

Zaaknummer **32759** vooroverleg en inspraak bestemmingsplan "Centrum"

I	Inspraakreacties	
1.	De heer A. Lonis, Schaperstraat 15a Grootebroek	Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Parkeerterreinen De parkeerterreinen rondom onze woning hebben een negatieve invloed op ons woongenot. Geluidsoverlast, uitlaatgassen en bewegende lichten van koplampen. Er is in de straat geen trottoir aangegeven. Onze privacy wordt aangetast.</p>	<p>Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een geactualiseerde beheerregeling voor het bestaande centrumgebied. Reacties van de indiener richten zich op de doorontwikkeling van het centrum Streekhof in de nabije toekomst.</p>
b.	<p>Bedieningsstraat De geringe afstand van de bedieningsstraat met manoeuvreerruimte van vrachtauto's geeft overlast.</p>	<p>Voor dit nieuwe plan wordt te zijner tijd een aparte procedure doorlopen met de daarbij behorende inspraakmogelijkheden.</p>
c.	<p>Woonlagen Op de nieuw te ontwikkelen winkelruimte naast onze woning zijn twee woonlagen gepland wat onze privacy aantast</p>	<p>Zodra het nieuwe plan in procedure gaat, en de inspreker is van mening dat er sprake is van waardedaling kan gebruik worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid voor het aanvragen van tegemoetkoming in schade conform afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.</p>
d.	<p>Waardedaling Door onzekerheid over de ontwikkeling en de niet voltooide plannen wonen wij ondertussen wel tussen twee parkeerterreinen. Dit alles zal een waardedaling van onze woning tot gevolg hebben.</p>	<p>Zodra het nieuwe plan in procedure gaat, en de inspreker is van mening dat er sprake is van waardedaling kan gebruik worden gemaakt van de wettelijke mogelijkheid voor het aanvragen van tegemoetkoming in schade conform afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.</p>
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan		
2.	De heer S.J. Korver, Kloosterpoort 68 Grootebroek	Gemeentelijk Standpunt
a.	<p>Planregels, artikel 9 onder paragraaf 9.1 lid a Ik voorzie dat als er een groot parkeerterrein langs de Burgemeester JN Stuijbergenlaan komt ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen, wel behoefte zal zijn aan voorsorteervakken. Deze worden niet aangegeven.</p>	<p>De ontsluiting naar het toekomstige parkeerterrein is op dit moment nog niet binnen dit bestemmingsplan vastgelegd. De realisatie van het nieuwe centrumplan wordt met een aparte procedure mogelijk gemaakt. Hierbinnen zal voldoende ruimte worden ingeruimd om bedoelde voorsorteervakken planologisch te kunnen inpassen, mocht dit aan de orde zijn.</p>
b.	<p>artikel 19 Algemene gebruiksregels paragraaf 19.1 De bandbreedte van de gestelde Crow kencijfers dienen te worden aangegeven inclusief de stedelijkheidsgraad. Op de wijze waarop het nu beschreven staat is het mogelijk te handelen naar willekeur, en dat mag niet.</p>	<p>De gebruikte normen en onderzoeksrapporten worden toegevoegd in het bestemmingsplan.</p>
c.	<p>paragraaf 19.2 U stelt hier de parkeernorm voor het fietsparkeren op het minimum van de spreiding van gemeenten i.p.v. het door de CROW gestelde kencijfer. Mijn inziens gaat hier weinig duurzame ambitie vanuit en is het een garantie voor parkeeroverlast door fietsen. Ook wordt de norm slechts gesteld voor het uitbreidingsdeel van een functie. Mijn inziens zou dit</p>	<p>Dit bestemmingsplan is een conserverend plan voor het huidige centrumgebied. Het huidige functioneren van fietsparkeren wordt mede onderzocht in een verkeersonderzoek voor het gehele centrumgebied. Zodra deze cijfers bekend zijn wordt een nog te bepalen ambitie op dit vlak meegenomen in</p>

