

Nota van inspraak en vooroverleg

Gemeente Stede Broec



Nota van inspraak en vooroverleg

Gemeente Stede Broec

Rapportnummer: 211x04031.067609_3

Datum: 06 oktober 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Marcel Kok

Projectteam BRO: Jochem Visser, Janneke van de Vorstenbosch, Martin Brink

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: Hollandse hoogte 2

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN CENTRALE ZONE

I	Inspraakreacties	
1.	Inspraakreactie Reclamant 1	Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan wordt gesproken over een parkeerverbod op de Bedrijfsweg / Nijverheidsweg. In de praktijk wordt dit verbod genegeerd door vrachtwagenchauffeurs en de politie bekeurd deze overtredingen niet. Kan hier in het bestemmingsplan aandacht aan worden besteed?</p>	<p>In een bestemmingsplan kan je zaken zoals een parkeerverbod niet afdwingen.</p> <p>Er zijn een aantal plaatsen aangewezen waar vrachtwagens mogen parkeren. De volgende plekken zijn aangewezen (bron Taakveld Algemeen Juridische Zaken (AJZ) Gemeente Stede Broec):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parallelweg bij de veiling CNB (Veilingweg); • Parkeerterrein ten oosten van het Nassaupark; • Parkeerterrein ten westen van de Kloet; • Industrierweg. <p>Tijdens het parkeren is het verboden koel- en automotoren te laten draaien.</p>
b.	<p>De beschrijving van de situatie op de Bedrijfsweg en Nijverheidsweg waarbij gepleit wordt voor meer langspaarkeerplaatsen is in tegenspraak met de eerder in dezelfde paragraaf aangehaalde groene kwaliteiten van dit gebied. Verzocht wordt om de alinea te wijzigen, zodat het bestaande groen en de goede kwaliteiten van de Bedrijfsweg en de Nijverheidsweg gehandhaafd blijven en dat op een andere wijze aandacht besteed zal gaan worden aan een eventueel in de toekomst te verwachten parkeerprobleem.</p>	<p>De bedrijven aan de Bedrijfsweg / Nijverheidsweg hebben een stuk van ongeveer 5 meter in adoptie, wat voor het overgrote deel is ingericht als parkeerplaats of inrit. Het parkeren is in de hele gemeente, dus ook op het bedrijventerrein een punt van aandacht. Het college heeft dit benoemd in haar vorige collegeprogramma.</p> <p>De gemeente is het met deze reactie eens dat het aanbrengen van extra parkeergelegenheid het groene karakter zal aantasten. Mocht in de toekomst een dergelijke situatie zich voordoen, dan zal de gemeente, in overleg met de on-</p>

		<p>dernemers, proberen tot een acceptabele invulling te komen.</p> <p>De voorgestelde wijziging van de paragraaf zal echter niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p>
c.	<p>In het bestemmingsplan wordt geen heldere keuze gemaakt ten aanzien van de loskoppeling van woningen van bedrijven in de Centrale Zone. Verzocht wordt om een keuze te maken uit 3 mogelijkheden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bewoning volledig verbieden; 2. gedoogsituaties beëindigen en de koppeling tussen bedrijfswoning en bedrijf herstellen; 3. bewoning in het gebied mogelijk maken en onder voorwaarden een bedrijfswoning en een bedrijfsruimte te splitsen. <p>Op het Voert is volgens reclamant een combinatie van wonen en bedrijven wel mogelijk, aangezien er wordt overwogen om op de Landtongen nieuwe woningen te bouwen.</p>	<p>Er is geen actief gedoogbeleid voor wat betreft dienstwoningen. Wel zijn er een aantal situaties waar de voormalige eigenaar van een bedrijf door verkoop van het bedrijf nog steeds woonachtig is in de voormalige dienstwoning.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan is een duidelijke keuze gemaakt op het gebied van bedrijfswoningen.</p> <p>Nieuwe woningen zijn niet meer mogelijk en voor het college is een bevoegdheid opgenomen dat de aanduiding "dienstwoning" verwijderd kan worden van de verbeelding.</p> <p>Voor wat betreft splitsing van een bedrijfswoning van een bedrijf zijn 2 situaties te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privaatrechtelijke splitsing <p>De gemeente kan niet voorkomen dat een eigenaar privaatrechtelijk zijn woning afsplitst van het bedrijf;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Publiekrechtelijke splitsing <p>Het bovenstaande houdt echter niet in dat de woning ook publiekrechtelijk is afgesplitst van het bedrijf. Deze koppeling is opgenomen in het bestemmingsplan en derhalve nog steeds van kracht. De gemeente kan dan handhavend optreden tegen deze strijdige situatie.</p> <p>Voor de woningen op de Landtongen is deze mogelijkheid niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het college heeft altijd uitgedragen dat woningbouw bespreekbaar is op de landtongen met</p>

