



alldoord,

hr.

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Jaagpad Midden en welstandscriteria

agendapunt : 9
bijlage nr. : 2104

Raadsvergadering: 06-07-2011

Commissie: stedelijke ontwikkeling en beheer

Portefeuillehouder: mw. A.J.A. van de Ven

Samenvatting / bestuurlijke presentatie

De ontwikkeling van de woningbouwplannen voor Jaagpad Midden is inmiddels zover dat het mogelijk en gewenst is om een bestemmingsplan vast te stellen dat de woningbouw mogelijk maakt.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een adviesgroeptraject doorlopen, waarin de adviesgroep heeft aangegeven geen nader advies nodig te achten aangezien het ruimtelijke kader goed is verwerkt. Dit is noodzakelijk, omdat het gebied nu nog een bedrijfsbestemming heeft.

Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan Jaagpad Midden opgesteld. Het betreft het gedeelte van de Jaagpadontwikkeling dat tussen het reeds gerealiseerde Jaagpad West gebied ligt en het Jaagpad Oost gebied, waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld dat woningbouw mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan alsmede de Welstandscriteria zijn gereed om door de raad te worden vastgesteld.

Raadsbesluit

Nr. 9

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2104;

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

b e s l u i t :

- I. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
- II. De Nota van Beantwoording zienswijzen Jaagpad Midden vast te stellen.
- III. Het bestemmingsplan Jaagpad Midden, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00005-0305 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd 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.BP00005_08122010.dwg.
- IV. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan aangezien middels een anterieure overeenkomst voorzien is in de financiële uitvoerbaarheid.
- V. De verbijzonderde Welstandscriteria Jaagpad Midden, zoals vermeld in het memo "Aanpassingen welstandscriteria Jaagpad plandeel 1", d.d. 1 oktober 2010 vast te stellen, waarna de Welstandscriteria onderdeel uitmaken van de Welstandsnota.

Alkmaar, 06-07-2011.

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooge, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier

Voorstel van burgemeester en wethouders

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 Noordhollands 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 Midden. 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.

In het kader van de vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft een uitgebreid en constructief traject plaatsgevonden met een adviesgroep van belanghebbende partijen, waarna de stedenbouwkundige randvoorwaarden is vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is er ten behoeve van het bestemmingsplan ook een adviesgroeptraject doorlopen. De adviesgroep heeft aangegeven dat het ruimtelijk kader volgens hen goed is verwoord in het bestemmingsplan, het adviesgroeptraject te waarderen, maar eventueel nog wel individueel bezwaar in te zullen dienen. Uiteindelijk heeft één van de deelnemende partijen een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan.

De Welstandscriteria Jaagpad Midden 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 Midden en de concept-welstandscriteria hebben met ingang van 23 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en in behandeling genomen. De zienswijze is bijgevoegd en voorzien van een gemeentelijke reactie (concept-nota van beantwoording zienswijzen Jaagpad Midden). De ingekomen reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De nota wordt als bijlage opgenomen bij het vastgestelde bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande 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.

Op de ter inzage gelegde 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 en verkeerslawaaï is nodig omdat het plangebied voor een beperkt deel 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 conform de ter inzage gelegde ontwerp-besluiten hogere geluidswaarden vastgesteld.

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 gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De uitvoering

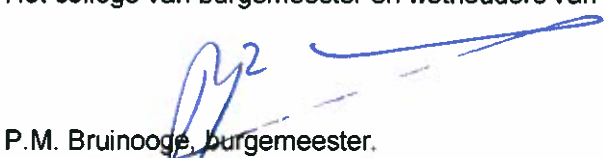
Het vastgestelde bestemmingsplan Jaagpad Midden met de daarbij behorende stukken, de welstandscriteria en de besluiten Hogere waarde Jaagpad Midden: industrielawaai en wegverkeerslawaaï liggen na vaststelling voor een ieder ter inzage.

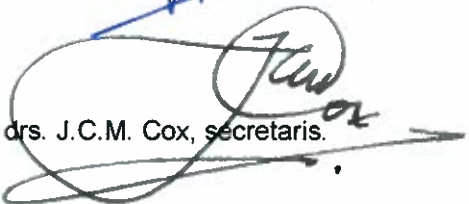
Gedurende deze periode kan tegen deze besluiten beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van de vastgestelde welstandscriteria Jaagpad staat geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid open.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,


P.M. Bruinooge, burgemeester.


drs. J.C.M. Cox, secretaris.

Collegevergadering : 17-05-2011
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Mark Waardenburg