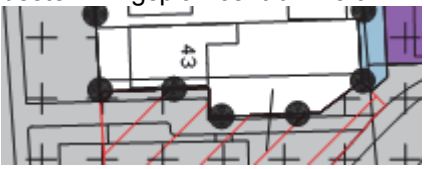
	over het gehele oppervlak van een functie moeten zijn om te korten die mogelijkwijs uit het verleden zijn ontstaan te repareren.	het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp.
d	Onderscheid aanbrengen op de verbeelding met betrekking tot Verkeer, en de bestemming verkeer en Verblijfsgebied. Deze is nu niet gemaakt	Het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening is digitaal raadpleegbare plannen. Het onderscheid in bepalingen is binnen een digitale omgeving goed zichtbaar. Dit is echter niet het geval met een analoge verbeelding. Het onderscheid in de genoemde bestemmingen is aangegeven maar op de analoge verbeelding slecht zichtbaar.
De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan m.b.t. het opnemen van de normen voor parkeren en de toelichting op het fietsparkeren		
3. De heer C. Tol Zesstedenweg 15 Grootebroek		Gemeentelijk Standpunt
a.	heeft bezwaar tegen de eventuele bouw van woningen aan de Zesstedenweg 13 en 17	De kavels Zesstedenweg 13 en 17 zijn in het verleden aangekocht door de gemeente ivm de doorontwikkeling van het centrumgebied. Met de vaststelling van de aangepaste stedenbouwkundige visie op het centrumgebied is de keuze gemaakt de lintbebouwing aan de Zesstedeweg te herstellen. De kavels Zesstedenweg 13 en 17 maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Op dit moment kunt u geen bezwaar maken tegen deze woningen, het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Pas bij ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan voor de ontwikkelingen zoals geschetst in de stedenbouwkundige visie staat de gelegenheid open hierop te reageren.
b.	Heeft bezwaar tegen de toename van verkeersdrukte rotonde aan de Zesstedenweg en de wegen die hierop aansluiten.	Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een regeling voor het bestaande centrumgebied. Reactie van indiener richt zich op de doorontwikkeling van het centrum in de toekomst. Met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet voorzien in grootschalige uitbreiding en de daarbij behorende toename van verkeer op de rotonde aan de Zesstedenweg. Dit geldt ook voor mogelijke overlast van sloop- en heiwerkzaamheden.
c.	Vreest overlast van sloop- en heiwerkzaamheden	
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.		
4. Charles Vögele		Gemeentelijk Standpunt
a.	Bezwaar tegen het verblijfsplein omdat zij van mening zijn dat er wellicht geen interesse vanuit de Horeca is en er leegstand ontstaat waarbij wij niet gebaat zijn	Onderdeel van de stedenbouwkundige visie is de realisatie van een verblijfsplein, welke mede bestemd is voor de weekmarkt en Horeca. De exacte


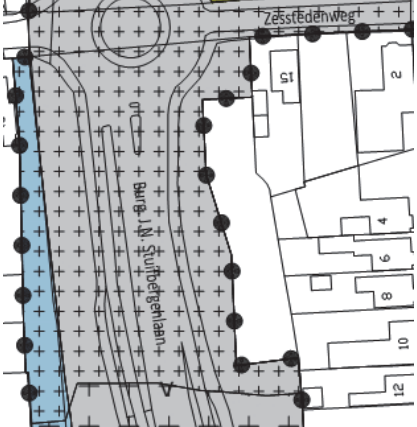
		<p>uitvoering en realisatie van het plan zal in overleg met alle belanghebbenden in het gebied plaatsvinden. De eerste gesprekken met de zgn. denktank vanuit Stede Broec zijn gehouden. Parkeren is en blijft een kwaliteit van Winkelcentrum Streekhof en is mede de oorzaak van het succes van het winkelcentrum. Parkeren voor zowel fietsen als auto's is van groot belang in het nieuwe ontwerp. Het perceel van Vögele heeft de bestemming "Gemend" met de aanduiding Detailhandel en Horeca. Met deze regeling is een flexibele invulling van het perceel mogelijk.</p>
b.	<p>Tegen het verdwijnen van parkeerplaatsen in de nabijheid van de winkel. De klanten zijn vaak ouderen die dicht bij de winkel willen parkeren. In de toekomst komen er wellicht parkeerplaatsen bij maar in dit voorontwerp is hiervan nog geen sprake.</p>	<p>In het stedenbouwkundig ontwerp zal een invulling voor parkeren worden uitgewerkt. Over de verdere invulling zal overleg met de ondernemers worden gevoerd. Dit bestemmingsplan is niet het instrument dat op detailniveau het parkeren vastlegt, maar slechts een regeling om de openbare functie te faciliteren.</p>
c.	<p>Charles Vögele verzoekt u daarom om in uw besluitvorming en in de aanstaande planvorming vast te houden aan de uitgangspunten van de Structuurvisie 2011: gratis parkeren, korte loopafstanden naar de winkels en voldoende parkeergelegenheid moeten behouden blijven en (bij voorkeur zelfs) worden versterkt.</p>	<p>Mede gezien de ontwikkelingen in de detailhandelsbranche hebben de gemeente doen besluiten de Structuurvisie 2011 te herzien. Deze visie is vervangen voor de stedenbouwkundige visie zoals opgesteld door bureau Urhahn. Deze visie is mede tot stand gekomen na een marktconsultatie met partijen met inzicht in de Retail branche en winkeliers uit het Streekhof. De uitgangspunten van de nieuwe visie staan omschreven in het bestemmingsplan. Parkeeronderzoek toont aan dat er momenteel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De uitgangspunten uit de visie van 2011 die u aanstipt komen daar waar mogelijk terug in het ontwerp van de openbare ruimte.</p> <p>Parkeerplekken die verdwijnen van het verblijfsplein zullen worden gecompenseerd elders op korte afstand. Hierover volgt overleg met de ondernemers.</p>
d	<p>Charles Vögele vraagt vanwege de samenhang tussen het huidige plan en de voorziene uitbreiding van het winkelcentrum om beide plannen gelijktijdig in procedure te brengen</p>	<p>Zie reactie c.</p> <p>We delen uw zorgen over de bereikbaarheid van het centrum en de aantallen parkeerplaatsen. De genoemde ambities uit de</p>