		dien verstande dat dit niet beperkend mag werken voor de bedrijven op de bedrijventerreinen.
d.	Tijdens de informatiebijeenkomst van 7 juni 2011 is nadrukkelijk gezegd dat Parkmanagement er pas komt als een gekwalificeerde meerderheid van de betrokken bedrijven met de instelling van het parkmanagement instemt. De paragraaf over het parkmanagement in de toelichting van het bestemmingsplan beschrijft echter stellig dat de invoering van het parkmanagement een feit is zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Reclamant vraagt om de tekst over parkmanagement aan te passen en toe te voegen dat een gekwalificeerde meerderheid van de betrokken bedrijven moet instemmen met de invoering.	De invoering van het Parkmanagement is niet vaststaand zodra het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De paragraaf over het Parkmanagement zal aangepast worden, zodat duidelijk is dat eerst instemming van de betrokken partijen nodig is alvorens het plan doorgevoerd kan worden.
e.	De paragraaf over het beeldkwaliteitplan stelt imperatieve en dus dwingende bepalingen over kwaliteitseisen rondom de Bedrijfsweg / Nijverheidsweg. Dit beperkt de mogelijkheden voor de bewoners van het gebied in de Centrale Zone en tast mogelijkheden aan om een plezierige door hen gewenste woonsituatie te realiseren. Verzocht wordt om het beeldkwaliteitsplan aan te passen en de strikte aanduiding van de vorm van erfafscheidingen te schrappen.	<p>Het BKP is een apart beleidsstuk dat is vastgesteld door de gemeente en waartegen ook een mogelijkheid is geboden om bezwaar in te dienen.</p> <p>Het BKP is inderdaad een toetsingskader voor bouwinitiatieven. Om een goede ruimtelijke kwaliteit voor het gebied te waarborgen en te creëren, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.</p> <p>Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan waardoor over de lange termijn een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit is niet alleen in het voordeel van de gemeente maar ook van de ondernemer.</p>
f.	Reclamant verzoekt om het beeldkwaliteitplan aan te passen en de strikte aanduiding van de vorm van erfafscheidingen te schrappen.	<p>Zolang een erfafscheiding vergunningsvrij geplaatst kan worden, hebben de regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan geen invloed op deze plaatsing.</p> <p>Zodra er wel een omgevingsvergunning noodzakelijk is, bijvoorbeeld als er een erfafscheiding geplaatst gaat worden</p>

		grenzend aan openbaar toegankelijk gebied krijgt u te maken met het BKP. We zien dan ook geen noodzaak aanpassingen te doen aan het BKP.
2.	Inspraakreactie Reclamant 2	Gemeentelijk Standpunt
a.	Maakt bezwaar tegen nieuw gebouw reddingsbrigade	<p>Inhoudelijk richt het bezwaar zich tegen de realisatie van een nieuw gebouw voor de reddingsbrigade aan de Tocht. De realisatie van dit gebouw is echter niet voorzien in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan "Centrale Zone".</p> <p>Zoals te lezen is in het krantenbericht van 25 juni 2011, is het op dit moment niet zeker dat er daadwerkelijk nieuwbouw gaat plaatsvinden aan de Tocht. Zodra hier sprake van is, zal voor de realisatie een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en afgegeven.</p> <p>Het bezwaar wordt gezien als bezwaar tegen een eventueel in de toekomst af te geven omgevingsvergunning. Tijdens de procedure om te komen tot het afgeven van een omgevingsvergunning zal de gemeente inhoudelijk terugkomen op dit bezwaar.</p>
3.	Inspraakreactie Reclamant 3	Gemeentelijk Standpunt
a.	Maakt bezwaar tegen nieuw gebouw reddingsbrigade	<p>Inhoudelijk richt het bezwaar zich tegen de realisatie van een nieuw gebouw voor de reddingsbrigade aan de Tocht. De realisatie van dit gebouw is echter niet voorzien in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan "Centrale Zone".</p> <p>Zoals te lezen is in het krantenbericht van 25 juni 2011, is het op dit moment niet zeker dat er daadwerkelijk nieuwbouw gaat plaatsvinden aan de</p>

		<p>Tocht. Zodra hier sprake van is, zal voor de realisatie een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en afgegeven.</p> <p>Het bezwaar wordt gezien als bezwaar tegen een eventueel in de toekomst af te geven omgevingsvergunning. Tijdens de procedure om te komen tot het afgeven van een omgevingsvergunning zal de gemeente inhoudelijk terugkomen op dit bezwaar.</p> <p>Zie reactie 2</p>
4.	Inspraakreactie Reclamant 4	Gemeentelijk Standpunt
a.	Maakt bezwaar tegen nieuw gebouw reddingsbrigade	<p>Inhoudelijk richt het bezwaar zich tegen de realisatie van een nieuw gebouw voor de reddingsbrigade aan de Tocht. De realisatie van dit gebouw is echter niet voorzien in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan "Centrale Zone".</p> <p>Zoals te lezen is in het krantenbericht van 25 juni 2011, is het op dit moment niet zeker dat er daadwerkelijk nieuwbouw gaat plaatsvinden aan de Tocht. Zodra hier sprake van is, zal voor de realisatie een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en afgegeven.</p> <p>Het bezwaar wordt gezien als bezwaar tegen een eventueel in de toekomst af te geven omgevingsvergunning. Tijdens de procedure om te komen tot het afgeven van een omgevingsvergunning zal de gemeente inhoudelijk terugkomen op dit bezwaar.</p> <p>Zie reactie 2</p>

II Overlegreacties artikel 3.1.1 BRO		
1.	Archeologie West-Friesland	Gemeentelijk Standpunt
a.	Op verzoek van de gemeente heeft Archeologie West-Friesland de archeologieparagraaf aangepast en aangevuld. Het plangebied kent een hoge en onbekende verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Bij ontwikkelingen met een omvang van meer dan 1000 m ² en dieper dan 40 cm dient rekening te worden gehouden met mogelijke aanwezige waarden. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie kan de mogelijk in het plangebied aanwezige waarden beschermen.	De aangepaste paragraaf wordt integraal overgenomen in de Toelichting. De planregels en de verbeelding worden ook aangepast. Zo zal er een dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden opgenomen voor het hele plangebied met uitzondering van het water en de wegen.
2.	N.V. Nederlandse Gasunie	Gemeentelijk Standpunt
a.	De regionale aardgastransportleiding is niet goed weergegeven op de verbeelding	De juiste weergave van de aardgastransportleiding zal op de verbeelding worden vastgelegd.
b.	Het afsluiterschema is niet op de verbeelding weergegeven.	Het afsluiterschema zal op de verbeelding worden opgenomen.
c.	In paragraaf 4.4. van de Toelichting wordt een oude regeling aangehaald. Graag aanpassen met beschrijving van recenter beleid.	In paragraaf 4.4. zal in plaats van de genoemde circulaire, het nieuwe besluit worden beschreven dat sinds 1 januari 2011 van kracht is.
3.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Gemeentelijk Standpunt
a.	Het Hoogheemraadschap verzoekt om bij toekomstige ontwikkelingen die een verhardingstoename van $\geq 800\text{m}^2$ veroorzaken, tijdig overleg te voeren om de benodigde compenserende maatregelen te bepalen.	In artikel 17.2 van de planregels is reeds de voorwaarde opgenomen dat bij een functiewijziging voorzien moet worden in een toereikende capaciteit aan watercompensatie. Hier zal nog aan worden toegevoegd dat daarvoor contact dient te worden opgenomen met het Hoogheemraadschap.
b.	In de toelichting zijn eisen opgenomen voor doorvaarthoogte van bruggen. HHNK stelt deze eisen helemaal niet. HHNK heeft als enige eis dat een minimale doorvaarthoogte van 1.1 meter en breedte van 2,5 meter in acht wordt genomen voor het varend slootonderhoud.	De kleinere vaarroutes zijn niet officieel door HHNK als vaarroutes gedefinieerd, maar wel door de gemeente. Hier is de gemeente verantwoordelijk voor de afmetingen van watergangen en kunstwerken. De gemeente hanteert hier de volgende minimale afmetingen:

