

Besluit van de gemeenteraad

De raad van de gemeente Stede Broec;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8-11-2016

gelet op het advies van de commissie Grondgebiedzaken van 7-12-2016

gelet op artikel gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals aangegeven in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel..
2. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Het Voert' met bestandskenmerk NL.IMRO0532.BPHetVoert-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Stede Broec in zijn openbare vergadering van 22-12-2016.

De raad voornoemd,

de griffier,



G.C.I. Kager

de voorzitter,



W.J.F.M. van Beek

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Het Voert'
Zaaknummer:	17837

Commissie:	7 december 2016.
Raadsvoorstel:	22 december 2016 nr. 2016-75

Portefeuillehouder:	B.S. Nootebos
Programma:	4: Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting & economische zaken

Karakter:	Besluitvormend
-----------	----------------

Bijlagen:	– Ontwerpbestemmingsplan 'Het Voert' – Verslag hoorzitting 12 oktober 2016
-----------	--

Voorgesteld besluit:

- in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen.
- De digitale versie van het bestemmingsplan 'Het Voert' met bestandskenmerk NL.IMRO0532.BPHetVoert-VG01 gewijzigd vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

Op 29 oktober 2015 heeft u ingestemd met een herontwikkeling van plangebied Het Voert. In plaats van 44 luxe appartementen wil projectontwikkelaar BPD in samenwerking met de Woonschakel op deze locatie sociale woningbouw realiseren (33 appartementen en 19 rijwoningen).

U heeft op 28 januari 2016 voor dit plan de coördinatieregeling (par. 3.6.1 Wro) van toepassing verklaard om de noodzakelijke procedures (voor o.a. bestemmingsplan en omgevingsvergunning) te kunnen combineren en te stroomlijnen.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Het Voert' biedt BPD/de Woonschakel de mogelijkheid tot het bouwen van de appartementen en woningen. De druk op de huurmarkt is hoog en de bouw van deze woningen draagt bij aan het verkorten van de veelal lange wachttijd voor een sociale huurwoning.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Het bestemmingsplan 'Centrale Zone' bestemt de locatie voor 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Het herontwikkelingsplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat de nieuwe appartementen en rijwoningen buiten de bouwvlakken zijn gesitueerd. Het is daarom nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De bouwhoogte, kwaliteit en uitstraling van de nieuwe woningen voldoen aan de uitgangspunten die u voor dit plangebied heeft vastgesteld.

Omdat u de coördinatieregeling van toepassing heeft verklaard, zijn de procedures voor de vergunning(en) en voor het bestemmingsplan gecombineerd tot één procedure. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is toegepast. Procedures voor vergunningverlening en bestemmingsplan lopen parallel en niet na elkaar. Wij voeren de procedure en u besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

De markt voor luxe appartementen in de dure koopcategorie blijkt minimaal. Daarentegen is de druk op de sociale huurmarkt hoog. Er zijn lange wachttijden voor een huurwoning en het aantal woningzoekenden neemt nog steeds toe. Dit plan voor 52 huurwoningen komt daarom tegemoet aan de toenemende vraag. De combinatie van appartementen en rijwoningen biedt ruimte voor de diverse doelgroepen (gezinnen, alleenstaanden, starters etc.) Daarnaast is een invulling van het al vele jaren braakliggende terrein ook voor de omgeving zeker gewenst.

Kanttekeningen / alternatieven

De procedure voor het plan is in een vergevorderd stadium. Het is daarom niet wenselijk nu nog met alternatieven te komen. De keuze voor het plan met 33 appartementen en 19 rijwoningen is eerder weloverwogen gemaakt en het is van belang dat dit plan zo snel mogelijk wordt gerealiseerd.

