

Plan van aanpak

Herziening bestemmingplan

Binnenstad
Schoonhoven

juni 2015

Inhoud

1. Inleiding

Aanleiding

Opzet, doel en inzet stedenbouwkundig bureau

2. Plangebied

Gebiedsbeschrijving

Vigerende plannen

3. Kaders

Beleidskaders

4. Planproces en planning

Planproces

Planning

5. Budget

6. Communicatie en participatie

1. Inleiding

Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het hebben van actuele bestemmingsplannen. Actueel betekent niet ouder dan 10 jaar. Voor Schoonhoven geldt dat in de afgelopen jaren de bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar zijn geactualiseerd.

Het plan “Binnenstad” is het sluitstuk van deze actualiseringsslag. Dit plan is op 14 september 2006 vastgesteld en op 24 april 2007 door Gedeputeerde Staten (gedeeltelijk) goedgekeurd. Daarmee is de houdbaarheidsdatum van het bestemmingsplan Binnenstad in zicht.

Daarnaast geldt dat voor de binnenstad de verscheidenheid van functies kenmerkend is. Juist om het voor de vele binnenstedelijke functies mogelijk te maken zich ook in de toekomst verantwoord en eigentijds te kunnen ontwikkelen is een actueel planologisch juridisch kader nodig op basis van geldend gemeentelijk beleid.

Opzet, doel en inzet stedenbouwkundig bureau

Opzet

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gemaakt volgens de basisaanpak van de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt bestemd met verwerking van bestaand beleid. Dit resulteert in een min of meer conserverend bestemmingsplan.

Het is echter niet de bedoeling om het gebied op slot te zetten.

Door het opnemen van ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden moet ingespeeld kunnen worden op ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Daarnaast moet er een goede balans worden gevonden tussen enerzijds het respecteren van bestaande rechten en handhaving c.q. verbetering van de cultuurhistorische kwaliteiten en anderzijds het mogelijk maken dat de vele binnenstedelijke functies zich ook in de toekomst op een goede wijze kunnen ontwikkelen.

De problematiek van winkelleegstand zal onder de loep moeten worden genomen en er zullen voorstellen voor oplossingsrichtingen worden gedaan.

Dit kan leiden tot een andere regeling voor de centrumfuncties zoals dat nu in het huidige bestemmingsplan is opgenomen.

De horecafunctie is eveneens een punt van aandacht.

In het geldende plan is de bestaande horeca positief bestemd. Nieuwvestiging is alleen mogelijk in de gebieden die op de plankaart zijn gemarkeerd als horecaconcentratiegebied. Dit is alleen mogelijk voor de zachte horeca (broodjeszaak, ijssalon, snackbar, cafetaria etc.) met de restrictie dat in totaal maximaal 28 horecavestigingen in het hele plangebied aanwezig mogen zijn. Afgelopen jaren bleek een toenemende belangstelling voor het gebruik van panden voor “zachte horeca” buiten de horecaconcentratiegebieden. Nader

onderzoek is nodig of verruiming voor deze vorm van horeca mogelijk gemaakt zou moeten worden.

doel

Voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan is de expertise en capaciteit van een stedenbouwkundig bureau onmisbaar. Dit plan van aanpak heeft enerzijds tot doel daartoe offerte te vragen. Anderzijds dient het plan van aanpak als leidraad voor het op te stellen nieuwe bestemmingsplan.

Voorafgaand aan het daadwerkelijk opstellen van het bestemmingsplan wordt een Nota van uitgangspunten (Nvu) opgesteld. Deze zal ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Zodoende kan discussie over de hoofdlijnen van het nieuwe bestemmingsplan vooraf met de raad plaatsvinden.

De raad is tenslotte het bevoegde gezag die na het doorlopen van de procedure over de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit moet nemen.

Stedenbouwkundig bureau

De werkzaamheden voor het maken van het nieuwe bestemmingsplan zullen zoveel mogelijk worden opgedragen aan het te selecteren stedenbouwkundig bureau. De inventarisatie van het gebied zal ook zoveel mogelijk door het bureau worden gedaan. Het bureau levert het plan dat bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. Met het oog op tijdwinst is het de idee om de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) de milieuparagraaf te laten opstellen en de daaraan gekoppelde onderzoeken te laten uitvoeren.

Eventueel andere noodzakelijke onderzoeken zullen door het stedenbouwkundig bureau worden gedaan.

De werkzaamheden van het stedenbouwkundig bureau lopen tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan dus inclusief het verwerken van inspraak- en bestuurlijke overlegreacties en zienswijzen. Dit uiteraard in overleg met de gemeente.

2. Het plangebied

Gebiedsbeschrijving en vigerende bestemmingsplannen

Plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit het op 29 juli 1974 door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht alsmede enkele aangrenzende (woon)gebieden.

