



Aangenomen,
fracties PvdA, BA
tegen, enige fracties
voor

br.

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Overstad en Welstandscriteria

agendapunt : 20
bijlage nr. : 2013-328

Raadsvergadering: 16-05-2013

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: drs. V.H. Kloos

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad moet worden geactualiseerd voor juli 2013. Het ontwerp bestemmingsplan Overstad is gepubliceerd op 5 december 2012 en heeft daarna gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig met het bestemmingsplan Overstad hebben ook de welstandscriteria 'Ruim baan voor de ontwikkeling van Overstad' en de ontwerpbesluiten met betrekking tot woningen behorende bij het bestemmingsplan Overstad inzake het vaststellen van hogere waarde spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook de welstandscriteria zijn op een onderdeel aangepast. Alle wijzigingen in het bestemmingsplan en de Welstandscriteria zijn gemotiveerd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Overstad'.

Raadsbesluit

Nr. **20**

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2013-328;

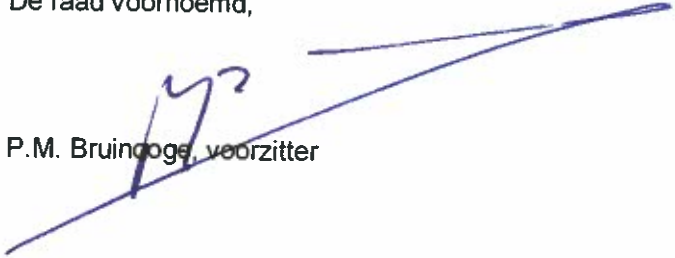
gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte;

b e s l u i t

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Overstad vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Overstad, met kenmerk NL.IMRO.0361.BP00017-0305, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0361.BP00017-september2012.dxf;
4. de Welstandscriteria Overstad 'Ruim baan voor de ontwikkeling van Overstad' vast te stellen voor nieuwe ontwikkelingen op Overstad. Voor (kleinschalige) aanpassingen aan bestaande bedrijven zijn de Welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota van toepassing.

Alkmaar, 16-05-2013

De raad voornoemd,


P.M. Bruinogge, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier



Voorstel van burgemeester en wethouders

Voor het gebied Overstad geldt momenteel het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad. Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen, met ingang van 1 juli 2013, niet ouder zijn dan 10 jaar. Het nu geldende bestemmingsplan voor Overstad is goedgekeurd op 10 februari 1997 en moet dus worden geactualiseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan Overstad is gepubliceerd op 5 december 2012 en heeft daarna gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig met het bestemmingsplan Overstad hebben ook de welstandscriteria 'Ruim baan voor de ontwikkeling van Overstad' en de ontwerpbesluiten met betrekking tot woningen behorende bij het bestemmingsplan Overstad inzake het vaststellen van hogere waarde spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook de welstandscriteria zijn op een onderdeel aangepast. Alle wijzigingen in het bestemmingsplan en de Welstandscriteria zijn gemotiveerd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Overstad'.

In de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Overstad zijn alle zienswijzen die zijn ingebracht op het ontwerp bestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is daarbij aangegeven tot welke aanpassingen dit in het bestemmingsplan heeft geleid.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan lagen ook de besluiten tot verlening van hogere waarden ter visie, en tevens de concept welstandscriteria. Naar aanleiding van een zienswijze op het bestemmingsplan zijn de besluiten hogere waarden tekstueel iets aangepast. Ook is er, via de zienswijzen op het bestemmingsplan, een reactie binnengekomen op de concept Welstandscriteria. Die reactie is opgenomen onder het kopje met zienswijzen welstandscriteria Overstad, samen met het advies van de Welstandscommissie.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Overstad heeft deels een ontwikkelingsgericht en deels een conserverend karakter. Enkele belangrijke wijzigingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan worden hieronder nader genoemd.

Detailhandel: 500m² bvo voor volumineuze detailhandel

Bij brief van 5 oktober 2012 hebben de ondernemersverenigingen WBA, VVE, OA en BVH verzocht om de minimale norm voor PDV op Overstad in het bestemmingsplan aan te passen tot 500m² bvo. Door deze minimale norm te hanteren zal dit geen risico vormen voor de levensvatbaarheid van de winkels in de historische binnenstad. De Regionale Advies Commissie Noord-Holland Noord (RAC) heeft hierover een positief advies uitgebracht. Met deze minimale norm heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit heeft geen zienswijzen opgeleverd. In het bestemmingsplan Overstad is deze minimale norm van 500m² bvo dan ook opgenomen. Wel hebben de ondernemers nadrukkelijk verzocht om aanpassing van de definitie van volumineuze detailhandel. Aan deze wens wordt niet tegemoet gekomen, om de detailhandelsstructuur in stand te houden. De branchering zal hetzelfde blijven.

