



*Aangenomen,
fracties OPA, LA, Trots
tegen, overige fracties
v.w.
gr*

GEWIJZIGD
EXEMPLAAR

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Doelenveld Carré'

agendapunt: 14
bijlage nr. : 2010.1446.1

Raadsvergadering 13-01-2011

Commissie Stedelijke ontwikkeling en beheer

Portefeuillehouder W.A.J. van Veen

Samenvatting / bestuurlijke presentatie

Voor de gewenste ontwikkeling (nieuwbouw YXIE, functiewijziging Aldigebouw en verbreding van de naastgelegen steeg) op het huidige Doelenveld is een bestemmingsplanherziening in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 juni 2010 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen die periode zijn tegen het ontwerpplan 12 brieven met zienswijzen en een petitie met 62 handtekeningen ingediend.

Op 21 september 2010 zijn het vast te stellen bestemmingsplan en de ingebrachte zienswijzen aan de orde geweest in de raadscommissie SOB. In die vergadering heeft de commissie verzocht om nog eens na te gaan of er een plan te maken is dat op meer steun vanuit de buurt kan rekenen. Wij hebben besloten om de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan op te schorten en te laten verkennen waar mogelijke ruimte aanwezig is om aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen. De uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek wijzen uit dat onder meer een kleinere footprint en een verlaging van de bouwhoogte van de theaterzaal mogelijk zijn. Deze keuze is verwerkt in het nu vast te stellen bestemmingsplan. De negatieve effecten voor omwonenden worden daardoor sterk verminderd.

De zienswijzen, welke voor uw raad ter inzage liggen, zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Doelenveld Carré' samengevat en voorzien van conceptreacties. Deze zienswijzennota is aangepast ten opzichte van de eerdere versie uit augustus 2010. Met de aanpassingen in de bouwplannen is voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan ingebrachte zienswijzen. Een aantal zienswijzen is geen aanleiding geweest tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. In de nota is dat aangegeven.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden vastgesteld binnen 12 weken na afloop van de periode van de tervisielegging. Overschrijding van deze termijn heeft geen gevolgen gehad.

Doordat er in het aangepaste plan voor YXIE met paviljoens is geschoven is op onderdelen de maximale bouwhoogte met 0,5 meter en 1 meter vergroot. Op een andere plek is de bouwhoogte juist met 4½ meter verlaagd. De betere situering en teruggebrachte bouwhoogtes op de meest gevoelige onderdelen in het plan wegen ruimschoots op tegen de genoemde verhoogde bouwhoogte. Nu de aanpassingen in belangrijke mate tegemoet komen aan ingebrachte zienswijzen en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke situatie betekenen, wordt het verantwoord geacht dat het bestemmingsplan met deze aanpassingen gewijzigd wordt vastgesteld.

Raadsbesluit

Nr. **14**

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2010.1446.1;

gezien het advies van de commissie Stedelijke ontwikkeling en beheer;

besluit:

- I. de omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Doelenveld Carré' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren op grond van de conclusies in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Doelenveld Carré';
- II. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
- III. het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00022-0305 met de bijbehorende bestanden en conform de bij dit besluit behorende nota van wijzigingen, gewijzigd ten opzichte van het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder nr. o_NL.IMRO.0361.BP00022-september-2010.

Alkmaar, **13 JAN. 2011**

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooge, voorzitter

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

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling / probleemstelling

Het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré' dient het juridisch kader te vormen voor de herontwikkeling van het plangebied, waarin de vestiging van YXIE mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast worden andere functiewijzigingen in het plangebied mogelijk gemaakt, die aansluiten op de wens om het plangebied ruimtelijk en functioneel op te waarderen.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' zijn de ontwikkelingen mogelijk met toepassing van de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. De nieuwe plannen sluiten redelijk aan op de wijzigingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan al biedt. Het gaat daarbij om 2 locaties die op de plankaart van dat bestemmingsplan met 'B' en 'C' zijn aangeduid als gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. In de wijzigingsbevoegdheid voor gebied 'B' is voorzien in een bebouwing van max 65% met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het nu voorliggende bestemmingsplan is maximaal ca 50% bebouwd oppervlak mogelijk met een hoogte van deels 4 meter, deels 6,5 meter, deels 7,5 meter en deels 8 meter.