Het gebied wordt als volgt globaal begrensd:

- Aan de noord- en oostzijde door de provinciale weg;
- Aan de zuidzijde door de rivier de Lek;
- Aan de westzijde door de Kerkweg en de Groene Singel (grens met het bestemmingsplan Buitengebied)

Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied geldt een aantal bestemmingsplannen:

1. Binnenstad (2006)
2. Binnenstad herziening 1 – 2010 (2011)
3. Binnenstad herziening 2 – 2010 (2010)
4. Hooijkaas (2011)
5. AZS terrein en omgeving (2013)
6. Beheersverordening Scheepmakershaven (2013)
7. Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie en Archeologie (2014)
8. Buiten de Veerpoort (2014)
9. Aan den Singel (2014)

Te handhaven plannen

De onder 4 en 5 genoemde bestemmingsplannen bevatten mogelijkheden voor de bouw van nieuwe nog niet gerealiseerde woningen. Op basis van deze bestemmingsplannen zijn wel overeenkomsten gesloten. Om praktische reden worden deze bestemmingsplannen niet meegenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Dit geldt ook voor het onder 3 genoemde bestemmingsplan. Daarin is o.a. de locatie van de voormalige gemeentewerf aan de Spoorsingel opgenomen met de mogelijkheid op de locatie nog 2 woningen te realiseren.

Het onder 8 genoemde bestemmingsplan is heel recent vastgesteld en sinds kort in werking getreden. Om praktische reden is het niet handig dit plan mee te nemen in het nieuwe plan.

De overige bovengenoemde plannen worden opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan.

3. Kaders

Naast gemeentelijke beleidsdocumenten is er ook rijks-, provinciaal beleid waarmee bij het maken van het nieuw bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Het in dit kader meest belangrijke beleid is onderstaand op een rijtje gezet.

Nationaal beleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)
- Monumentenwet
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg
- Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg
- Aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht
- Wijziging Woningwet d.d. 29 november 2014.
(als gevolg van deze wijziging komen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening te vervallen en moeten deze worden opgenomen in het bestemmingsplan. In dit kader is de belangrijkste bepaling de parkeernorm die geregeld moet worden in het nieuwe bestemmingsplan).

Provinciaal beleid

- Visie ruimte en mobiliteit
- Verordening ruimte

Gemeentelijk beleid

- Structuurplan “Schoonhoven vitale stad in het groene hart”
- Visie stadsrand
- Woonvisie
- Nota archeologiebeleid + Archeologische beleidskaart Schoonhoven”
- Adviesnota Cultureel Erfgoed
- Welstandsnota
- Economische visie Schoonhoven
- Visie Recreatie en Toerisme Schoonhoven
- Regionale Structuurvisie detailhandel Midden-Holland
- Horeca- en terrassenbeleid
- Parkeernorm en afkoopregeling (beleidsregels ter uitwerking van art.2.5.30 van de bouwverordening.
- Marktverordening
- **Beleid van overige afdelingen van de gemeentelijke organisatie**

K5 structuurplan

Daarnaast geldt het voor de herindeling van de K5 gemeenten vastgestelde Stedelijk Waterplan en de Nota waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4. Planproces en planning

Planproces

Na accordering van dit Plan van Aanpak door de portefeuillehouder wordt aan vier stedenbouwkundige bureaus offerte gevraagd voor het opstellen van een Nota van uitgangspunten en het opstellen van het bestemmingsplan. Bedoeling is een werkwijze waarbij het bureau de gemeente zoveel mogelijk werk uit handen neemt.

Het overleg met stakeholders (ondernemers, winkeliers, horeca) over de problematiek en oplossingsrichtingen voor de winkelleegstand en horecafuncties moet zorgvuldig plaatsvinden. Daarvoor moet ruim tijd worden genomen.

Uit onderstaande planning blijkt dat eerst na het verstrijken van de 10 jarentermijn van het bestemmingsplan Binnenstad (sep.2016) een nieuw bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Dit heeft tot gevolg dat na sept.2016 geen leges geheven mogen worden voor te verlenen vergunningen, ontheffingen etc.

Om dit te voorkomen kan voor het plan gebied een beheersverordening worden vastgesteld. Onderstaande planning voorziet hierin.

Dit laat overigens onverlet dat ingezet zal worden om de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan zo voortvarend mogelijk te doorlopen .