		<ul style="list-style-type: none"> • doorgaatsbreedte: 3,0 meter • doorgaathoogte: 1,5 meter
c.	In het plangebied ligt een rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap. Ter bescherming van deze leiding verzoeken wij het tracé hiervan in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Rioolpersleiding' te geven.	Op de verbeelding zal de rioolpersleiding worden opgenomen met een dubbelbestemming. Deze bestemming prevaleert boven de enkelbestemming, waardoor de leiding een beschermde status krijgt.
4.	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	Gemeentelijk Standpunt
a.	Bestemmingsplan Centrale Zone is een conserverend plan en daarom is verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk;	In de paragraaf wordt dit al aangehaald. Bij een wijziging middels artikel 17 zal echter gekeken worden naar de invloed van de wijziging op het groepsrisico.
b.	Verzocht wordt om een toetsingskader voor Externe Veiligheid op te nemen in artikel 17.2 Wro-zone wijzigingsgebied	Artikel 17.2 van de planregels zal op dit punt worden aangepast. Aan sub a zal punt 5. worden toegevoegd met de volgende tekst: <i>- de wijziging geen gevolgen mag hebben voor de externe veiligheid.</i>
c.	Ligging en bijbehorende belemmeringstrook van de buisleiding (W-573-05) conform het Bevb art. 14 vastleggen;	De ligging en bijbehorende belemmeringstrook van de buisleiding zullen op de verbeelding worden opgenomen.
d.	Tekst ten aanzien van beleid buisleidingen in de toelichting van het plan is verouderd. Advies om dit te actualiseren	De tekst zal worden geactualiseerd.
5.	Balladux Monumenten & Vastgoed advies	Gemeentelijk Standpunt
a.	Afhankelijk van de uitkomst van de gesprekken met de kandidaten voor het perceel van molen Ceres, adviseert Balladux Monumenten & Vastgoedadvies om de wijzigingsbevoegdheid van het college voor de bestemmingswijzigingen van "Groen" naar een andere bestemming (Artikel 17.2 Wro-Zone Wijzigingsgebied) zo ruim mogelijk te houden. Hierbij kan gedacht worden aan Recreatie (varen en museum), Horeca, lichte bedrijvigheid met Wonen/bedrijfswooning, kleinschalige detailhandel (verkoop lokale streek- en molenproducten en eventueel verblijfsaccommodatie (Bed and Breakfast).	Aan artikel 17.2 sub a zal worden toegevoegd dat groen gewijzigd kan worden in Recreatie (varen en museum), Horeca, lichte bedrijvigheid met Wonen / bedrijfswooning, kleinschalige detailhandel (verkoop lokale streek- en molenproducten en eventueel verblijfsaccommodatie (Bed and Breakfast). Deze ruimere wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen met het oog op de toekomstige ontwikkeling van Molen Ceres
b.	Er zal nog overleg moeten worden gevoerd over de hoeveelheid parkeerplaatsen, onder andere voor gehandicapten. Een aantal kan worden opgenomen op het	In artikel 17.2 sub a lid 1 wordt ten behoeve van de Wro-zone wijzigingsgebied als eis gesteld dat