Draagvlak

Op 12 januari is het plan aan de buurtbewoners gepresenteerd tijdens een informatieavond. Het plan werd redelijk positief ontvangen, maar de buurt vroeg wel bijzondere aandacht voor de verkeerssituatie en het parkeren. Bij de verdere uitwerking van het plan is met de opmerkingen en suggesties zoveel mogelijk rekening gehouden.

Ook is vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) geweest met diverse organisaties en instanties. Er zijn enkele overlegreacties ontvangen, waarvan één aanleiding heeft gegeven tot een aanvulling op het rapport 'geluidsbelasting vanwege industrielawaai'. In het bijlagenboek wordt dit gewijzigde rapport opgenomen..

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. In totaal zijn zes zienswijzen ontvangen. Hieronder treft u een overzicht aan van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde beantwoording.

1. De heer en mevrouw Spek, Het Voert 174

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn, de heer en mevrouw Spek zijn als bewoners in de directe omgeving van het plangebied belanghebbende en de zienswijze is dus in beginsel ontvankelijk.

Zienswijze	Reactie
1.1 Familie Spek stelt dat de nieuwe doorgaande weg op 1.20 m van het balkon wordt aangelegd. Dit betekent een ongewenste aantasting van de privacy.	De ontsluiting van het gebied heeft in het stedenbouwkundige plan een belangrijke rol gespeeld. Bij de beschrijving van de toekomstige situatie in de toelichting, is in paragraaf 2.2 aandacht besteed aan de ontsluiting van het gebied. Het is de bevoegdheid van de gemeente hoe in de uitwerking wordt omgegaan met de inrichting van het gebied. De keuze voor een tweezijdige ontsluitingsweg heeft niet tot gevolg dat Het Voert een doorgaande weg wordt. Het betreft uitsluitend de afwikkeling van bestemmingsverkeer. De aantasting van de privacy zal daarom beperkt zijn. In goed overleg met de familie Spek is besloten de weg niet direct langs het balkon aan te leggen. De parkeerplaatsen die eerder aan de zuidkant van de weg zouden komen, worden nu aan de noordzijde van de weg gerealiseerd. De rijbaan komt nu dus verder van het balkon af te liggen. Het bestemmingsplan hoeft hier niet voor worden aangepast/gewijzigd.

2. L.G.W. Eichhorn, Het Voert 166 (namens bewoners 'Monarch')

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn, de bewoners van het nabij gelegen appartementengebouw 'Monarch' zijn belanghebbenden en de reactie is dus in beginsel ontvankelijk.

Zienswijze	Reactie
2.1 De bewoners geven aan dat de tekeningen van het bestemmingsplan niet kloppen. Het gebouw 'de Monarch' staat wel aangegeven,	Het klopt dat de balkons niet op duidelijk op de tekening staan aangegeven. De balkons mogen worden gerealiseerd op basis van de 'specifieke

5. De heer N.J.J. Neuvel, Het Voert 24 en mevrouw M.K. van der Gulik, Het Voert 52 (namens bewoners de Regent en Regentes)

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn, de bewoners van de nabijgelegen appartementengebouwen de Regent en Regentes zijn belanghebbenden en de reactie is dus in beginsel ontvankelijk.

