



akk.
rv.

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Schelphoek-Zuid

agendapunt : 12
bijlage nr. : 2623

Raadsvergadering: 01-12-2011

Commissie: Stedelijke ontwikkeling en beheer

Portefeuillehouder: drs. V.H. Kloos

Samenvatting / bestuurlijke presentatie

Het ontwerp-bestemmingsplan Schelphoek-Zuid, dat is opgesteld op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde herziene Masterplan, heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn enkele zienswijzen ingediend door de bewoners/eigenaren van de woonboten in de Singel. Deze zienswijzen zijn gericht tegen de geplande nieuwe brug over de Singel. Daarnaast is een zienswijze ontvangen van de Historische Vereniging Alkmaar (HVA). Deze is gericht tegen de vormgeving van de brug over de Singel, het risico op aantasting van de historische Singel door bijgebouwen en individuele beschoeiing langs de Singel en de vrees dat het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen bevat voor de gewenste variatie in hoogte en gevels voor de woningen langs het water.

Nu de terinzagelegging is afgerond kan er een besluit genomen worden over de vaststelling van het bestemmingsplan, de beantwoording van de zienswijzen en de eventuele aanpassingen naar aanleiding de ingekomen zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Raadsbesluit

Nr. 12

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2623;

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

besluit

1. de ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
2. aan de zienswijzen opgenomen onder punt 1 tot en met 7 van de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Schelphoek-Zuid", tegemoet te komen en de geplande brug over de Singel nabij de Catsstraat te laten vervallen;
3. aan de zienswijze opgenomen onder punt 8 gedeeltelijk tegemoet te komen en een goothoogte van 9,0 meter, een nokhoogte van 13,0 meter en een afwijkingsmogelijkheid van deze hoogtes tot een hoogte van 14,0 meter op te nemen voor de woningen aan de noordzijde langs de Singel;
4. de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Schelphoek-Zuid" met de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording vast te stellen;
5. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
6. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
7. de vastgestelde welstandscriteria voor het Schelphoekgebied te wijzigen in die zin dat voor balkons die buiten een bouwvlak of nadere aanduiding worden gerealiseerd, een diepte van 1,5 meter is toegestaan in plaats van de eerder vastgestelde maat van 1,25 meter;
8. het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00006-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0361.BP00006-0305.dxf.

Alkmaar, 01-12-2011

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooze, voorzitter.

drs. A.P.A. Koolen, griffier.

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling / probleemstelling

De ontwikkeling van de Schelphoek kent een lange voorgeschiedenis. Na een moeizame start is er nu begonnen met de ontwikkeling van het gebied. Op verzoek van de marktpartijen heeft er in 2007 een heroverweging plaatsgevonden van het programma.

Vanaf begin 2010 is er echter nader overleg gevoerd met de marktpartijen. In verband met de mondiale kredietcrisis en de doorlooptijd is gebleken dat het Masterplan uit 2007 op sommige punten achterhaald is. Daarnaast was nader overleg met het Hoogheemraadschap noodzakelijk. De ontwikkelingsplannen bij het Baanpad hebben tot gevolg dat de administratieve aanwijzing van de Waterkering moet worden aangepast. Het bestemmingsplan is een logisch gevolg van het door de raad vastgestelde Masterplan en zal dienen als juridisch kader voor de verdere ontwikkeling van Schelphoek-Zuid.

Voor de ontwikkeling is een koop-realisatieovereenkomst afgesloten. Er is dan ook geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is alleen noodzakelijk als er geen voorziening is getroffen voor de ontwikkelingskosten die ontstaan als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan.

Al deze aspecten zijn verwerkt in een ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 mei 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Participatie

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder kort weergegeven, evenals de reactie van de gemeente. De volledige reactie en beoordeling is opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Schelphoek-Zuid":

- Er zijn vooral zienswijzen ontvangen van eigenaren/bewoners van de woonboten. Zij hebben bezwaren tegen de geplande fiets- en voetgangersbrug over de Singel.

Naar aanleiding van deze zienswijzen en een bezoek ter plaatse zijn de gevolgen, de voor- en nadelen en de maatvoering ter plaatse gedetailleerd beschouwd. Gebleken is dat er beperkt ruimte is voor de brug, waardoor overlast voor de woonbootbewoners te verwachten is, zowel door aantasting van de privacy of eventueel vandalisme. Daarnaast moeten er ook woonboten verplaatst worden waardoor het lint onderbroken wordt. Tenslotte zal er ook in de praktijk nadelen zijn in verband met het verplaatsen van arken voor onderhoud. De brug is bedoeld voor fietsers en voetgangers. Hoewel de brug nuttig is voor deze verkeersdeelnemers, ligt er een alternatief (de Wolfsbrug) op ongeveer 200 honderd meter afstand van de geplande brug. Gezien het aantal reacties, de beperkingen die ontstaan door de aanleg van de brug en het geringe relatieve voordeel dat ontstaat voor fietsers en voetgangers, stellen wij u voor om de zienswijzen te honoreren en geen brug over de Singel op te nemen in het bestemmingsplan.

- Daarnaast is een zienswijze ontvangen van de Historische Vereniging Alkmaar (HVA). Deze is gericht tegen de vormgeving van de brug over de Singel, het risico op aantasting van de historische Singel door bijgebouwen en individuele beschoeiing langs de Singel en de vrees dat het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen bevat voor de gewenste variatie in hoogte en gevels voor de woningen langs het water.

Reacties ten aanzien van vormgeving vallen altijd buiten het kader van het bestemmingsplan aangezien het bestemmingsplan alleen het ruimtelijk kader schept. Bij de daadwerkelijke vergunningaanvraag wordt de vormgeving bepaald. Omdat voorgesteld wordt om de brug te laten vervallen is er ook om die reden geen aanleiding om verder op de reactie over de vormgeving in te gaan. Ten aanzien van de aantasting van de Singel zijn maatregelen genomen door een uniforme beschoeiing aan te leggen. Bouwvergunningvrije mogelijkheden zijn niet uit te sluiten, maar door in het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden te bieden kan middels de vergunningssystematiek, waarbij een welstandsadvies wordt ingewonnen, aantasting voorkomen worden. Bij ernstige excessen kan tenslotte op basis van welstandelijke eisen worden opgetreden. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Tenslotte verzoekt de HVA om meer bescherming voor de gewenste gevelvariatie. Over de realisatie hiervan zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij. Het bestemmingsplan geldt echter voor een termijn van 10 jaar en het is mogelijk dat latere particuliere initiatieven de gewenste variatie teniet doen. Wij stellen u dan ook voor om aanvullende regels op te nemen zodat er via een afwijking van het bestemmingsplan meer volume is toegestaan in de kap, zolang de gewenste variatie niet wordt aangetast.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen op basis van de ingekomen zienswijzen worden ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

- De aanduiding voor de parkeergarage komt niet overeen met de gerealiseerde en vergunde garage. De garage vormt een rechthoek. Op de verbeelding is echter de hoekpunt van de garage aan de noordoostkant niet opgenomen, dit zou aangepast moeten worden.
- Bij de woningen aan het water, achter het Baanpad zijn dakterrassen mogelijk op de lage delen (de garages). Dit is nu niet uit de verbeelding af te leiden. Voorgesteld wordt om voor deze voorzieningen een aanduiding op de verbeelding op te nemen met passende bouwregels.
- Daarnaast wordt de meest zuidelijke woning van de woningen aan het water achter het Baanpad, van twee stedenbouwkundige elementen voorzien (twee portalen/gevelelementen, één bij de voordeur en één bij de garage). Deze elementen steken 0,60 meter buiten het bouwvlak uit. Zorgvuldigheidshalve zouden deze ook op de verbeelding moeten worden opgenomen.
- Tenslotte zijn de op 31 oktober 2005 vastgestelde welstandscriteria op één punt achterhaald. In de welstandscriteria wordt uitgegaan van een balkondiepte van 1,25. Bij de nadere plannen wordt uitgegaan van een balkondiepte van 1,50 meter. Het betreft een wijziging van ondergeschikte aard.

De voorgestelde wijzigingen dienen enerzijds ter verduidelijking van de mogelijkheden en zorgen anderzijds voor een betere aansluiting van het bestemmingsplan op de voorgenomen ontwikkeling. De wijzigingen zijn vanuit stedenbouwkundig en juridisch-planologisch oogpunt ondergeschikt.

Er kan nu een besluit genomen worden over de beantwoording van de zienswijzen, de aanpassing van het bestemmingsplan en de vaststelling daarvan.

Afwegingsproces / alternatieven

Het bestemmingsplan is een vertaling van het reeds door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan en past binnen deze eerdere vastgestelde kaders. De voorgestelde wijzigingen komen voort uit de ingekomen zienswijzen. Er zijn goede gronden aanwezig om tot deze wijzigingen over te gaan, zoals aangegeven in de "Nota van beantwoording Zienswijzen Schelphoek-Zuid".

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,



P.M. Bruijn, burgemeester.



dr. J.C.M. Cox, secretaris.

Collegevergadering : 11-10-2011
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Mark Waardenburg