	perceel zelf, maar overige parkeerplaatsen, bijvoorbeeld voor een autobus, zullen elders moeten worden gevonden (bij station bijvoorbeeld).	moet worden voorzien in een toereikend aantal parkeerplaatsen voor alle binnen het wijzigingsgebied aanwezige en te realiseren functies.
6.	Ministerie van Infrastructuur en Milieu VROM-Inspectie	Gemeentelijk Standpunt
a.	Het plan geeft voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.	Ter kennisgeving aangenomen
7.	Kamer van Koophandel	Gemeentelijk Standpunt
a.	Geen opmerkingen	Ter kennisgeving aangenomen
8.	Rijkswaterstaat	Gemeentelijk Standpunt
a.	Geen opmerkingen	Ter kennisgeving aangenomen
9.	Gemeente Medemblik	Gemeentelijk Standpunt
a.	Geen opmerkingen	Ter kennisgeving aangenomen

III Ambtelijke Reacties		
1. Gemeentelijke Afdeling	Gemeentelijk Standpunt	
a.	<p>In het geldende bestemmingsplan (2^e herziening Industrieweg) is het volgende strijdig gebruik niet van toepassing: 'Uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt; Het uitstallen van goederen met het oog op de verkoop aan wederverkopers en bedrijfsmatige ge- of verbruikers'.</p> <p>Valt dit nu binnen de categorie 1 tot en met 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, genoemd in artikel 5.1 sub a van de planregels?</p>	<p>Ja, dit gebruik valt ook onder de categorieën 1 tot en met 3 van bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Artikel 5.1 sub a zal daarom gewijzigd worden in: <i>een bedrijf en / of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, met inbegrip van bedrijfsmatig gebruik van goederen, die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 3 van de Lijst bedrijfsactiviteiten.</i></p>
b.	<p>In Artikel 17.2 sub a onder 3 Wro-Zone Wijzigingsgebied staat dat watercompensatie dient te worden gezocht binnen het plangebied. Dit klopt niet. Watercompensatie hoeft niet persé binnen het wijzigingsgebied te worden gezocht. Er hoeft alleen te worden voorzien in een toereikende capaciteit aan watercompensatie.</p>	<p>In artikel 17.2 sub a lid 3 zal de zinsnede 'binnen het wijzigingsgebied' worden verwijderd.</p>
c.	<p>Afstand bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens is per abuis uit de regels gehaald. Nu kan de bebouwing aan weerszijden van het pand tot aan de perceelsgrens worden gebouwd.</p>	<p>Aan de regels voor de bestemming wonen, bedrijf en gemengd, zal voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of waterloop de volgende voorwaarde worden opgenomen:</p> <p><i>- de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en/of waterloop dient minimaal 1,5 meter te bedragen.</i></p>
d.	<p>In artikel 11.6 sub c is detailhandel vanuit huis mogelijk gemaakt. Er moet dan wel sprake zijn van ondergeschikte activiteiten die verband houden met de bedrijfsvoering. Dit is niet zo opgenomen in ons beleid aan huis gebonden beroepen, hierin is detailhandel namelijk helemaal uitgesloten.</p>	<p>Artikel 11.6 sub c van de planregels zal worden verwijderd uit de planregels</p>
e.	<p>B&W heeft kennis genomen van de nota "Vestigingsbeleid Gemeente Stede Broec" en heeft besloten deze uitgangspunten op te laten nemen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>De nota "Vestigingsbeleid Gemeente Stede Broec" zal worden verwerkt in de toelichting / planregels van het ontwerpbestemmingsplan "Centrale Zone".</p>

