



*aangenomen,
practi Trots tegen
fr*

Raadsvoorstel

Agendapunt : **6**

Raadsvergadering: 11-11-2010

Bijlage nr. : ~~118~~
121

Commissie: Stedelijke ontwikkeling en beheer

Portefeuillehouder: W.A.J. van Veen

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bergerweg 1

Samenvatting / bestuurlijke presentatie

Op 11 juni 2009 is door de gemeenteraad besloten om te streven naar een herbestemming van de bestaande Ambachtsschool. Daarbij is ingestemd met het vestigen van het centrum voor kunst en erfgoed in dit gebouw en is als randvoorwaarde meegegeven om tevens voor jongeren bereikbare woningen te realiseren.

Voor de herbestemming van de ambachtsschool aan de Bergerweg 1 is een bestemmingsplan-procedure gestart. Inmiddels heeft het ontwerp-bestemmingsplan conform de wettelijke voorschriften gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben 14 personen een zienswijze ingediend. 13 personen hebben een identieke brief ingediend. Daarnaast heeft één van deze personen een aanvullende brief ingediend. De ingekomen zienswijzen, welke voor uw raad ter inzage liggen, zijn samengevat en voorzien van een conceptreactie in de bijgevoegde "beantwoordingsnota zienswijzen Bergerweg 1".

Nu het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen kan er een besluit genomen worden over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Raadsbesluit

Nr. **6**

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 115;

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

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de "beantwoordingsnota zienswijzen Bergerweg 1".
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Bergerweg 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00016.0305 met de GBKNondergrond o_NL.IMRO.0631.BP00016-september-2010 en de bijbehorende bestanden, op basis van de ingekomen zienswijzen gewijzigd vast te stellen waarbij ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de hoogte van het archiefdepot van 12,0 meter verlaagd wordt tot 11,0 meter.

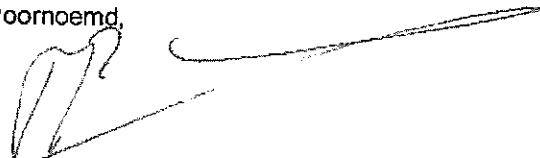
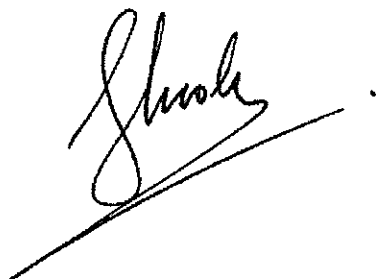
Alkmaar,

11 NOV. 2010

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,

Voorstel van college

Vraagstelling / probleemstelling

De wens om de monumentale bebouwing van de ambachtsschool te behouden bestaat al langer. Om de ontwikkeling van het kunst en erfgoedcentrum en de starterswoningen mogelijk te maken is een nieuw ruimtelijk kader noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt daarin voorzien.

Op 13 november 2008 is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het breed onderzoeken van een herbestemming. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek is op 11 juni 2009 een nader krediet beschikbaar gesteld en is ingestemd met de vestiging van het centrum voor kunst en erfgoed. Daarbij is de bouw van woningen voor starters als randvoorwaarde meegenomen.

Op basis hiervan is het bestemmingsplan voorbereid. Op basis van het eerste voorontwerp is voor overleg met instanties gevoerd en is er participatie gevoerd met omwonenden. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Na beoordeling van de reacties en aanpassing van het plan is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd conform de wettelijke bepalingen. Gedurende deze periode hebben 14 personen een zienswijze ingediend. 13 personen hebben een identieke brief ingediend. Daarnaast heeft één van deze personen een aanvullende brief ingediend. De ingekomen zienswijzen, welke voor uw raad ter inzage liggen, zijn samengevat en voorzien van een conceptreactie in de bijgevoegde "beantwoordingsnota zienswijzen Bergerweg 1".

Er kan nu een besluit genomen worden over de ingekomen zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Op basis van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van bestemmingsplannen een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Afwegingsproces / alternatieven

Het merendeel van de zienswijzen richt zich op de hoogte van het nieuwe archiefdepot dat op het binnenterrein wordt aangelegd. Het depot wordt afgeschermd door de nieuwe woningbouw, maar kent een hogere maximale bouwhoogte. De indieners van de zienswijzen kunnen zich niet vinden in deze hogere bouwhoogte. Daarnaast is gewezen op de gevolgen van de toevoeging van 19 woningen, de verschoven bebouwingsgrens, worden vragen gesteld over de vormgeving en inrichting en de keuze om nu een bestemmingsplan op te stellen voor alleen het perceel Bergerweg 1. Voor het volledige overzicht van de zienswijzen en de voorgestelde beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijgevoegde "beantwoordingsnota zienswijzen bestemmingsplan Bergerweg 1".

