



GEWIJZIGD EXEMPLAAR

Raadsvoorstel

Agendapunt : 12

Bijlage nr. : 118

Raadsvergadering: 11-11-2010

Commissie: Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: drs. N.M.C. Alsemgeest

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Jaagpad Oost en Welstandscriteria Jaagpad - deel 2

Samenvatting/ bestuurlijke presentatie

De ontwikkeling van de woningbouwplannen voor Jaagpad Oost is inmiddels zover dat het mogelijk en gewenst is om een bestemmingsplan vast te stellen dat de woningbouw mogelijk maakt. Dit is noodzakelijk, omdat het gebied nu nog een bedrijfsbestemming heeft. Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan Jaagpad Oost opgesteld. Het betreft het oostelijke gedeelte van het gebied in Alkmaar dat globaal wordt begrensd door het Noordhollandsch Kanaal aan de zuidzijde en de Schermerweg aan de noordzijde. Het bestemmingsplan alsmede de Welstandscriteria Jaagpad – deel 2 zijn gereed om door de raad te worden vastgesteld.

Raadsbesluit

Nr. 12

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 118;

gelet op het advies van de commissie stedelijke ontwikkeling en beheer;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, aangezien alle zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ingediend;
2. de zienswijzen onder 2.1, 2.2 (gedeeltelijk) en 3.1 uit de Nota Beantwoording zienswijzen gegrond te verklaren, aangezien deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;
3. de overige ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de Nota Beantwoording zienswijzen Jaagpad Oost, ongegrond te verklaren;
4. de Nota van Beantwoording zienswijzen Jaagpad Oost, (de zienswijzen en de gemeentelijke reactie) vast te stellen;
5. de Nota van wijzigingen Jaagpad Oost vast te stellen;
6. de Welstandscriteria Jaagpad – deel 2 vast te stellen, waarna de Welstandscriteria onderdeel uitmaken van de Welstandsnota met dien verstande dat
 - a. op pagina 4 aan de alinea **Gebiedsbeschrijving** als laatste zin wordt toegevoegd: "Het plangebied zal vooral ingevuld moeten worden op een speelse en eigentijdse wijze, maar tevens verwijzen naar de historische betekenis"
 - b. op pagina 7 aan de alinea **Massa en vorm** het derde liggende streepje wordt gewijzigd in: "- Dakvorm moet in overeenstemming met de gekozen architectuur zijn. Diverse kapvormen moeten daarbij worden toegepast"
 - c. op pagina 7 aan de alinea **Gevelkarakteristiek** toe te voegen: "-De gebouwen moeten herkenbaar zijn als gebouwen met een woonfunctie";
7. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
8. het bestemmingsplan Jaagpad Oost, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00004-0305 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met bestandsnaam o_NL.IMRO.0361.BP00004-september-2010.dxf.

Alkmaar, **11 NOV. 2010**

De raad voornoemd,

voorzitter

griffier,

* = gewijzigd naar aanleiding van amendement in de raadsvergadering van 11 november 2010

Voorstel van college

RAAD

11 NOV 2010

Vraagstelling/ probleemstelling

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is uitvoering geven aan de door de raad in 2002 vastgestelde visie 'Oostelijke Kanaalzone, ontwikkeling op hoofdlijnen', waarin is aangegeven dat wordt uitgegaan van woningbouw langs het Noordhollandsch Kanaal vanaf het Schermereiland tot en met het terrein van de voormalige meelfabriek. Vervolgens heeft de raad in 2005 het Haalbaarheidsonderzoek Jaagpad vastgesteld met daarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling tot woningbouwgebied van Jaagpad Oost. In 2008 heeft de raad een besluit genomen over de noodzakelijke aanpassing van de geluidzonering van het bedrijventerrein Oudorp met de vaststelling van het paraplu-bestemmingsplan Geluidzonering bedrijventerrein Oudorp. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de woningbouw mogelijk. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het juridisch planologische traject afgerond. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de bouwaanvragen worden getoetst.

De Welstandscriteria Jaagpad – deel 2 zullen als toetsingskader dienen voor de welstandscommissie in verband met toekomstige bouwplannen. Na vaststelling maken de Welstandscriteria onderdeel uit van de Welstandsnota.

Afwegingsproces/ alternatieven

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft het inspraaktraject doorlopen. De inspraakreacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) vooroverleg plaatsgehad.

Het ontwerp-bestemmingsplan Jaagpad Oost, de concept- Welstandscriteria Jaagpad – deel 2 en de ontwerp-besluiten Hogere waarde Jaagpad Oost: industrielawaai en wegverkeerslawaaai hebben vanaf 15 april tot en met 26 mei 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Alleen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en in behandeling genomen.

In de Nota Beantwoording zienswijzen Jaagpad Oost is aangegeven van welke personen en instanties zienswijzen zijn ontvangen, is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en wordt de gemeentelijke reactie daarop gegeven.