Zienswijze	Reactie
5.1 Er zijn geen voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Dit levert gevaarlijke situaties op omdat zij van de rijbaan met autoverkeer gebruik moeten maken.	Voor de weg wordt een 30 km zone ingesteld. Deze snelheid levert geen verkeersonveilige situatie op voor fietsers en voetgangers. Daarnaast kunnen voetgangers gebruik maken van een trottoir dat wordt aangelegd voor de nieuwe rijwoningen via de westkant van de Monarch richting Industrieweg. Indien de ruimte het toelaat wordt gekeken of er ook nog een trottoir aan de oostzijde van de Monarch kan worden gerealiseerd.
5.2 Een doorgaande weg langs de Regent en Regentes is niet gewenst; de bedrijfsauto's van leveranciers en/of dienstverleners belemmeren de doorgang en met een doorgaande weg leidt dit tot verkeersonveilige situaties.	Het Voert wordt geen doorgaande weg; er komt alleen bestemmingsverkeer. Bedrijfsauto's van dienstverleners/leveranciers dienen te parkeren op de daarvoor bestemde plaatsen. Het is niet de bedoeling dat zij de weg blokkeren.
5.3 Het zicht naar de toegang van het Voert vanuit het westen wordt bemoeilijkt door geparkeerde auto's en begroeiing op de hoek van de Lamoraal. De Industrieweg (het deel waaraan de dansschool is gelegen) zou als ontsluitingsweg kunnen worden gebruikt.	De parkeerplaatsen en de beukenhaag van 1 m hoog vormen geen belemmering voor het uitzicht. De verkeersveiligheid van deze kruising is voldoende gewaarborgd. Weggebruikers op de Industrieweg kunnen het verkeer vanaf het Voert goed zien aankomen, vooral omdat ter plaatse een verkeersdrempel op de weg ligt. In het eerdere plan was er sprake van dat ook de Industrieweg (het deel bij de dansschool) als ontsluiting zou worden gebruikt. Deze ontsluiting blijft ook in dit plan gehandhaafd, hetgeen betekent dat het verkeer gebruik kan maken van drie wegen. Dit komt een goede spreiding van het verkeer in het plangebied ten goede. Van een hoge verkeersdruk is daarom geen sprake.

6. De heer J.M. Appelman, Het Voert 172

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn, de heer Appelman woont als belanghebbende in de directe omgeving en de reactie is dus in beginsel ontvankelijk.

Zienswijze	Reactie
6.1 De heer Appelman vindt het onaanvaardbaar dat de weg vlak langs het balkon wordt gerealiseerd. Het woongenot wordt hierdoor ernstig aangetast.	De weg wordt meer naar de zuidzijde aangelegd. De parkeerplaatsen die aan de zuidzijde waren gesitueerd komen nu aan de noordzijde waardoor het verkeer niet meer vlak langs de balkons rijdt. Zie reactie bij punt 1.1

De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd voor een hoorzitting op 12 oktober 2016 om de zienswijzen mondeling toe te lichten. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De zienswijzen hebben ons geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen. De bezwaren richten zich namelijk niet zozeer op de bestemmingen, maar hebben betrekking op de inrichting van de openbare ruimte. Die ruimte heeft de aanduiding "Verkeer-Verblijfsgebied" en deze gronden zijn

maar de balkons ontbreken. Dit betekent dat de afstand van de nieuwe weg tot het balkon slechts 1.50 m is.	bouwaanduiding – balkons' (sba-bk) en vallen dus in feite buiten het bouwvlak. Zoals hierboven onder 1.1 is aangegeven is in overleg met de bewoners van Het Voert 174 naar een oplossing gezocht voor de korte afstand van het balkon tot de rijbaan.
2.2 Bewoners stellen dat een weg met twee ontsluitingen verkeer van 'Happy Days' uitnodigt om rond te rijden. Dit verkeer rijdt rakelings langs de zuid-oosthoek van het gebouw 'de Monarch'.	Paragraaf 4.4 van de toelichting gaat in op het aspect 'geluid'. Het akoestisch onderzoek richt zich op geluidsoverlast van doorgaande wegen. Geluidsoverlast van bestemmingsverkeer is niet uit te sluiten, maar omdat er een maximale snelheid van 30 km geldt, blijft de geluidsbelasting binnen de wettelijke grenzen. Bezoekers van 'Happy Days' worden via de Industrieweg en de Stuifbergenlaan geleid en zullen het plangebied niet doorkruisen. Daarnaast worden er afspraken gemaakt met de exploitant van 'Happy Days' om parkeren/rondrijden in het plangebied tegen te gaan. Zoals onder de reactie op 1.1 staat aangegeven wordt de rijbaan verder van de balkons af gerealiseerd
2.3 De bewoners vrezen voor verkeersonveilige situaties op kruisingen vanwege de hoeveelheid vrachtverkeer, auto's en fietsers. Het voorstel is een doodlopende weg langs de Monarch aan te leggen en éénrichtingsverkeer rond het politiebureau, Het Voert en Industrieweg te realiseren.	In paragraaf 4.2.1 van de toelichting op het bestemmingsplan Het Voert wordt de verkeerssituatie aangegeven. De toename van het aantal verkeersbewegingen na realisering van de appartementen en woningen is beperkt. Voor de Industrieweg en Stuifbergenlaan levert deze toename geen merkbaar effect op. Doodlopende straten zijn niet gewenst in verband met keerbewegingen en achteruitrijden. Een tweerichtingenweg maakt een goede verdeling/spreiding van het verkeer mogelijk. Daarnaast biedt dit een goede toegang/doorgang voor de hulpdiensten.