		stedenbouwkundige visie kunnen worden gerealiseerd indien er voldoende parkeerplaatsen worden gecompenseerd elders in het gebied.
	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.	
II	Overlegreacties	
1.	Provincie Noord-Holland	Gemeentelijk Standpunt
	De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.	
	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.	
2.	Liander	Gemeentelijk Standpunt
	De bedrijfsvoering van Liander wordt niet belemmerd door het voorontwerp.	
	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.	
3.	Omring Vastgoed	Gemeentelijk Standpunt
	<p>Vergelijking tussen beide BP'en leidt tot de conclusie dat er sprake is van een beperking van het aantal mogelijke bestemmingen, met als belangrijkste beperking het verdwijnen van de bestemming 'Wonen' zonder toevoegingen of beperkingen zoals wel toegestaan in het huidige BP.</p> <p>De bestemming 'Wonen' in haar ruimste betekenis zouden wij in het nieuwe BP graag toegekend zien aan de locatie Rigtershof, vooral ook omdat door de gewijzigde wetgeving (Wet langdurige zorg) het scheiden van wonen en zorg in de huidige verzorgingshuizen onvermijdelijk tot leegstand leidt. Immers de zorgzwaartepakketten 1 t/m 3 worden door het CIZ niet langer geïndiceerd. Niet uit te sluiten valt, dat het scheiden van wonen en zorg in de toekomst verder doorgezet wordt. Om de locatie te kunnen blijven exploiteren voor de resterende doelgroep, ouderen die een zwaardere zorgindicatie hebben, is het noodzakelijk ook de leegstaande woningen te kunnen verhuren aan zo nodig andere doelgroepen.</p>	<p>Uitgangspunt is om de bestemming van het Rigtershof correct en toekomstbestendig op te nemen zodat deze voorziening kan blijven functioneren.</p> <p>In samenspraak met gemeente, Omring en de Woonschakel is gekeken naar de gewenste regeling voor Rigtershof.</p> <p>In de door Omring aangeleverde notitie 'Wonen en zorg en de ruimtelijke ordening' van het kenniscentrum van Aedes Actiz wordt in hoofdstuk 4.2 <u>De zorgwoning is woonbestemming Wonen</u>, maar deze vervolgens nader te specificeren door achter de naam van de hoofdgroep een specifieke bestemmingsbenaming te zetten, nl. <u>Zorgwonen</u>. Dus: <u>Wonen-Zorgwonen</u></p> <p>In het voorontwerp bestemmingsplan is in artikel 13.1 nu opgenomen <u>Wonen-Woonzorg</u>. Dat komt overeen met de de Aedes Actiz voorgestelde omschrijving <u>Wonen-Zorgwonen</u>.</p> <p>Aanvullend stellen we voor de omschrijving <u>verpleeghuis- en/of verzorgingshuis</u> zoals onder 13.1.a geformuleerd als volgt aan te passen:</p> <p><i>De voor 'Wonen-Woonzorg aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid</i></p>