Planning

Wat	Wie	Wanneer
- Accordering Plan van Aanpak	Portefeuillehouder	Juni 2015
- Collegevoorstel uitname budget uit voorziening bestemmingsplannen tbv opstellen nieuw bestemmingsplan	Afd RO	Juni 2015
- Plan van aanpak ter kennisneming raad	College	Juli 2015
Uitvraag offerte aan 4 stedenbouwkundige bureaus	Afd.RO	Juni 2015
Selectie en opdrachtverlening stedenbouwkundig bureau	Afd.RO	Juli 2015
Aanvang werkzaamheden stedenbouwkundig bureau		Juli 2015

Inventarisatie		
- Veldinventarisatie - Vergelijken veldinventarisatie met vigerende plannen - Inventarisatie verleende ontheffingen, uitgebreide procedures etc. - Check inventarisatie interne disciplines	Stedenbouwkundig bureau/gemeente	Juli/aug./sep./okt. 2015
Parallel aan de inventarisatie		
- Onderzoek naar knelpunten en oplossingen centrumfuncties (winkellegeestand, horeca etc.) - Uitvoeren onderzoeken	Stedenbouwkundig bureau/stakeholders/ Gemeente (bestuurlijk en ambtelijk ro, ez. toerisme, archeologie/monumenten) Stedenbouwkundig bureau/ODMH	Juli/Aug./Sep./Okt. 2015/ Juli/Aug./Sep./Okt. 2015
Opstellen Nota van uitgangspunten en beheersverordening en concepten bespreken met portefeuillehouders	Stedenbouwkundig bureau/Afd RO	Okt./Nov.2015
Opstellen college- en concept raadsvoorstel mbt Nota van Uitgangspunten en beheersverordening	Afd.RO	Okt./Nov.2015
Instemming Nota van uitgangspunten en beheersverordening	College	Dec.2015
Vaststelling Nota van uitgangspunten en beheersverordening	Raad	Jan./Feb.2016

Parallel aan vaststellingsproces Nota van Uitgangspunten en beheersverordening		
Opstellen voorontwerp bestemmingsplan en concept bespreken met portefeuillehouders, stakeholders, interne disciplines,	Stedenbouwkundig bureau/ODMH/Afd RO	Jan./Feb./Mrt. 2016
Opstellen collegevoorstel instemming concept voorontwerp bestemmingsplan	Afd.RO	Mrt.2016
Instemming concept voorontwerp bestemmingsplan	College	Apr. 2016
Raadsinformatiebrief over voorontwerp bestemmingsplan	College	Apr. 2016
Publicatie en ter inzage legging voorontwerp voor inspraak en bestuurlijk vooroverleg	Afd.RO	Mei/Jun. 2016
Inloopavond over voorontwerp (*)	Stedenbouwkundig bureau/Afd.RO	Mei 2016
Verwerken inspraakreacties en vooroverleg	Stedenbouwkundig bureau/Afd RO	Jun./Jul. 2016
Ontwerp bestemmingsplan		
Opstellen ontwerp bestemmingsplan en concept bespreken met portefeuillehouders, interne disciplines en zo nodig met stakeholders.	Stedenbouwkundig bureau/ODMH/Afd RO	Jun./Jul./Aug..2016
Opstellen Collegevoorstel instemmen ontwerp bestemmingsplan	Afd.RO	Aug.2016
Instemming concept ontwerp bestemmingsplan	College	Sep. 2016
Raadsinformatiebrief over ontwerp bestemmingsplan	College	Sep.2016

Publicatie en ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan	Afd RO	Okt./Nov. 2016
Verwerken zienswijzen en aanpassen bestemmingsplan en concepten bespreken met portefeuillehouders	Stedenbouwkundig bureau/Afd RO	Nov./Dec. 2016
Opstellen College- en concept raadsvoorstel mbt zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan	Afd.RO	Dec. 2016
Instemming concept zienswijzenbeoordeling en raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan	College	Jan. 2017
Vaststellen bestemmingsplan	raad	Febr.Mrt. 2017

(*

Aan de te houden inloopavond wordt ruim bekendheid gegeven op de gemeentepagina in Het Kontakt en op de website van de gemeente. Het voorontwerp zal in papieren vorm gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en ook worden geplaatst op de website van de gemeente.

Op de inloopavond zal het voorontwerpplan worden toegelicht en zal een exemplaar van het plan op diverse tafels worden neergelegd. Bij ieder tafel zal een ambtenaar zijn voor het beantwoorden van vragen. Gedurende de inzage termijn kan iedereen een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen bij het college.

5. Budget

In de voorziening bestemmingsplannen zoals dat gevormd is door de voormalige gemeente Schoonhoven is budget gereserveerd voor integrale herziening van het bestemmingsplan Binnenstad. De kosten voor het op te stellen bestemmingsplan kunnen hieruit worden gedekt.

6. Communicatie

In het voorbereidingsproces van het ontwerpbestemmingsplan worden in het begin van het traject verschillende stakeholders uit het plangebied betrokken. Dat zijn de volgende partijen, organisaties en bewoners.

- Winkeliersvereniging winkelcentrum Schoonhoven,
- Kon. Horeca Nederland
- Historische Vereniging Schoonhoven
- Archeologische Werkgroep Schoonhoven.
- Buurtverenigingen

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan wordt een inloop-/inspraakavond gehouden.

Publicaties over het plan zullen worden gedaan op de gemeentepagina in “Het Kontakt” en op de website van de gemeente.