Op basis van de ingekomen zienswijzen wordt nu voorgesteld om het ontwerp-bestemmingsplan op één punt te wijzigen. Het overgrote deel van de zienswijzen is gericht tegen de bouwhoogte van het archiefdepot. Na overleg met het Regionaal Archief wordt voorgesteld om de bouwhoogte van het archiefdepot te verlagen van 12,0 naar 11,0 meter. De maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan is vastgelegd is dan voor het archiefdepot en de nieuwe woningbouw gelijk.

Indien wordt ingestemd met het voorstel wordt de voorgestelde verlaging van de bouwhoogte verwerkt in het bestemmingsplan, waarna dit in gewijzigde vorm ter inzage wordt gelegd.

Collegevergadering : 14-09-2010
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Mark Waardenburg
Doorkiesnummer : 8809

Status: definitief
Datum: 8 september 2010

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Vanaf 3 juni 2010 is gedurende zes weken aan een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad omtrent het ontwerp-bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

1.

[illegible]

1.1 Bezwaren tegen de voorgenomen bouwhoogte van het archiefdepot

Middels een vrijwel identieke brief hebben deze omwonenden hun bezwaren geuit tegen de voorgenomen bouwhoogte van het archiefdepot (12 meter). Bij de eerdere voorbereidingen is aangegeven dat de bouwhoogte niet hoger zou worden dan het oude gedeelte van de school (circa 8,5 meter). Het plan wijkt af van die eerdere informatie.

Beantwoording:

Bij de start van deze ontwikkeling is er voor gekozen om reeds in een vroeg stadium de buurt te informeren en de gelegenheid te bieden om te reageren op het voornemen. Dit past bij de wens van de gemeente om bij ontwikkelingen te participeren met de omgeving. Op deze wijze is het nog mogelijk om op een goede wijze rekening te houden met de wensen van de omgeving bij het opstellen van het ontwerp. Wordt gewacht totdat het project verder uitgewerkt is, dan zijn wijzigingen moeilijk aan te brengen en vaak kostenverhogend zodat er minder sturing mogelijk is. Dit heeft echter wel tot gevolg dat er ook om andere redenen wijzigingen kunnen ontstaan naarmate het project verder uitgewerkt wordt.

Ook in dit geval is bij de verdere uitwerking gebleken dat de in eerste instantie opgestelde plannen onvoldoende ruimte boden voor het archief op langere termijn. Aangezien het bestemmingsplan bedoeld is om een passend ruimtelijk kader te bieden voor zowel de initiatiefnemer als de omgeving is er rekening gehouden met de uitbreidingswens. Dat is inderdaad niet in overeenstemming met de eerdere plannen, maar inherent aan een ontwikkelingsproces.

Vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt is een vergroting van de hoogte zonder meer aanvaardbaar. Het archiefdepot bevindt zich op het binnenterrein van de voormalige school en wordt aan drie zijden afgeschermd door hogere bebouwing. Alleen aan de Zocherstraatkant komt het archiefdepot, met een breedte van 6,0 meter tot aan de gevel van de bestaande bebouwing. De voorziening is daarmee ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa van de voormalige school en is zowel qua massa als hoogte passend in de bebouwde omgeving.

Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden is het plan aangepast. Hoewel niet volledig aan de wensen van de omwonenden tegemoet gekomen kan worden is de hoogte van het archiefdepot wel aangepast naar 11 meter. Daarmee worden de effecten van de archiefbebouwing op de omgeving beperkt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd, waarbij de bouwhoogte van het archiefdepot van 12 meter is terug gebracht naar 11 meter.

2.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2.1 Alternatief voor de verhoging van het archiefdepot

Voorgesteld wordt om het depot te verbreden (bijvoorbeeld met 1,0 meter) hiermee wordt bij gelijkblijvende werk- en loopruimte kan 30% winst geboekt worden. Een derde verdieping is dan niet noodzakelijk.

Beantwoording:

Duidelijk is dat het archief over onvoldoende ruimte beschikte in de oorspronkelijke plannen. De keuze voor een oplossing daarvoor ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer. Deze heeft verzocht om een hogere bouwhoogte. Deze variant is aan de gemeente aangeboden ter toetsing. Gebleken is dat deze variant stedenbouwkundig en planologisch aanvaardbaar is. In het kader van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan een ander alternatief voorschrijven wordt slechts toegepast indien er sprake is van ernstige bezwaren tegen het door de initiatiefnemer ingediende plan. Daarvan is geen sprake. In het bestemmingsplan wordt dan ook uitgegaan van de hogere bouwhoogte.