Kantoren

Binnen de bestemming Gemengd-1 en Gemengd-2 is het mogelijk om kleine kantoren te realiseren van maximaal 750m² per kantoor. In verband met de Kantorennota die uitgaat van concentratie van de grotere kantoren en de wenselijkheid om leegstand van kantoren zoveel mogelijk te voorkomen worden geen grote kantoorvestigingen mogelijk gemaakt

Bioscoop en Hotel

In het bestemmingsplan worden de huidige plannen voor een bioscoop en een hotel (voor de in het huidige bestemmingsplan geldende maximale bouwhoogte) op de Vegro locatie grenzend aan het Noord-Hollands Kanaal mogelijk gemaakt, horeca en één kansspelautomatenhal bij de bioscoop en horeca. Om de kansspelautomatenhal mogelijk te maken is een wijziging van de Verordening op de Kansspelen in de maak.

Geluid

In dit bestemmingsplan worden voor de percelen met de bestemming Gemengd-2 woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen toegestaan. Het gaat daarbij om de kavels Vegro, en de Parade en Karwei. In dit kader is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer op de gevels van de nieuwe woningen en/of andere geluidgevoelige bestemmingen. Tevens zijn de woonboten aan de Hoornsevaart en een aantal woningen aan de overzijde van de Hoornsevaart, aan de Friese Poort en de Hamei in dit onderzoek meegenomen, in verband met recente wijzigingen aan de omliggende wegen.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat op twee locaties in Overstad waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, niet kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï. Als op deze locaties nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen deze van een dove gevel te worden voorzien. Op de betreffende locaties is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' opgenomen. Voor de overige woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen is door het college inmiddels hogere waarde verleend.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

- Toelichting Par. 6.3.2 Centrum Bouwhoogte hoek Noorderstraat/Noorderkade moet zijn 25 meter. De bouwhoogte voor hoek Huiswaarderplein/ Oosterweezenstraat moet zijn 15 meter.
- Aan de toelichting wordt op blz. 31, in par 3.1 toegevoegd na 'vestigde zich Klercq Woonwereld;' 'in de oude chocoladefabriek.
- Aan de toelichting wordt op blz. 31, in par. 3.1 verder toegevoegd: 'Met de aanleg van het Noord-Hollandskanaal in 1825 en de toenemende scheepvaart werd Overstad aantrekkelijk voor bedrijven. De Alkmaarsche Stoommeelfabriek (1888) en de Ringersfabriek (1920) zijn twee internationale, historische iconen van deze industriële fase'. Het logement de Hollandse Tuin werd gebouwd in 1677, verbouwd tot kantoor van de stoommeelfabriek in 1878 en afgebroken in 1885.
- Aan par. 5.8.2 onder Ringers Chocoladefabriek wordt een schets van de bouwfaserings toegevoegd.
- De laatste zin van par. 3.2 op blz. 31; de woorden 'wijk Oudorperpolder' zullen worden vervangen door de woorden 'Rekerbuurt en de Friese Poort'.
- Blz. 32; 'Ringers Cacaofabriek' wordt vervangen door 'Ringers Chocoladefabriek'.
- Blz. 33 bovenaan: de 'voet/fietserbrug' wordt vervangen door 'Ringersbrug'. Na deze zin wordt toegevoegd dat deze voetgangersbrug het winnend ontwerp betreft van een architectuurwedstrijd van de Alkmaarse architect Lody Trap.

- Blz. 38, par. 4.5, eerste alinea; geschrapt wordt: 'en het terrein van de Lidl supermarkt maken'. Toegevoegd wordt 'maakt'.
- Aan de opsomming in paragraaf 5.8 zal de voormalige loods en het kantoor van de PTT worden toegevoegd met de vermelding dat deze inmiddels zijn gesloopt.
- Artikel 19 lid e onder 6 als volgt formuleren: 'onderzoek wordt gedaan naar effecten op de molenbiotoop'.
- Aan artikel 6.4 wordt de mogelijkheid toegevoegd om af te wijken van artikel 6.1 sub b ten behoeve van het realiseren van volumineuze detailhandel in meerdere bouwlagen.
- De baby en kinderspeciaalzaak, Noorderstraat 1, zal worden toegevoegd aan artikel 6.1
- Detailhandel in bruin- en witgoed voor de begane grond van het pand Noorderkade 1044 met een maximum van 1200m² vvo zal worden toegevoegd aan artikel 6.1. en 6.5.2.
- Aan de toelichting samenvatting toevoegen van rapport Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid (vastgesteld 6 januari 2009).
- Het perceel Koedijkerstraat 9 krijgt de bestemming GD-1.
- In de toelichting zal een paragraaf worden opgenomen omtrent de Verordening op de Kansspelen.
- Het aantal kansspelautomatenhallen binnen de bestemming Gemengd-2 zal in artikel 7.5.5 worden beperkt tot één en wel op de locatie van de Bioscoop.
- Aan de begripsbepalingen in artikel 1.30, 1.31 en 1.32 zal worden toegevoegd: 'waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt'; Tevens zal een samenvatting van het evenementenkader worden opgenomen in de toelichting.
- In par. 5.4. zal worden aangegeven dat er voor het plangebied geen concrete opgaven benoemd zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een watertoets verricht, zodat op een verantwoorde wijze met de wateropgave wordt omgegaan. Onderzocht worden de mogelijkheden naar een gescheiden systeem en mogelijkheden om de afvoer te vertragen door infiltratie.
- In artikel 1.26 is de term 'volumineuze goederen' gewijzigd in 'volumineuze artikelen'.
- In de toelichting is het woord 'perifeer' vervangen door 'volumineus' in par. 2.2.2 en paragraaf 6.3.5.

