de huidige bebouwing aan de Breesstraat, 5 meter wordt teruggelegd ten opzichte van de huidige rooilijn;
- b. indien sprake is van realisatie van een tweede supermarkt, de tweede supermarkt niet reeds op basis van lid 20.2 ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 1' is gerealiseerd;
- c. de maximale omvang van een nieuw te vestigen supermarkt 1.500 m² winkelvloeroppervlakte bedraagt;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, waarbij dient te worden voldaan aan de voor de betreffende functie(s) geldende parkeernorm(en) op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016, danwel een later vastgesteld gemeentelijk beleidsdocument;
- e. de bevoorrading op eigen terrein wordt opgelost;
- f. een maximale bouwhoogte van 10 meter wordt aangehouden;
- g. de in dit bestemmingsplan geldende regels voor Centrum (artikel 4), Dienstverlening (artikel 5), Verkeer (artikel 9) en Wonen (artikel 11) in acht worden genomen;
- h. indien sprake is van realisatie van een tweede supermarkt groter dan 1.000 m² winkelvloeroppervlakte, een distributie-planologisch onderzoek heeft uitgewezen dat daarvoor voldoende uitbreidingsruimte bestaat;

- i. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd. Dit betekent in ieder geval dat indien er sprake is van realisatie van een tweede supermarkt, dit aspect ten minste nader is onderbouwd met een akoestisch onderzoek naar geluid ten gevolge van de inrichting én indirecte hinder afkomstig van een toename van het wegverkeer;
- j. milieutechnische- en waardeonderzoeken hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik;
- k. voor zover sprake is van een netto toename van verharding van meer dan 800 m², voldoende compensatie plaatsvindt. Hiertoe dient vooraf advies bij het hoogheemraadschap te worden ingewonnen;
- l. het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd.

Bijlage 3

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Zienswijzennota

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze Zienswijzennota wordt hieraan voldaan door de indieners van de zienswijzen niet bij naam te noemen, met uitzondering van gemachtigden, dan wel namen van rechtspersonen of bestuursorganen. Ook worden de zienswijzen zelf niet aan deze Zienswijzennota gehecht.

Van 9 februari tot 23 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Centrum Opmeer-Spanbroek” ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven op 8 februari middels de gemeentelijke website, alsmede door de plaatsing in de Staatscourant en langs elektronische weg. Binnen de vermelde termijn zijn de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

Er zijn 6 zienswijzen binnen de termijn ingediend door in totaal 14 belanghebbenden. Diverse belanghebbenden hebben aangesloten bij eenzelfde zienswijze. Eén zienswijze is buiten wettelijke termijn aangeleverd en daarmee niet ontvankelijk verklaard. Echter, deze zienswijze heeft inhoudelijk exact dezelfde strekking als de zienswijze 4. Overige zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn aangeleverd en ontvankelijk.

Overzicht ingediende zienswijzen

Hieronder volgt een overzicht van de ingediende zienswijzen.

- Zienswijze 1 (binnengekomen op 21 maart 2017)
- Zienswijze 2 (binnengekomen op 21 en 22 maart 2017)
- Zienswijze 3 (binnengekomen op 20 maart 2017)
- Zienswijze 4 (binnengekomen op 22 maart 2017)
- Zienswijze 5 (binnengekomen op 22 maart 2017) door Van Eijck Van Heslinga Advocatuur
- Zienswijze 6 (binnengekomen op 21 maart 2017)

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Indiener zienswijze 1	
<i>Samenvatting zienswijze</i> Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het vestigen van een supermarkt of horecabedrijf op het perceel Breestraat 15, waarop nu de bestemming ‘Maatschappelijk’ van toepassing is. Het ontwerpbestem-	<i>Reactie gemeente</i> De gemeente is van mening dat zij de effecten van de uit te voeren wijzigingsbevoegdheden op de omliggende functies in het stadium van dit bestemmingsplan zorgvuldig heeft onderzocht. Een belangrijke indicator om te beoordelen of hier sprake van is, is het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’. Eveneens is gekeken naar de overige milieuaspecten. De gemeente is van mening dat de Breestraat 15 een

mingsplan biedt deze mogelijkheden met een wijzigingsbevoegdheid, welke is opgenomen in artikel 20.2. Dit door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Deze heeft de volgende strekking:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1' de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van 'horeca' in de categorie 1 t/m 3 en categorie 5, 'vrijstaande woningen', 'dienstverlening' en 'centrumfuncties', waaronder een tweede supermarkt", onder een aantal voorwaarden.

Reclamanten kunnen zich niet vinden in de mogelijkheden om de bestemming van maatschappelijk aan te passen naar 'supermarkt' of 'horeca'. Daar liggen een aantal argumenten aan ten grondslag.

Ten eerste stellen de reclamanten dat bij de realisatie van een supermarkt een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan in de nabije omgeving, uitgaande van de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016, gestaafd tegen de parkeerbehoefte van een supermarkt per 100 m² en de huidige parkeermogelijkheden in de openbare ruimte. In de nabijheid zijn onvoldoende mogelijkheden om de minimaal benodigde extra parkeergelegenheid te creëren.

Ten tweede zal dit tekort aan parkeerplaatsen leiden tot zoekverkeer, wat tot extra verkeersdrukte en mogelijk verkeersonveilige situaties kan leiden in combinatie met voetgangers en fietsers en zal leiden tot extra uitstoot van schadelijke uitlaatgassen in de directe nabijheid van de woning van reclamant..

geschikte locatie is voor een supermarkt en/of horeca. Een supermarkt is een veelvoorkomende functie in dorpscentra en bereikt vanuit het centrum een groot deel van de bewoners van Opmeer-Spanbroek.

De supermarktfunctie (detailhandel) en horecafunctie is een bedrijfsmatige functie die op basis van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten valt in bedrijfscategorie 1. De richtafstand tot woningen in een rustige woonwijk bedraagt 10 meter.

In gemengde gebieden, zoals het centrum van Opmeer-Spanbroek, kan daar 1 afstandstap vanaf worden gehaald. Dat betekent dat er cf. voornoemde lijst geen afstand tot woningen of andere milieugevoelige functies in acht hoeft te worden genomen. Bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid moet de afweging worden gemaakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd en dat milieutechnische- en waardeonderzoeken hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

De gemeente heeft als eerste voorwaarde van de Wijzigingsbevoegdheid voor het herbestemmen tot horeca en of een tweede supermarkt opgenomen dat minimaal voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, waarbij dient te worden voldaan aan de voor de betreffende functie(s) geldende parkeernorm(en) op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Opmeer 2016, dan wel een later vastgesteld gemeentelijk beleidsdocument. Via deze regeling is verzekerd dat bij een toekomstig wijzigingsplan de parkeerbehoefte voldoende wordt opgevangen, hetzij op eigen terrein, of op nabij gelegen gronden.

Met de wijzigingsbevoegdheid is in voldoende mate verzekerd dat de toekomstige parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein of op nabij gelegen gronden. De parkeergelegenheid dient in de directe omgeving te worden ingericht, waardoor zoekverkeer niet aan de orde zal zijn.

Van gevaarlijke verkeerssituaties als gevolg van eventueel zoekverkeer zal dus geen sprake zijn. Niet kan worden uitgesloten dat bezoekers zo dicht mogelijk bij de entree van de supermarkt willen parkeren en om die reden gaan zoeken, maar dit zal

<p>Reclamanten stellen voorts dat de bevoorrading van een supermarkt met vrachtwagens leidt tot hoge geluidsintensiteiten. Reclamanten eisen dat het bestemmingsplan een inpandige laad- en losplaats verplicht.</p> <p>Vrachtverkeer kan mogelijk leiden tot scheurvorming in de gevels van de woningen.</p>	<p>slechts een beperkt deel van de bezoekers betreffen. Bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid moet een verkeersanalyse worden uitgevoerd. Met de verkeersanalyse kan berekend worden of de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is en er daarom wel of geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is.</p> <p>Er wordt kennis genomen van dit onderdeel van de zienswijze. In voorwaarde i van de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' (artikel 20.2) wordt gesteld dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen verzekerd moet zijn. Hoewel een supermarkt als een categorie 1 inrichting wordt genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' onderschrijft de gemeente dat supermarkten indirect akoestische hinder kunnen opleveren (met name vanwege expeditieverkeer). Het heeft dan ook de aanbeveling om vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ten tijde van het wijzigingsplan een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluid afkomstig van de inrichting (winkelwagens, dichtslaande autoportieren, laden & lossen en installaties). Voorts heeft het de aanbeveling om de indirecte akoestische gevolgen vanwege de toename van het wegverkeer te onderzoeken.</p> <p>Deze voorwaarden zijn niet als zodanig concreet benoemd in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 20.2 'Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 1'. Gezien het voorgaande is dit echter wenselijk te achten. De gemeente heeft daarom de wijzigingsvoorwaarden daarom geconcretiseerd door de eis op te nemen dat een akoestisch onderzoek naar geluid ten gevolge van de inrichting én de indirecte hinder moet worden verricht. De regels en de toelichting zijn hiertoe aangepast. Een inpandige laad- en losplaats wordt op voorhand niet verplicht gesteld.</p> <p>De afstand van de as van de weg tot de gevels van de woningen is groot genoeg en er is een trottoir gelegen tussen de woningen en de weg. Voorts is sprake van een minimale toename van het vrachtverkeer, te weten niet meer dan maximaal 3 per dag. Het is derhalve niet aannemelijk dat dit vrachtverkeer zal leiden tot scheurvorming in de gevels van de woningen. Overigens wordt het bij de concrete</p>
---	--

<p>Ten slotte is de realisatie van een supermarkt tegen een bestaande stolpboerderij niet in lijn met het behoud van een 'behoudenswaardig' pand, menen reclamanten. Het verdwijnen van het groene karakter is tevens ongewenst, mede vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer.</p> <p>Bij de realisatie van een horecafunctie op het perceel Breestraat 15, zeker wanneer het gaat om een café, pub of kroeg, kan dit leiden tot een inbreuk op de nachtrust als gevolg van geluidsoverlast en mogelijk schade/vernielingen aan eigendommen.</p> <p>Reclamanten menen dat er onvoldoende interesse is vanuit ondernemers in een extra horecavoorziening in het centrum van Opmeer-Spanbroek. Dit wordt aangetoond met het verdwijnen van voormalige cafés/restaurants en het te koop staan van café de Amazone. Een continuering van de horecafunctie op het perceel van café de Amazone, in de nabijheid van café De Linde, ligt</p>	<p>planvorming eerst duidelijk hoe de laad- en losactiviteiten en daarmee het vrachtverkeer wordt georganiseerd.</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan beschermt de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm, ligging en karakteristieke bebouwing ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Deze aanduiding is opgenomen voor de stolp met bijbehorend bijgebouw, gelegen aan de Breestraat 15 (artikel 7.1, sub e). Bij het bouwen betreffende karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de uitwendige hoofdvorm niet wezenlijk worden aangetast (artikel 7.2.1, sub f). Deze voorwaarde is tevens opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is van mening dat de hoofdvorm en karakteristiek van de stolp niet mag worden aangetast, maatwerk is noodzakelijk. In de stedenbouwkundige visie, die is opgesteld voor betreffende locatie, zijn handvatten gegeven ter voorkoming van deze aantasting.</p> <p>Niet uit te sluiten valt dat er als gevolg van een horecagelegenheid enige overlast, zoals geluidsoverlast, voor de omgeving zal optreden tijdens de avond- en nachtperiode. Dit is onlosmakelijk verbonden aan horecagelegenheden. Dergelijke overlast staat de vaststelling van een wijzigingsplan alleen in de weg als er sprake is van onevenredige overlast, waardoor er niet langer sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor bestaat in dit geval geen aanleiding. Dat horeca per definitie vandalisme teweegbrengt deelt de gemeente niet. Nog daargelaten dat dit aspect geen aspect is dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure beoordeeld dient te worden. Zaken van openbare orde zijn niet ruimtelijke relevant.</p> <p>De gemeente is van oordeel dat een horecagelegenheid een waardevolle ontwikkeling is ten behoud van de levendigheid van het dorpscentrum. De locatie Breestraat 15 leent zich uitstekend voor een horecavestiging in het hogere segment. De verdwenen cafés/restaurants waarop gedoeld wordt, betreffen formules in het midden/lage horecasegment.</p>
---	--

<p>volgens reclamant eerder voor de hand, vanwege de versterkende werking en handhaving van de openbare orde.</p>	
<p>Conclusie <i>Deze zienswijze wordt ontvankelijk en deels gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van artikel 20.2 'Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 1', sub i: "een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd, en dit aspect ten minste nader is onderbouwd met een akoestisch onderzoek naar geluid ten gevolge van de inrichting én indirecte hinder afkomstig een toename van het wegverkeer". In de toelichting (paragraaf 7.1.2) wordt een en ander tevens verduidelijkt.</i></p>	
<p>2. Indieners zienswijze 2</p>	
<p>Samenvatting zienswijze Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het vestigen van een supermarkt op het perceel Breestraat 15,</p> <p>Reclamanten stellen dat de vestiging van een supermarkt op de locatie een verslechtering van het straatbeeld betekent.</p> <p>Onzeker is volgens reclamanten of de locatie de te verwachten verkeersintensiteiten aankan (van auto's en vrachtverkeer).</p> <p>Reclamanten vrezen voor parkeerproblematiek. De parkeerdruk</p>	<p>Reactie gemeente Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, uiterlijke verschijningsvorm van de ter plaatse aanwezige stolp. Dat is in de voorwaarden opgenomen. Voorts beoordeelt de welstandscommissie of een nieuw te bouwen massa in combinatie met materiaalkeuze en kleurgebruik passend is in het straatbeeld.</p> <p>Een verandering van het straatbeeld (verstening) is onvermijdelijk, maar behoud van een karakteristieke stolp en waarborging van een passend straatbeeld zijn met de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid, en een toets door de welstandscommissie, verzekerd.</p> <p>De gemeente is van mening dat bij herontwikkeling in het centrum aandacht geschonken moet worden aan het verkeersaspect. De toename van het extra verkeer kan niet op voorhand exact worden berekend, deze is immers afhankelijk van de toekomstige functie(s) en de omvang van die functie(s). Dit betekent dat het aspect verkeersgeneratie bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden (w1 t/m 5) getoetst dient te worden. De verwachting is dat de verkeersintensiteiten probleemloos kunnen worden afgewikkeld op het onderliggende wegennet. Mochten er drastische maatregelen in het bestaande wegennetwerk nodig zijn, dan neemt de gemeente daar de verantwoordelijkheid voor en zal alsdan een passende maatregel worden getroffen.</p> <p>Het realiseren van nieuwe centrumfuncties rond de kruising Wuiver - Koninginneweg - Breestraat vraagt</p>

<p>op de Paardenmarkt is de laatste jaren gestegen, wordt gesteld.</p> <p>Reclamanten stellen dat de bevoorrading van voedingsmiddelen door middel van het vrachtverkeer de Paardenmarkt negatief zal beïnvloeden.</p> <p>Reclamanten stellen dat er scheurvorming optreedt in de muren van de woonhuizen vanwege het busverkeer wat in de huidige situatie langsrijdt. Indien in de toekomst een supermarkt komt, wordt het vrachtverkeer een serieus probleem.</p>	<p>om toevoeging van parkeercapaciteit aan die zijde van het centrum. Met een parkeeronderzoek kan te zijner tijd worden bepaald in welke mate de parkeercapaciteit in de huidige situatie in (dis)balans is met de aanwezige én toekomstig geplande functies en zal dienaangaand de parkeercapaciteit dienen te worden aangepast/vergroet.</p> <p>Onduidelijk is wat reclamanten bedoelen met het negatieve effect van de bevoorrading van een supermarkt. Het is aannemelijk dat hier bedoeld wordt op geluidsoverlast afkomstig van vrachtverkeer. Met een akoestisch onderzoek naar geluid afkomstig van de inrichting (winkelwagens, dichtslaande autoportieren, laden & lossen, installaties), inbegrepen de indirecte akoestische gevolgen vanwege de toename van het wegverkeer, kan aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze voorwaarde staat op dit moment nog niet concreet genoemd Dit wordt echter wel wenselijk geacht. Deze voorwaarde wordt dan ook alsnog in de regels opgenomen (zie tevens de beantwoording van zienswijze 1).</p> <p>De afstand van de as van de weg tot de gevels van de woningen is groot genoeg en er is een trottoir gelegen tussen de woningen en de weg. Voorts is sprake van een minimale toename van het vrachtverkeer, te weten niet meer dan maximaal 3 per dag . Het is derhalve niet aannemelijk dat vrachtverkeer zal leiden tot scheurvorming in de gevels van de woningen. Overigens wordt het bij de concrete planvorming eerst duidelijk hoe de laad- en losactiviteiten en daarmee het vrachtverkeer wordt georganiseerd.</p>
<p><i>Conclusie</i></p> <p><i>Deze zienswijze wordt ontvankelijk en deels gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de zienswijze betreffende het aspect 'bevoorrading in relatie tot geluidsoverlast' betrekking heeft op aspecten die in onze reactie op zienswijze 1 zijn aangehaald.</i></p>	
<p>3. Indiener zienswijze 3</p>	
<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p> <p>Reclamanten hebben in de zienswijze op het voorontwerp aangegeven dat zij de bestemming van de woningen aan de Koninginneweg 73 en 75 willen veranderen naar de bestemming bedrijf (bedrijfswoningen) voor het creëren van extra geluidsruimte voor</p>	<p><i>Reactie gemeente</i></p> <p>Het voornemen tot het omzetten van de vigerende woonbestemmingen naar een bedrijfsbestemming is milieuhygiënisch onvoldoende onderzocht. Op dit moment kan de gemeente inzake dit voornemen geen weloverwogen besluit nemen. Reclamant zal via een afwijkingsprocedure moeten aantonen dat planologische medewerking van de gemeente</p>

<p>de toegangsweg naar het achterterrein. Op dit achterterrein vinden nu op- en overslagactiviteiten plaats. Ter preventie van overlast op de buurt wenst Koenis B.V. de activiteiten die nu nog aan de voorzijde worden gedaan, verplaatsen naar het achterterrein. Reclamanten verzoeken de gemeente om de bestemming van de woningen 73 en 75 te veranderen naar de bestemming 'bedrijf'.</p>	<p>verantwoord is.</p>
--	------------------------

Conclusie

Deze zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reclamant wordt in de gelegenheid gesteld om via een afwijkingsprocedure de ruimtelijke haalbaarheid van het initiatief aan te tonen.