2.2 Bezwaren van eventuele toekomstige huurders

Toekomstige huurders kunnen bezwaren hebben tegen de verminderende lichtinval door het hogere archiefdepot.

Beantwoording:

Toekomstige huurders kunnen en moeten bij hun keuzes rekening houden met de mogelijkheden die op dat moment bestaan in de omgeving. Voor hun afweging is er in dit geval sprake van een bestaande situatie. Voorts wijkt de situatie met uitbreiding van het archiefdepot en de onderlinge afstand tussen de bebouwing niet significant af van andere situaties in een stedelijke omgeving en zijn er dus niet op voorhand reeds zeer dringende problemen te verwachten voor toekomstige huurders.

2.3 Vragen over detaillering van de bouw en in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontwerptekeningen

Gevraagd wordt of de toegangstrap nabij de Zocherstraat en het plein bij de entree naar de woningen openbaar terrein wordt of dat deze alleen voor bewoners en afsluitbaar is. Daarnaast is vanuit de gemeente aangegeven dat de vormgeving van de nissen aan de Krelagestraat is gewijzigd. Deze wijziging is niet verwerkt in de ontwerptekeningen in het bestemmingsplan waardoor er geen correct inzicht is in het ontwerp. Naar aanleiding hiervan wordt verzocht of het nog mogelijk is om in het ontwerp de hoofdtoegangstrap in het midden van de Krelagestraat te plaatsen, tussen de beide beganegrondwoningen. Hierdoor neemt de sociale controle toe. Ten aanzien van de uitvoering en materialisering wordt verzocht om moderne bouw voor archief en woningen, zodat een duidelijk contrast bestaat tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw.

Beantwoording:

Als eerste dient opgemerkt te worden dat deze onderwerpen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen. Het bestemmingsplan voorziet (uitsluitend) in een planologisch en juridisch kader. De invulling daarvan wordt bepaald bij de bouwvergunning. Zaken als vormgeving, detaillering, trappen en gevelindeling vallen onder de bouwvergunning. De aanvraag om bouwvergunning bevat de uiteindelijke invulling van het in het bestemmingsplan geboden kader.

Voor zover nu bekend wordt gereageerd op de gestelde vragen.

Toegangstrap openbaar/gesloten

De trap en het achtergelegen dek liggen op eigen terrein. Het feit dat er nu een nieuwe ontwikkeling is maken dit niet anders. Deze voorzieningen zullen niet tot de openbare weg gaan behoren. Er is vooralsnog geen hek of andere afsluitbare voorziening gepland.

Verschuiven hoofdtoegangstrap

Zoals al aangegeven valt dit niet onder het bestemmingsplan maar onder de bouwaanvraag. Het verschuiven van de trap betekent een ingrijpende ombuiging van de bestaande ontwerpen. Bij het ontwerp is uitgegaan van de huidige indeling met de trap aan de zijkant. Deze is ruimtelijke getoetst en aanvaardbaar geacht.

Vormgeving woningen en materialisatie

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitsluitend als referentie een afbeelding opgenomen van de voorgenomen ontwikkeling. Deze heeft niet het doel om tot in detail de vormgeving van de woningen vast te leggen. Deze afbeelding wordt dus ook niet aangepast. De definitieve vormgeving wordt bepaald in het kader van de aanvraag om bouwvergunning. Zoals in de toelichting is aangegeven wordt gestreefd naar het behoud van het onderscheid tussen de nieuwbouw en de bestaande karakteristieke bouw. Dit standpunt wordt dan ook gedeeld. Dit valt echter buiten het kader van het bestemmingsplan. Voor de uiteindelijke keuze is het advies van de welstandscommissie dat wordt uitgebracht naar aanleiding van de aanvraag om bouwvergunning van groot belang.

Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan niet gewijzigd.

2.4 Bezwaren tegen de voorgenomen bouwhoogte van het archiefdepot.

Door deze appellant is naast de bovengenoemde brief eveneens een identieke brief, zoals genoemd in 1.1.

Beantwoording:

Zie onder 1.1.

Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd, waarbij de bouwhoogte van het archiefdepot van 12 meter is terug gebracht naar 11 meter.

3.