Het in procedure brengen van twee ruimtelijke plannen zou de duidelijkheid en eenduidigheid van de ontwikkeling niet ten goede komen. Het gebied en de gewenste ontwikkelingen ter plaatse worden als één geheel gezien en als één geheel ontwikkeld en hebben bovendien een directe relatie met de omliggende bebouwing. Om die reden is gekozen voor een herziening van een gedeelte van het geldende bestemmingsplan met een logische begrenzing.

Voor de volledigheid: sinds 1 januari 2010 geldt de verplichting tot digitale interactieve raadpleegbaarheid van de plannen. Dit bestemmingsplan 'Doelenveld Carré' is (en wordt) op deze manier beschikbaar gesteld. Het is thans echter nog niet mogelijk het op de digitaal uitwisselbare wijze aan uw raad beschikbaar te stellen.

Afwegingsproces / alternatieven

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen, welke voor uw raad ter inzage liggen, zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Doelenveld Carré' samengevat en voorzien van conceptreacties.

De raadscommissie SOB heeft bij eerdere behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan op 21 september 2010 verzocht om nog eens na te gaan of er een plan te maken is dat meer tegemoet komt aan de ingediende zienswijzen. Wij hebben vervolgens besloten om te laten verkennen waar mogelijke ruimte aanwezig is om aan de gewenste verschuiving van bouwonderdelen tegemoet kan worden gekomen.

De uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek, welke zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De negatieve effecten voor omwonenden zijn verminderd.

De uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek wijzen uit dat oppervlaktes en bouwhoogtes van de bouwvolumes kunnen worden verkleind en dat een andere situering ook een verbetering tot gevolg heeft. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in het nu vast te stellen bestemmingsplan. De negatieve effecten voor omwonenden worden daardoor sterk verminderd.

De belangrijkste aanpassingen in het bestemmingsplan zijn de volgende.

- De filmzalen zijn verplaatst naar de locatie achter de percelen aan de Koningsweg, waar voorheen de theaterzaal was geprojecteerd.
- De maximale bouwhoogte achter de percelen die grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Koningsweg is verlaagd van 11 meter naar 6,5 meter
- De afstand tussen de percelen aan de Koningsweg en de nieuwe bebouwingsmogelijkheid is vergroot van 6 meter tot ruim 8,5 meter
- De theaterzaal is verplaatst in de richting van de Harmonie en de bouwhoogte is verlaagd van 11 tot 8 meter
- De maximale bouwhoogte op die locatie is daardoor verhoogd van 7,5 meter tot 8 meter

- De afstand tussen het bestaande gebouw van de Harmonie en de nieuwe bebouwingsmogelijkheid is daar verkleind van ruim 8 meter tot 5 meter
- De expositieruimtes zijn verplaatst naar Doelenstraat 9 en daarachter aan de Sint Jorisstraat en heeft een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.
- De maximale bouwhoogte op die locatie is verhoogd van 6,5 meter tot 7,5 meter
- De Sint Jorisstraat kan worden verbreed van ruim 2 meter tot ruim 7,5 meter