4. Indiener zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee de mogelijkheid ontstaat om op het perceel Breestraat 15 een supermarkt te vestigen. De mogelijkheid tot deze ontwikkeling heeft voor de bewoners diverse consequenties:

De privacy en het woongenot

Geluid- en verkeersoverlast

Reactie gemeente

Niet uitgesloten wordt dat de ontwikkeling enige invloed heeft op de privacy. Van *onevenredige* hinder en daardoor gevolgen voor de privacy en het woongenot kan echter geen sprake zijn. De afstand tot de woningen aan de Breestraat 22 en 26 tot de parkeerzone in de openbare ruimte, die in de toekomst voor parkeren ten behoeve van een supermarkt gebruikt kan worden, bedraagt 10 meter. Omdat deze functie niet wijzigt, kan geen sprake zijn van een aantasting van de privacy en het woongenot.

Het staat vast dat een supermarkt een aanzienlijke verkeersgeneratie levert en dat dit tot meer verkeersgeluid zal leiden. In dit stadium is het te vroeg om te concluderen dat de ontwikkeling van een supermarkt leidt tot onacceptabel geluid- en verkeersoverlast. Het heeft de aanbeveling om ten behoeve van het wijzigingsplan een akoestisch onderzoek uit te voeren waaruit geluid afkomstig van de inrichting wordt onderzocht, alsmede indirecte geluidseffecten van een verkeerstoename. Deze voorwaarde staat op dit moment nog niet concreet

<p>De openbare en verkeersveiligheid</p>	<p>genoemd Dit wordt echter wel wenselijk geacht. Deze voorwaarde wordt dan ook alsnog in de regels opgenomen (zie tevens de beantwoording van zienswijze 1).</p> <p>In de toelichting worden voorstellen gedaan om de verkeerssituatie te verbeteren. Het centrum kent overigens geen grote excessen in objectieve zin op het gebied van verkeersveiligheid. De gemeentelijke ambitie is om in het centrumgebied de ruimte zodanig in te richten dat hieruit automatisch het juiste gebruik volgt en de verkeersveiligheid gegarandeerd wordt. Waar mogelijk en nodig zal gewerkt worden aan een beter/aangenamer verblijfsklimaat voor voetgangers en fietsers, door brede, obstakelvrije paden en voldoende stallingsmogelijkheden op diverse punten. Op kruisingen en/of oversteekplaatsen van en naar parkeerplaatsen dient extra aandacht te worden besteed aan de inrichting vanwege de gewenste overzichtelijkheid.</p>
<p>De waardeontwikkeling van de woning</p> <p>Reclamanten verzoeken B&W om inzicht te verschaffen in de wijze waarop tot dit besluit tot het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is gekomen.</p>	<p>De realisatie van een supermarkt heeft mogelijk nadelige gevolgen voor de waarde van omliggende woningen. Reclamanten kunnen een planschadeclaim indienen bij de gemeente als het wijzigingsplan onherroepelijk is verklaard.</p> <p>Het bestemmingsplan betreft voor een belangrijk deel een conserverend plan, waarbij de huidige functies worden vastgelegd. Om in de toekomst toch enige flexibiliteit te hebben in de functieverdeling van dit voor de gemeente belangrijke en dynamische gebied, is er voor gekozen om in verschillende gebieden een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit betreffen gebieden waarvan is te verwachten dat binnen de planperiode wijzigingen kunnen optreden in het gebruik c.q. waar initiatieven zich kunnen ontplooiën.</p>
<p><i>Conclusie</i></p> <p><i>Deze zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de zienswijze betreffende het aspect 'bevoorrading in relatie tot geluidsoverlast' mogelijk betrekking heeft op aspecten die in onze reactie op zienswijze 1.</i></p>	
<p>5. Van Eijck Van Heslinga Advocatuur</p>	
<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p> <p>Het perceel Herenweg 36/36a te Spanbroek betreft een winkelpand. De eigenaar is voornemens dit pand te</p>	<p><i>Reactie gemeente</i></p> <p>Het initiatief past qua woningtypologie niet binnen de regionale woningbouwprogrammering. Daaruit blijkt dat er onvoldoende vraag bestaat naar</p>