3. R.K. Persoons, Het Voert 206

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn, de heer Persoons woont als belanghebbende in de directe omgeving en de reactie is dus in beginsel ontvankelijk.

Zienswijze	Reactie
3.1 De heer Persoons geeft aan dat de tekeningen niet kloppen, omdat de balkons niet zijn ingetekend. Hij vreest inbreuk op de privacy vanwege de korte afstand van de weg tot de voorgevel met balkon.	Voor de reactie op de onjuistheid van de tekeningen wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze als genoemd onder 2.1

4. L. Schoenmaker-Groot, Het Voert 38

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn, mevrouw Schoenmaker woont als belanghebbende in de directe omgeving en de reactie is dus in beginsel ontvankelijk.

Zienswijze	Reactie
4.1 De ramen in de nieuw te bouwen woning aan de westzijde van haar appartement tast haar privacy aan. Zij wenst graag matglas in de kozijnen.	De Woonschakel heeft in overleg met mevrouw Schoenmaker besloten het raam op de eerste verdieping in de zijgevel uit te voeren in matglas. Dit staat aangegeven op de tekening behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

bestemd voor toegangswegen, fiets- en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen water en nutsvoorzieningen. Het bestemmingsplan regelt niet de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte en geeft niet exact aan waar wat komt. Dit wordt verder uitgewerkt in het plan voor het woonrijpmaken, waarbij uiteraard zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de wensen en voorstellen van de bewoners. Bij de reactie op de zienswijzen is dit ook aangegeven. Wij stellen u daarom voor de zienswijzen voor kennisgeving aan te nemen, deze ongegrond te verklaren en in te stemmen met de beantwoording hiervan.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor belanghebbenden die niet tijdig een zienswijze hebben ingebracht, maar kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest. De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd in het Westfries Weekblad, Staatscourant en gemeentelijke website.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is één ambtshalve wijziging doorgevoerd: Op advies van de RUD is het rapport 'Geluidsbelasting vanwege industrielawaai' aangevuld met een meer uitgebreide onderbouwing. Dit gewijzigde rapport wordt opgenomen in het 'Bijlagenboek'.

Planning

Toepassing van de coördinatieregeling brengt geen verandering in de bevoegdheden. De raad blijft de aangewezen instantie om het bestemmingsplan vast te stellen en wij verlenen de omgevingsvergunning en stellen de Hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vast.

De projectontwikkelaar en de Woonschakel willen zo snel mogelijk aan de slag. Omdat de coördinatieregeling van toepassing is wordt gelijk met de publicatie over de vaststelling van het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor het bouwen en de vaststelling van de hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder meegenomen. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan daarom met de bouwwerkzaamheden worden gestart, uiteraard afhankelijk van een eventueel ingesteld beroep.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Voor de ontwikkeling van dit plangebied is in 2007 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Bovenkarspel, 8 november 2016

Burgemeester en wethouders van Stede Broec

De secretaris,

De burgemeester,