Verder zijn de regels van het bestemmingsplan meer in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het nu geldende bestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van naar voren gebrachte zienswijzen heeft een zonnetafelstudie plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan geven aan dat er conform verwachting sprake is van schaduwwerking op aanliggende percelen. Ook voor de aangepaste situering en volumes van de beoogde bebouwing is een zonnetafelstudie gedaan. De verschillen laten zien dat in het aangepaste bestemmingsplan van een verbetering van de situatie sprake is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Doordat er in het aangepaste plan voor YXIE met paviljoens is geschoven is op onderdelen de maximale bouwhoogte met 0,5 meter en 1 meter vergroot. Op een andere plek is de bouwhoogte juist met 4½ meter verlaagd. De betere situering en teruggebrachte bouwhoogtes op de meest gevoelige onderdelen in het plan wegen ruimschoots op tegen de genoemde verhoogde bouwhoogte. De betere situering en teruggebrachte bouwhoogtes op de meest gevoelige onderdelen in het plan wegen daar ruimschoots tegenop.

De Wet biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan (ter tegemoetkoming aan ingebrachte zienswijzen) gewijzigd, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, vast te stellen. Indien sprake is van ingrijpende aanpassingen zal het bestemmingsplan eerst opnieuw in ontwerp ter visie moeten worden gelegd. In het nu voorliggende bestemmingsplan komen de wijzigingen in belangrijke mate tegemoet aan ingebrachte zienswijzen en hebben tot gevolg dat er minder bebouwingsmogelijkheden ontstaan dan in het ontwerp mogelijk was. Het wordt daarom verantwoord geacht het ontwerp bestemmingsplan niet opnieuw ter inzage te leggen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De vaststelling van het bestemmingsplan is de afronding van het ruimtelijk planologisch proces.

Met de aanpassingen in de bouwplannen is voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan ingebrachte zienswijzen. Een aantal zienswijzen is geen aanleiding geweest tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. In de nota is dat aangegeven.

De te (her-)ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente. De grondexploitatie voor de uitvoering van de (her-)ontwikkeling is eerder op 1 juli 2010 door uw raad vastgesteld. Het is daarom niet noodzakelijk om voor het plangebied een exploitatieplan vast te stellen.

Collegevergadering : 30-11-2010
 Sector : Stadsontwikkeling
 Steller : Menno Bakker

Nota van wijzigingen

Behorend bij raadsbesluit van 13 januari 2011 ter vaststelling van het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré'.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré' zijn ten opzichte van het in ontwerp ter visie gelegde plan de volgende wijzigingen aangebracht.

In de verbeelding

- De bestemming van het perceel Doelenstraat 9 is gewijzigd van 'Gemengd' in 'Centrum'
- Op het perceel Gedempte Nieuwsloot 54A is, conform het bestaande gebruik, de functieaanduiding horeca (h) opgenomen
- Herschikking en verkleining van de oppervlakten van bouwvlakken in de bestemming 'Centrum'
- De maximale bouwhoogte van 11 meter in het bouwvlak achter de percelen die grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Koningsweg is verlaagd naar 6,5 meter
- De afstand tussen de percelen aan de Koningsweg en de nieuwe bebouwingsmogelijkheid is vergroot van 6 meter tot ruim 8,5 meter
- De maximale bouwhoogte van 7,5 meter in het bouwvlak t/o het gebouw van de Harmonie is verhoogd van 7,5 meter tot 8 meter
- De afstand tussen het bestaande gebouw van de Harmonie en het nabij gesitueerde bouwvlak is verkleind van ruim 8 meter tot 5 meter
- De expositieruimtes zijn verplaatst naar Doelenstraat 9 en daarachter aan de Sint Jorisstraat
- De Sint Jorisstraat kan worden verbreed van ruim 2 meter tot ruim 7,5 meter
- De maximale bouwhoogte van 6,5 in het bouwvlak achter Doelenstraat 9 is verhoogd tot 7,5 meter

In de regels

De regels van het bestemmingsplan zijn meer in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' voor de gronden waar het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré' dat plan gedeeltelijk vervangt.

In de toelichting

De toelichting is aangepast en aangevuld naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek dat heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden om aan ingediende zienswijzen tegemoet te komen.

* = gewijzigd n.a.v. de behandeling in de commissie SOB d.d. 14 december 2010