<p>vergroten door een bouwlaag toe te voegen ten behoeve van de realisatie van appartementen.</p> <p>Reclamant vreest voor de cliënt dat indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Breestraat 15 (artikel 20.2) voor een supermarkt, het centrumgebied verschuift in de richting van de hoek Breestraat/de Glazen Wagen. De centrumfunctie aan de Herenweg, in het bijzonder de percelen van de cliënt, zal daardoor in betekenis afnemen, voor zover deze bestemd is ten behoeve van detailhandel, supermarkten en dergelijke. De woonfunctie zal tevens meer op de voorgrond treden.</p> <p>Reclamant stuurt namens de cliënt aan op een verruiming van de bouw- & gebruiksmogelijkheden voor woningbouw. De mogelijkheid tot het bouwen van woningen onder 4.6.3 zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is te beperkend. Reclamant wenst dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot realisatie van gestapelde woningen en nieuwbouw. Reclamant verzoekt om een aanpassing van de planvoorschriften van het betreffende artikel.</p>	<p>appartementen. Tevens komt dit initiatief de kwaliteit van het gebied niet ten goede. De huidige bebouwing sluit qua architectuur en ligging aan bij de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk. Verdichting in dit straatdeel is niet gewenst.</p> <p>De gemeente is voornemens de levendigheid van het centrum te behouden en is, mede vanwege het feitelijke gebruik, zodoende bereid de centrumbestemming op dit perceel te handhaven. De gebruiksmogelijkheden voor dit perceel nemen daarmee niet af. In de directe omgeving van de Herenweg bevinden zich in de huidige situatie voldoende centrumvoorzieningen (bakkerij, restaurant, warenhuis, drogisterij, postkantoor), waardoor de betekenis van de centrumfunctie sowieso verzekerd is. De vrees voor een verschuiving van het centrumgebied richting het noorden is derhalve ongegrond, er is eerder sprake van een versteviging van de centrumfunctie aan de noordzijde.</p> <p>Het bestemmingsplan streeft naar het behoud van de centrumvoorzieningen inclusief het winkelaanbod. Om leegstand te voorkomen, met alle negatieve gevolgen voor het straatbeeld en de kwaliteit van het winkelcentrum van dien, worden binnen het bestemmingsplan mogelijkheden geboden voor herinvulling van (winkel)panden. Voor de functie wonen is in het huidige bestemmingsplan voorgeschreven dat deze uitsluitend op de verdieping mag plaatsvinden. Deze beperking wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet meer opgenomen. Deze mogelijkheid om medewerking te verlenen aan herinvulling van bestaande winkelpanden ter voorkoming van leegstand, wordt geregeld in de gebruiksregels (artikel 4.6 Afwijken van de gebruiksregels). Een toename van gebouwen en/of bouwvolumes ten behoeve van nieuwe woningen buiten de wijzigingsgebieden (artikel 20) past niet binnen de beleidsdoelstellingen van het bestemmingsplan.</p>
<p><i>Conclusie</i> <i>Deze zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reclamant wordt in de gelegenheid gesteld om via een afwijkingsprocedure de ruimtelijke haalbaarheid van het eigen initiatief aan te tonen.</i></p>	
<p>6. Indiener zienswijze 6</p>	
<p>Samenvatting zienswijze</p>	<p>Reactie gemeente</p>

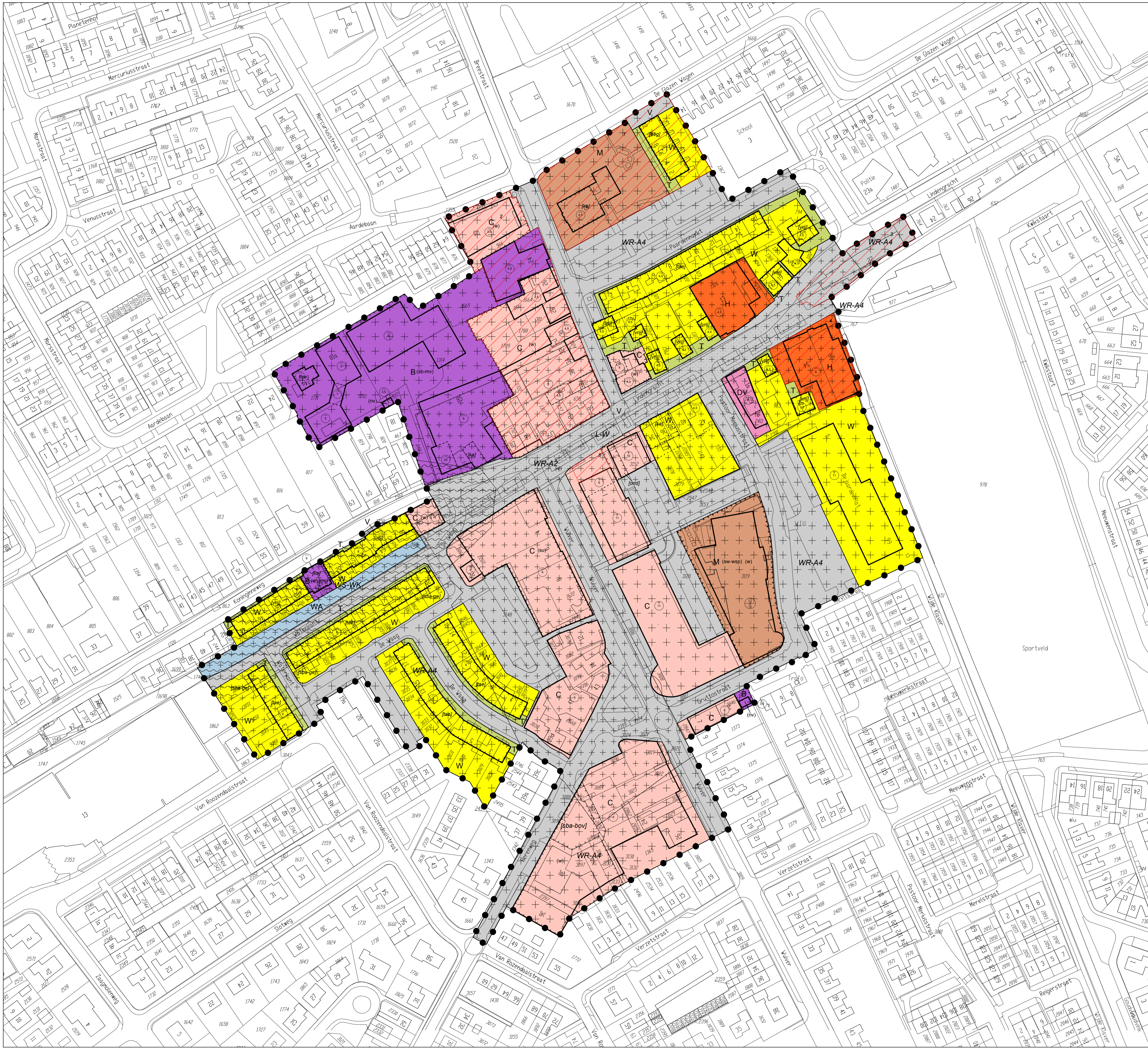
<p>Reclamant is eigenaar van de woning Waterkant 9 en huurt sinds februari 2008 168 m2 openbaar groen van de gemeente Opmeer, deelkavel 3122. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming van dit deelkavel van 'verblijfsdoeleinden' naar de bestemming 'verkeer'. Dit is vanuit oogpunt van het woongenot (geluidsoverlast) en het ontstaan van een gevaarlijke T-kruising niet wenselijk.</p>	<p>Binnen de bestemming 'verblijfsdoeleinden' is het reeds mogelijk om onder andere wegen ter ontsluiting van aanliggende of nabijgelegen gronden en langzaamverkeersroutes ter plaatse aan te leggen. Bij een eventuele herinvulling van het achtergelegen gebied zal de wenselijkheid van een ontsluiting worden beoordeeld, waarbij het effect op de bestaande woonfuncties zal worden meegewogen.</p>
<p><i>Conclusie</i> <i>Deze zienswijze wordt ontvankelijk en ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>	

Resumé

Tegen het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Opmeer – Spanbroek" zijn 6 zienswijzen binnen de termijn ingediend door in totaal 14 belanghebbenden. Daarnaast is één van deze zienswijzen gedeeltelijk ingetrokken. De zienswijzen hebben betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Breestraat 15, waar een supermarkt en/of een horecagelegenheid wordt voorzien.

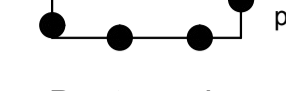
De gemeente acht het van belang om omwonenden goed te betrekken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, zodat burgers niet voor verrassingen komen te staan. De gemeente heeft daarom de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Breestraat 15 opnieuw bekeken en, waar zienswijzen aanleiding ertoe gaven, aangescherpt en/of gewijzigd.

Voorts valt op dat enkele zienswijzen teruggrijpen naar een afgewezen principeverzoek, of juist kenmerken van een verzoek voor een nieuw initiatief vertonen, waarvoor nog geen draagvlak is verkregen en dus ook niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden waarom dit niet is gedaan is tweeledig: hetzij omdat daar nog onvoldoende ruimtelijk en/of milieuhygiënisch onderzoek naar is gedaan, hetzij een initiatief (vooralsnog) niet wenselijk is vanuit de huidige gemeentelijke beleidslijn.



Legenda

Plangebied



Bestemmingen

enkelbestemmingen

- B** Bedrijf
- C** Centrum
- DV** Dienstverlening
- H** Horeca
- M** Maatschappelijk
- T** Tuin
- V** Verkeer
- WA** Water
- W** Wonen

dubbelbestemmingen

- L-W** Leiding - Water
- WR-A2** Waarde - Archeologie 2
- WR-A4** Waarde - Archeologie 4
- WS-WK** Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

gebiedsaanduidingen

- 1** wetgeviingszone - wijzigingsgebied 1
- 2** wetgeviingszone - wijzigingsgebied 2
- 3** wetgeviingszone - wijzigingsgebied 3
- 4** wetgeviingszone - wijzigingsgebied 4
- 5** wetgeviingszone - wijzigingsgebied 5

functieaanduidingen

- (bw)** bedrijfswoning
- (nv)** nutsvoorziening
- (sb-mv)** specifieke vorm van bedrijf - mengvoedersbedrijf
- (sw-wsp)** specifieke vorm van wonen - wijksteunpunt
- (su)** supermarkt
- (w)** wonen

bouwwlak



bouwaanduidingen

- [aeg]** aaneengebouwd
- [ka]** karakteristiek
- [ond]** onderdoorgang
- [sba-ge]** specifieke bouwaanduiding - geschakeld
- [sba-bov]** specifieke bouwaanduiding - bouwen onder voorbehoud
- [tse]** twee-aaneen
- [vrij]** vrijstaand

maatvoeringsaanduidingen

- (A)** maximum goothoogte (m)
- (B)** maximum bouwhoogte (m)

figuren

- hartlijn leiding - water

Verklaringen

- ondergrond

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM OPMEER-SPANBROEK

Gemeente Opmeer
NL.IMRO.0432.BPCENTRUMOPMEER-0001

project: BRG: 211u5345	status: ontwerp	wijziging: 21-01-2014 / SH
project: WVP: 12BROAM015	concept: 23-10-2012 / FH	wijziging: 08-07-2014 / RuD
schaal: 1:1000	voorstudie: 27-08-2013 / FH	wijziging: 14-07-2014 / JL
formaat: A1	ontwerp: 22-09-2016 / SH	latste wijziging: 17-05-2017 / CC
deelaar: 1 van 1	vastgesteld: 14-05-2017 / Ikenaar	bestandsnaam: 12BROAM015-013.dwg

AMENDEMENT

Agendapunt: 8

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrum Opmeer-Spanbroek

De raad van de gemeente Opmeer in vergadering bijeen d.d. 6 juli 2017

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In het voorgestelde besluit onder punt 1, 2^e aandachtsstreepje de tekst "de wijzigingsvoorstellen" te schrappen en dit te vervangen door:

- de wijzigingsvoorstellen (bijlage 1 toelichting en regels, bijlage 2 verbeelding) met uitzondering van de wijzigingsvoorstellen voor artikel 20.2 Wetgevingszone-Wijzigingsgebied 1.
- artikel 20.2 in zijn geheel uit de regels te schrappen en de gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 op de verbeelding te verwijderen.

Toelichting:

Er is onrust ontstaan over het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorstel 1. De wijziging maakt meer mogelijk dan de bestemming maatschappelijk en wonen.

Het is belangrijk om de kansen van het terrein ten volle en met draagvlak te benutten.

Duidelijkheid over de concrete kansen en wat wel en niet mogelijk is, blijkt niet geheel duidelijk te zijn bij groeperingen in Opmeer. Een breed draagvlak is gewenst om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Daarom wordt de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid voor dit complex geschrapt en wordt de ruimtelijke invulling van dit complex later opnieuw aan de raad aangeboden.

Uitstel is mogelijk zonder dat dit consequenties heeft voor ontwikkelingen in het gebied omdat die er nog niet zijn.

Voordat het ruimtelijke plan voor dit complex opnieuw aan de raad wordt aangeboden wordt aandacht besteed aan een nadere duiding van de mogelijke bestemming van het complex en de mogelijke concrete uitwerkingen daarvan. Daarbij worden belanghebbenden betrokken.

Opmeer, 06 juli 2017

Fractie Gemeentebelangen



R.G.J. Pelt

Fractie VVD



P.J. Hoek

Fractie PvdA



H.P.J.M. ter Veen