In het kort kan worden gesteld dat :

- a. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn, dit betekent dat de zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend;
- b. de zienswijzen onder 2.1, 2.2 (gedeeltelijk) en 3.1 uit de Nota Beantwoording zienswijzen Jaagpad Oost hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- c. de overige ingediende zienswijzen geen redenen vormen waardoor het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Daarnaast zijn ambtshalve een aantal kleinere wijzigingen in het plan verwerkt. Deze zijn van technische aard en veranderen inhoudelijke weinig aan het plan (juridisch formulering, type-, taal- en tekenfouten e.d.). Alle wijzigingen zijn gebundeld in de Nota van wijzigingen Jaagpad Oost die bij het plan is gevoegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan door de raad gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van een bestemmingsplan dat aangaande functies en bouwmogelijkheden voldoende concreet is om direct operationeel te zijn, zodat het als toetsingskader voor bouwaanvragen kan dienen en bovendien voldoende waarborgen biedt voor wat betreft de inrichting van het plangebied.

De welstandscriteria Jaagpad – deel 2 sluiten aan op de welstandscriteria Jaagpad – deel 1 (Jaagpad West en Midden). Op de concept welstandscriteria zijn geen reacties ontvangen en deze kunnen daarom ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is tevens een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting. Onderzoek naar industrielawaai is nodig omdat het plangebied in de geluidzone van het bedrijventerrein Oudorp ligt. Daarnaast is onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaaï. Op grond van artikel 110a Wet geluidhinder heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid hogere geluidwaarden vast te stellen (zie ter kennisname bijgevoegde besluiten hogere waarden). Het college heeft conform het bijgevoegde besluit Hogere waarde: industrielawaai hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van maximaal 55 dB(A), voor maximaal 425 woningen en conform het bijgevoegde besluit Hogere waarde: wegverkeerslawaaï hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van maximaal 58 dB(A), voor maximaal 222 woningen.

Financiële aspecten

Ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling tot woongebied is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten, waarin de financiële afspraken zijn vastgelegd en waarin bijvoorbeeld ook wordt geregeld welke delen van het plangebied in de toekomst openbaar zijn en aan de gemeente zullen worden overgedragen. Ook is hierin opgenomen dat eventuele planschade die voortvloeit uit planologische wijzigingen zal worden afgewenteld op de ontwikkelaar. Omdat de gemeente geen inkomsten uit het plan heeft, is het uitgangspunt voor deze exploitatieovereenkomst dat de financiële risico's bij de ontwikkelaar liggen. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee voldoende worden gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De uitvoering

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Jaagpad Oost met de daarbij behorende stukken, de welstandscriteria Jaagpad – deel 2 en de besluiten Hogere waarde Jaagpad Oost: industrielawaai en wegverkeerslawaaï liggen na vaststelling voor een ieder ter inzage. Gedurende de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan en de besluiten Hogere waarde Jaagpad Oost: industrielawaai en wegverkeerslawaaï ter inzage liggen, kan tegen deze besluiten beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ten aanzien van de vastgestelde welstandscriteria Jaagpad – deel 2 staat geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid open.

Collegevergadering : 14-09-2010
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Lutine de Boer
Doorkiesnummer : 8609



Aangenomen.
Fractie LA, mw.
de Bont (VVD) en
dhr. Delahaye (SP) tegen

12

fr.



Amendement Welstandscriteria Jaagpad deel 2

De raad van de gemeente Alkmaar, in vergadering bijeen op 11 november 2010;

Gehoord de beraadslaging over 'Vaststellingbestemmingsplan Jaagpad Oost en Welstandscriteria Jaagpad – deel 2', bijlage nummer 118;

Besluit nummer 6 als volgt te wijzigen:

BESLUIT:

6. De Welstandscriteria Jaagpad – deel 2 vast te stellen, waarna de Welstandscriteria onderdeel uitmaken van de Welstandsnota; met dien verstande dat :
- *) op pagina 4 aan de alinea **Gebiedsbeschrijving** als laatste zin wordt toegevoegd:
"Het plangebied zal vooral ingevuld moeten worden op een speelse en eigentijdse wijze, maar tevens verwijzen naar de historische betekenis";
 - *) op pagina 7 aan de alinea **Massa en vorm** het derde liggende streepje wordt gewijzigd in:
"- Dakvorm moet in overeenstemming met de gekozen architectuur zijn. Diverse kapvormen moeten daarbij worden toegepast";
 - *) op pagina 7 aan de alinea **Gevelkarakteristiek** toe te voegen:
"- De gebouwen moeten herkenbaar zijn als gebouwen met een woonfunctie".

Toelichting:

- "Het plangebied zal vooral ingevuld moeten worden op een speelse en eigentijdse wijze": Sluit aan bij de discussie in de raad nam 26 juni 2006 over Jaagpad 1. De Raad nam toen een Amendement aan waarin deze passage stond.
- "Diverse kapvormen moeten daarbij worden toegepast" is niet zo vrijblijvend als wat in het ongeamendeerde voorstel staat:, namelijk "zijn daarbij toegestaan." Het toepassen van alleen rechthoekige kapvormen wordt op deze wijze voorkomen.
- "herkenbaar zijn als gebouwen met een woonfunctie" moet een extra waarborg zijn, dat de historische verwijzing naar industriële en bedrijfsgebouwen niet te letterlijk wordt opgevat.

Ondergetekende:

Feiko van der Veen,
GroenLinks

Ren Bg L,
OPA