Welstandscriteria

In maart 2008 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitplan Overstad vastgesteld met daarbij behorende welstandscriteria. Deze zijn gebaseerd op het toenmalige (nooit vastgestelde) ontwerp structuurplan en het masterplan. Het beeldkwaliteitplan (met daarbij behorende welstandscriteria) zette in op een hoog ambitieniveau dat in de huidige tijd niet meer te realiseren is. Aangezien de welstandsc commissie gehouden is te toetsen aan door de raad vastgestelde criteria is het noodzakelijk nieuwe criteria vast te stellen en daarmee het vigerende beeldkwaliteitplan met welstandscriteria als niet meer geldig te verklaren.

De nu voorliggende welstandscriteria zijn meer toegesneden op de huidige ideeën over de ontwikkeling van Overstad, zoals aangegeven in het bestemmingsplan Overstad. Een ontwikkeling die meer gericht is op een ontwikkelstrategie dan op een ruimtelijk kader. Deze ontwerpcriteria zijn in de inspraak gebracht. Hierop is één reactie binnengekomen en heeft de Welstandsc commissie haar advies uitgebracht. Deze treft u aan in de bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Overstad', waarin ook de reacties op de Welstandsnota zijn opgenomen. In feite heeft dit niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen, maar slechts een drietal tekstuele puntjes.

Deze Welstandscriteria zullen na vaststelling gehanteerd worden door de welstandsc commissie voor nieuwe ontwikkelingen op Overstad. Voor aanpassingen van bestaande bebouwing (veelal bedrijfspanden) zijn deze criteria niet geschikt. Dit geldt overigens ook voor het geldende beeldkwaliteitplan. Om die reden zal het noodzakelijk zijn (zoals overigens ook in 2008 is gebeurd) dat bij de vaststelling wordt uitgesproken dat voor (kleinschalige) aanpassingen aan bestaande bedrijven de Welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota van toepassing zijn.

Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan heeft deels een ontwikkelingsgericht en deels een conserverend karakter. De ontwikkelingen zijn financieel gedekt door grondverkoop van de gemeente of door sluiting van een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is om deze reden niet nodig. Daarmee heeft het bestemmingsplan geen verdere financiële gevolgen voor de gemeente en is het bestemmingsplan in dit opzicht dan ook uitvoerbaar.

Communicatie

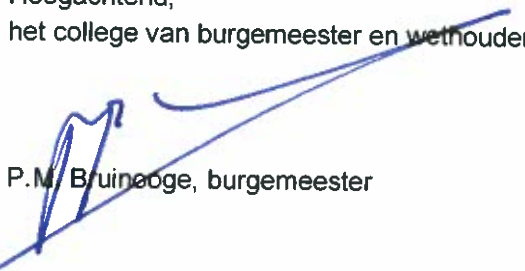
Na vaststelling van het bestemmingsplan Overstad door de raad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd (lokaal, Staatscourant en website gemeente). Ook wordt het plan geplaatst op de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl), zodat het digitaal kan worden geraadpleegd. Na de publicatie ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage.

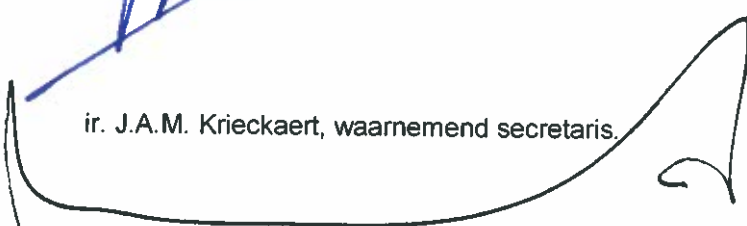
De Welstandscriteria worden na vaststelling door de raad lokaal gepubliceerd en op de website van de gemeente opgenomen.

Beroepsmogelijkheid

In de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt kan beroep en voorlopige voorziening worden ingediend bij de Raad van State. In de publicatietekst worden deze mogelijkheden aangegeven.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,


P.M. Bruineoge, burgemeester


ir. J.A.M. Krieckaert, waarnemend secretaris.

Collegevergadering : 12-03-2013
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Sandra de Boer