3.1 Bezwaren tegen de woonbestemming

Tot nu toe was er alleen een maatschappelijke bestemming. De realisering van 20 starterswoningen gaat voorbij aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied. De vorm en grootte doen afbreuk aan de kwaliteit en het plan om alleen jongerenwoningen te bouwen past niet in de omgeving. De Krelagebuurt is een woonbuurt met beperkte voorzieningen en bijbehorende straten. De toevoeging van circa 40 personen zal de buurt aantasten.

Beantwoording:

In het kader van de planontwikkeling is onderzoek gedaan naar de effecten van de planontwikkeling. Daarbij wordt voor zover vereist voorzien in maatregelen, zoals de toevoeging van parkeervoorzieningen. Inmiddels worden er geen 20 maar 19 woningen gerealiseerd. De toevoeging van deze 19 woningen is echter dermate kleinschalig dat er geen sprake kan zijn van een zodanige verstoring dat het functioneren van de wijk in het geding komt.

3.2 Er wordt onvoldoende rekening gehouden met een toename van de parkeerdruk

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van het beleidsdocument "parkeernormen 2007-2015". Het parkeerbeleid is niet gepresenteerd op de informatie-avond van 13 januari 2010. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de parkeervraag van de woningen uit 20 parkeerplaatsen bestaat. Daarnaast zouden er 8 plaatsen benodigd zijn voor bezoekers van het centrum voor erf en kunstgoed. Dat lijkt erg weinig. Er zouden dus 28 nieuwe plaatsen moeten worden gerealiseerd. Het plan maakt echter gebruik van reeds bestaande plaatsen. Ook geeft het parkeervak aan de westzijde problemen door aanwezige bomen.

Beantwoording:

In het verslag van de bijeenkomst van 13 januari 2010 is reeds aangegeven dat in de nieuwe situatie er 28 plaatsen extra worden aangelegd. De bestaande parkeerplaatsen worden dus niet benut. Voor de berekening van de benodigde plaatsen wordt gebruik gemaakt van de CROW-normen. Dit zijn landelijk gebruikte richtlijnen over de parkeerdruk van voorzieningen. Er is geen aanleiding om aan de juistheid van deze normering te twijfelen. Tenslotte moet opgemerkt worden dat het feit dat een parkeervak lastiger te benutten is geen aanleiding kan zijn om af te zien van deze planontwikkeling.

3.3 Bezwaren tegen de bouwhoogte

De oude bebouwing gaf doorzicht naar het bestaande hoofdbebouwing. De nieuwe woningen nemen door de hoogte dit zicht weg.

Beantwoording:

In een stedelijke omgeving zijn veranderingen onoverkomelijk. Doorzichten en uitzichten liggen niet onveranderd vast. Uit vaste jurisprudentie volgt dat niemand recht kan doen gelden op blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat er geen zicht meer bestaat op de bestaande hoofdbebouwing is geen aanleiding om de plannen aan te passen.

3.4 Maximale maatvoering van het oude bestemmingsplan

Het oude bestemmingsplan kende beperkingen voor de bouw van bijgebouwen bij de bestemming wonen (maximale bouwhoogte, goothoogte). Voor de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gold eveneens een beperking van het oppervlak tot 25% van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsdeel. Door in het nieuwe bestemmingsplan geen verwijzing op te nemen naar het bestaande bestemmingsplan worden deze beperkingen omzeilt.

Beantwoording:

Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan vervallen alle bouwrechten. Het niet overnemen van deze bouwmogelijkheden betekent dus geen omzetting maar een sterkere beperking van de mogelijkheden om bijgebouwen met bouwvergunning te kunnen bouwen. Deze bepalingen hebben voor deze specifieke kavel en ontwikkeling geen toegevoegde waarde. Overigens blijven de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen die bestaan op basis van de landelijke regelgeving altijd bestaan. Deze zijn opgenomen in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB).

3.5 Aantasting van privacy en woongenot

De woningen hebben zicht in de woning en erf van de indiener van de zienswijze. Ook de geplande balkons tasten de privacy aan.

Beantwoording:

Aan een straatzijde is nu eenmaal onoverkomelijk dat er zicht ontstaat. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving. De nieuwe bebouwing komt op dezelfde afstand te staan als de oude bebouwing en heeft een hoogte die vergelijkbaar is met de bestaande omgeving. Daarbij dient niet uit het oog verloren te worden dat ook zicht op de woningen en erven zou zijn geweest indien er een nieuwe functie, passend binnen het oude bestemmingsplan, voor de gesloopte bebouwing was gevonden.