		<i>of beperking aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door professional, vrijwilliger of mantelzorg wordt verstrekt.</i>
	De vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van de voorschriften m.b.t. de Woonzorgvoorziening Rigtershof.	
4.	Woonschakel	Gemeentelijk Standpunt
	<p>Vanwege o.a. het Bouwbesluit 2012 en de zwaarte van de brandmeldinstallatie zijn wij bezig met de juiste typering van het gebouw. Wij zijn van mening dat een deel van het gebouw kan worden getypeerd als "Groepszorgwoning voor 24-uurs zorg" (een gedeelte van de 2e verdieping) en de rest van het gebouw als "Zorgclusterwoning in een woongebouw voor 24-uurs zorg" kan worden getypeerd.</p> <p>Vanwege het scheiden van wonen en zorg kan in principe met iedereen een huurovereenkomst worden afgesloten en wordt zorg apart ingekocht. De term senioren, verpleeg – verzorgingshuis sluit daar niet op aan. Het is dus de vraag of de aanduiding W-WZ wel past bij de huidige ontwikkelingen waar ook Omring naar verwijst.</p>	Zie overlegreactie 3.
	De vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing van de voorschriften m.b.t. de Woonzorgvoorziening Rigtershof.	
5.	Rijkswaterstaat	Gemeentelijk Standpunt
	Rijkswaterstaat provincie geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.	
	De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.	
6.	Regionale Uitvoeringsdienst NHN	Gemeentelijk Standpunt
a.	Bodem Geen belemmering, m.u.v. wijzigingsbevoegdheid parkeerterrein zuidkant Stationslaan. Voordat hier de bestemming wordt gewijzigd eerst een bodemonderzoek uitvoeren.	In de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat bij het gebruik van de bevoegdheid een bodemonderzoek moet worden overlegd.
b.	Geluid Bij de realisatie van de horecafuncties op het verblijfsplein zal nadere aandacht aan geluidaspecten (met een akoestisch rapport) besteed moeten worden (afhankelijk van o.a. zwaarte, tijden, muziek etc).	Bij de realisatie van horecafuncties op het verblijfsplein zal mede aandacht worden besteed aan geluidaspecten.
c.	Externe veiligheid De hoogte van het groepsrisico dient in het ruimtelijk besluit te worden verantwoord.	Zie opmerking Veiligheidsregio a.
	De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.	
7.	Veiligheidsregio NHN	Gemeentelijk Standpunt
a.	Groepsrisico Ten gevolge van dit plan wijzigt het groepsrisico in het invloedgebied niet. Geadviseerd wordt bij uitbreiding van 'Het Streekhof' een nieuwe groepsrisicoberekening uit te voeren.	Voor kennisgeving aangenomen
b.	bereikbaarheid hulpdiensten en bluswatervoorzieningen Als initiatieven overwogen worden die van invloed kunnen zijn op de bereikbaarheid en de	Voor kennisgeving aangenomen

	bluswatervoorziening adviseren wij in een vroegtijdig stadium af te stemmen met Team Oost van de brandweer.	
c.	Advies brandveilige bouw Indien er in de toekomst in het plangebied initiatieven voor verbouw of renovatie worden ontpleoid dan adviseren wij het toepassen van bouwkundige maatregelen. Calamiteiten met een buisleiding kunnen bij het worst-case scenario leiden tot fakkelbranden met een grote omvang. Het is in beginsel mogelijk betere schuil mogelijkheden te creëren in objecten binnen het effectgebied van een potentiële fakkelbrand.	Voor kennisgeving aangenomen
d.	communicatie / zelfredzaamheid Expliciete communicatie vooraf over de risico's en de handelingsperspectieven bij een incident met een buisleiding kan een substantiële bijdrage leveren aan het vergroten van de zelfredzaamheid en overlevingskansen van de aanwezigen. Geadviseerd wordt de verschillende doelgroepen hierover te informeren.	Voor kennisgeving aangenomen
e.	Om onze dienstverlening efficiënt in te richten verzoek ik u, indien u besluit af te wijken van het advies externe veiligheid, de rampbestrijding, de bereikbaarheid en bluswatervoorziening, dit gemotiveerd en schriftelijk aan ons kenbaar te maken.	Voor kennisgeving aangenomen
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.		

III Ambtelijke reacties		
1.	Aanpassing plancontour	Gemeentelijk Standpunt
	De woning Stationslaan 43 is door de gemeente verkocht. De plancontour moet worden aangepast zodanig dat het gehele kadastrale perceel behorende bij Stationslaan 43 buiten het bestemmingsplan centrum valt. 	De planverbeelding wordt aangepast.
2.	Aanpassing plancontour	Gemeentelijk Standpunt
	In de zuidwesthoek van het winkelcentrum is conform de stedenbouwkundige visie de bebouwingsgrens verruimd. Gelet op de mogelijke ruimtelijke gevolgen van deze aanpassing stellen we voor de aanpassing nu niet op te nemen in het bestemmingsplan. Indien een ontwikkeling zich aandient voor deze locatie zal die op zichzelf kunnen worden beoordeeld.	Uitbreiding van het de bebouwing in deze hoek is onderdeel van de stedenbouwkundige visie. Een ontwikkeling op deze locatie is mogelijk na onderling overleg tussen ontwikkelaar en gemeente. De planverbeelding en toelichting worden op dit punt aangepast.

		
3.	Aanpassing plancontour	Gemeentelijk Standpunt
	<p>Het perceel Zesstedenweg 17 is in het verleden aangekocht door de gemeente. Voorgesteld wordt dit perceel, gelet de stedenbouwkundige visie op te nemen in dit bestemmingsplan en de bestemming Verkeer te geven. De plancontour moet worden aangepas zodanig dat dit perceel binnen dit bestemmingsplan valt.</p> 	<p>De planverbeelding wordt aangepast.</p>