3.6 Verschuiving voorgevelrooilijn

In de informatie-avond van 13 januari 2010 is door de wethouder toegezegd dat de gevelrooilijn van de nieuwe woningen naar achter geschoven zou worden. De nieuwe bebouwing zou niet dichterbij de woningen komen het voorheen aanwezige schoolgebouw. Er zijn afbeeldingen bijgevoegd waaruit blijkt dat de bebouwing enkele meters dichterbij de woningen aan de overzijde komt. Men is tegen het dichterbij de bestaande woningen plaatsen van de nieuwe bebouwing.

Beantwoording:

In de oude situatie stond de gelede gevel van de bestaande bebouwing op 12,30 tot 12,70 van de tegenover gelegen woningen. In het voorontwerp-bestemmingsplan was de toezegging dat deze afstand aangehouden zou worden inderdaad niet nog niet goed verwerkt. De bebouwing kon enkele meters dichterbij de woningen aan de overzijde komen te staan. In het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat ter inzage is gelegd en digitaal beschikbaar is gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl, is de voorgevelrooilijn teruggelegd ter hoogte van de bestaande bebouwing. Door de huidige bouwtechnische eisen komt de gevel ter hoogte van de oude gevellijn, maar niet precies op dezelfde plaats. De nieuwe gevellijn komt circa 70 centimeter dichterbij de bestaande woningen. Op de totale bestaande afstand van 12,30 tot 12,70 meter zorgt dit verschil niet voor significante wijzigingen in de effecten van de bebouwing op de omgeving.

3.7 Andere procedure

Er zou niet gekozen moeten worden voor een nieuw bestemmingsplan, maar voor een wijziging van het huidige bestemmingsplan Zochterbuurt. Verzocht wordt om het bestemmingsplan "Bergerweg 1" in te trekken.

Beantwoording:

De gemeente Alkmaar wil een onderscheid maken tussen de grootschalige bestemmingsplannen die voor wijken gelden, die veelal beheersmatig van aard zijn en de ontwikkelingsgerichte plannen. Deze ontwikkelingsgerichte plannen zijn specifiek van aard en gaan diep op de gewenste ontwikkelingen in terwijl grootschalige plannen een meer globale opzet kennen. Er is daarom bewust gekozen voor de planontwikkeling op basis van een eigen bestemmingsplan voor deze kavel.

3.8 Borging van het sociale karakter

Bij een eerder project van "Van Alckmaer", het hofje aan de Krelagestraat, voldoen volgens de indiener van de zienswijze de huurprijzen niet meer aan het criterium voor sociale woningbouw. Bij deze ontwikkeling zou er een waarborg moeten zijn zodat de huurnormering niet wordt overschreden.

Beantwoording:

Bij het eerdere project Aan de Krelagestraat was er sprake van een ingrijpende verbouwing ten behoeve van woningbouw. Hierdoor was er sprake van een andere insteek. Daarbij zijn er bij 14 woningen inderdaad sprake van hogere huren. Bij nieuwbouw is het echter eenvoudiger om woningen met een lagere huurprijs te realiseren. Bij deze ontwikkeling zullen alle woningen een huurprijs kennen die onder de grens voor huursubsidie ligt. Om de verhuur aan starters en huurprijzen te waarborgen bij deze ontwikkeling worden aparte afspraken gemaakt met de Woningbouwvereniging.

3.9 Vraag over de sloop van de bestaande bebouwing

Er werd zorgvuldig omgegaan met een bijgebouw dat qua vorm en materiaal erg leek op de bestaande hoofdbebouwing. Dit bijgebouw werd lang niet gesloopt maar men ging hier voorzichtig mee om. Het bijgebouw werd geraakt bij de sloopwerkzaamheden. De indiener van de zienswijze nam aan dat dit gerepareerd zou worden, maar het bijgebouw werd echter gesloopt. Gevraagd wordt of dit in overeenstemming was met de sloopvergunning.

Beantwoording:

De sloop is conform de sloopvergunning uitgevoerd. Uit de nieuwbouwplannen kon reeds opgemaakt worden dat dit bijgebouw ook verwijderd diende te worden. Bij de sloopwerkzaamheden moet zorgvuldig gewerkt worden om de veiligheid te kunnen waarborgen. Als de diverse gebouwen worden verwijderd dan kan daarmee ook de samenhang verwijderd worden en wordt de kans op ongecontroleerde instorting groter. Daarom wordt de constructieve integriteit van gebouwen zolang mogelijk in tact gelaten totdat het gebouw ook daadwerkelijk verwijderd moet worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd.