

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47

14.

Raadsvergadering: 14-12-2017

Commissie: Ruimte

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

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Het ontwerpbestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47 heeft van 04 mei 2017 tot en met 14 juni 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het bestemmingsplan heeft als doel woningbouw mogelijk te maken op de voormalige schoollocatie.

Er zijn zienswijzen ingediend door 25 omwonenden. De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en ze zijn ontvankelijk. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen en in hoeverre aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Frederik Hendriklaan 45-47'. Naar aanleiding van de schriftelijke zienswijzen is het bestemmingsplan op een onderdeel gewijzigd.

Tevens is een aanvullend gesprek gevoerd tussen omwonenden en de ontwikkelaar van het plan. De ontwikkelaar is bereid de omwonenden tegemoet te komen in hun bezwaren over de bouwhoogte van het hoekaccent dat is opgenomen in het plan.

Daarnaast is een ambtshalve wijziging aangebracht in het bestemmingsplan.

Gevraagd wordt in te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47' en met de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47' en de raad voor te stellen het bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47 gewijzigd vast te stellen. Tevens wordt gevraagd de grondexploitatie vast te stellen.

Raadsbesluit

Nr. 14

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het advies van de commissie Ruimte;

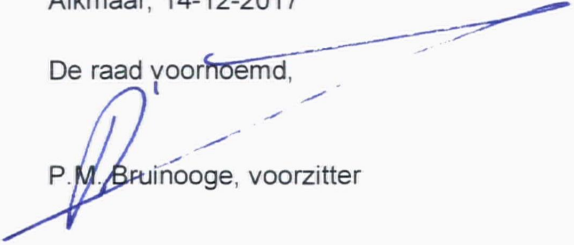
Kennis nemende van de aankondiging dat het college van burgemeester en wethouders na realisatie van het project aan de gemeenteraad zal voorstellen om extra budget voor beheer, onderhoud en vervanging in de begroting op te nemen.

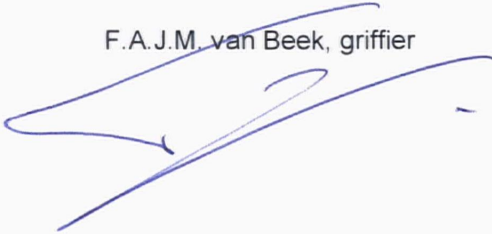
besluit

1. De ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47 ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47' vast te stellen;
3. De zienswijze opgenomen onder punt 2.1 in de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47' gegrond te verklaren;
4. De zienswijzen onder 1.1 tot en met 1.4 uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47' niet gegrond te verklaren;
5. De 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47' vast te stellen;
6. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
7. Voor de uitvoering van de grondontwikkeling de grondexploitatie "Frederik Hendriklaan" vast te stellen;
8. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.107.200,-- voor o.a. het afboeken van de boekwaarde, sloop van de voormalige schoolgebouwen en het opknappen van de groenstructuur naast de bouwkafeel;
9. Dit krediet te dekken uit de opbrengsten uit grondverkoop ad € 2.503.600,--;
10. Het bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00145-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0361.BP00145-0305.dxf.

Alkmaar, 14-12-2017

De raad voornoemd,


P.M. Bruinooge, voorzitter


F.A.J.M. van Beek, griffier

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Het ontwerpbestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47 heeft van 04 mei 2017 tot en met 14 juni 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op de voormalige schoollocatie op de hoek Frederik Hendriklaan en de Heilooërdijk.

In de raadscommissie van 28 april 2016 zijn de plannen voor deze locatie behandeld. Daarna is een openbare selectieprocedure opgestart en is separaat de bestemmingsplanprocedure opgestart. De reacties van omwonenden hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen respecteren de vastgestelde kaders voor deze locatie.

Afwegingsproces - alternatieven

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de eerder vastgestelde globale kaders voor dit plan vastgelegd. Het plan heeft ter visie gelegen en naar aanleiding van de inmiddels doorlopen selectieprocedure en de ingediende reacties op het voorontwerp bestemmingsplan heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan is flexibel, maar minder globaal dan het voorontwerp bestemmingsplan. De stedenbouwkundige uitgangspunten die vooraf waren vastgesteld worden gerespecteerd met dit bestemmingsplan, maar door nadere uitwerking is tevens rekening gehouden met de zorgpunten die zijn geuit door omwonenden in hun participatiereactie.

Naar aanleiding van de zienswijzen is nogmaals gekeken naar de uitgangspunten bij dit plan. Gelet hierop is de bestemming 'Groen' langs de Blekersloot verbreed van 2,5 naar 5 meter. Hiermee wordt de groene omzoming beter gewaarborgd en kan tevens rekening worden gehouden met de belangen van de bewoners aan de overkant van de Blekersloot.

Verder is het bodemonderzoek inmiddels afgerond en deze is ambtshalve bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Op 27 september 2017 heeft op verzoek van omwonenden nog een gesprek plaatsgevonden tussen omwonenden en de initiatiefnemer. Zij zijn met elkaar tot een compromis gekomen. De ontwikkelaar heeft dit compromis voorgelegd aan de gemeente en een voorstel gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen om aan deze bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. De gemeente heeft nog altijd het standpunt dat de bezwaren vanuit ruimtelijk oogpunt ongegrond zijn, maar nu partijen tot overeenstemming zijn gekomen wordt aan de bezwaren van omwonenden tegemoet gekomen. Voor het bestemmingsplan heeft deze aanpassing tot gevolg dat een gewijzigde maximale bouwhoogte wordt opgenomen voor de hoekbebouwing. Deze was al verlaagd naar 14 meter en zal nu worden gewijzigd naar maximaal 11 meter.

Politiek-bestuurlijke aspecten

Het voorliggende plan voorziet in het wijzigen van een maatschappelijke bestemming binnen de woonkern van Alkmaar naar een woonfunctie. Met de beoogde invulling wordt de bebouwing op de thans braakliggende locatie weer opgevuld. Het beoogde plan is geselecteerd op basis van de vooraf opgestelde selectiecriteria. Met deze invulling ontstaat een gewenste situatie met ruimtelijke kwaliteit. De invulling is planologisch vastgelegd in voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

Juridische aspecten

Met provincie en hoogheemraadschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. Beiden zijn akkoord met de invulling van het plan. De omwonenden zijn door de gemeente geïnformeerd over de nieuwe

ontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 04 mei tot en met 14 juni 2017 ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Op het plan zijn zienswijzen ingediend door 25 omwonenden waarop hieronder nader wordt ingegaan.

Procedure bestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Die Wet verwijst voor de procedure naar het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond hiervan is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op 03 mei 2017. Daarna heeft het plan zes weken ter inzage gelegen, van 04 mei tot en met 14 juni 2017. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

Op het bestemmingsplan hebben 25 omwonenden een gelijklopende zienswijze ingediend. Daarnaast is door drie omwonenden nog een gelijklopende aanvullende zienswijze ingediend. In de bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47' wordt ingegaan op de ontvankelijkheid en de inhoud van de zienswijzen. Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar deze nota. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan. De bestemming 'Groen' wordt aan de kant van de Blekersloot verbreed tot 5 meter. Hiermee wordt het uitgangspunt van een groene omzoming van het plangebied gewaarborgd. De wijziging is nader beschreven in de 'Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47'. Tijdens een overleg op 27 september 2017 zijn ontwikkelaar en omwonenden met elkaar tot een compromis gekomen, waarbij aan de bezwaren van de indieners van de zienswijzen tegemoet gekomen wordt. Hiertoe wordt een bouwlaag van de hoekbebouwing afgehaald. De maximale bouwhoogte wordt gewijzigd naar 11. Dit heeft ruimtelijke effect. Door een laag van de hoekbebouwing af te halen wordt minder ruimtelijk accent gegeven aan de kruising Frederik Hendriklaan / Heilooërdijk. Het gebouw was als oriëntatiepunt in de wijk ontworpen en door het wijzigen van de hoogte is dit effect anders. De verlaging van de maximale bouwhoogte in het plan heeft tevens tot gevolg dat er een beperkt lagere grondopbrengst voor de gemeente is. De planwijziging leidt niet inhoudelijke gevolgen voor de gevoerde selectieprocedure. De wijziging komt voort uit de ingediende zienswijzen en zijn in de nota van wijzigingen ook onder dit kopje aangegeven. Ambtshalve wordt ook een wijziging voorgesteld. Ook deze is opgenomen in de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47'.

Financiële aspecten

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. Derhalve moet de financiële haalbaarheid worden aangetoond. De ontwikkelende partij is onder andere geselecteerd op basis van een grondbieding. Deze grondbieding dekt de kosten, waaronder de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, ruimschoots. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. Bij de selectie is aangegeven dat planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt; dit wordt opgenomen in de grondverkoopovereenkomst. Er behoeft geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat de kosten van het plan gedekt zijn middels een optiekoopovereenkomst, die inmiddels is getekend.

Voor de uitvoering van de grondontwikkeling moet, naast het nemen van de ruimtelijke maatregel en het nemen van het besluit over het kostenverhaal, ook nog een kaderstellend financieel besluit worden genomen waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Dit is het vaststellen van een grondexploitatieopzet. De grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie. Diverse werkzaamheden moeten worden aanbesteed. Het is voor de gemeente niet wenselijk dat partijen die bij een aanbesteding inschrijven weten welk bedrag de gemeente hiervoor in de grondexploitatie heeft gereserveerd. Dat verkleint de kans op een financieel gunstige aanbesteding.

De raad wordt voorgesteld om de grondexploitatie Frederik Hendriklaan vast te stellen en een krediet van € 1.107.200,-- beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van het programma 12

Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen en dit krediet te dekken uit de geraamde opbrengsten uit grondverkoop ad € 2.503.260,--. Deze grondexploitatie zal worden betrokken in de aangifte vennootschapsbelasting (vpb). Het geraamde positieve resultaat zal dus uiteindelijk nog verminderd worden met de af te dragen vpb.

Op de bouwka­vel worden door en voor rekening van de ontwikkelaar openbare voorzieningen aangelegd die na realisatie 'om niet' worden overgedragen aan de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders zal daarom na realisatie van het project aan de gemeenteraad voorstellen om extra budget voor beheer, onderhoud en vervanging van deze openbare voorzieningen in de begroting op te nemen.

Duurzaamheidsaspecten

Het bestemmingsplan geeft de planologisch-juridische kaders voor de woningbouwontwikkeling. In de aanbestedingsprocedure zijn duurzaamheidsaspecten meegenomen. Conform de gemeentelijke bouwverordening worden de woningen voor wat betreft de voorziening voor verwarming aangesloten op het publieke warmtenet van HVC. Dit betekent dat geen gasnet zal worden aangelegd. In de uitwerking van het plan wordt aangegeven hoe het plan energieneutraal wordt uitgewerkt.

Groenparagraaf

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect groen. Een deel van de locatie krijgt een groenbestemming om de groene omzoming van het plangebied te waarborgen. Bestaande bomen worden zo veel als mogelijk behouden en voor iedere boom die desondanks gekapt wordt, wordt minimaal 1 vergelijkbare nieuwe boom terug geplant (conform gemeentelijk bomenbeleidsplan). In het plangebied staan 2 waardevolle bomen die sowieso behouden moeten blijven.

Inspraak & participatie derden

De omwonenden zijn geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan en er heeft een inloopavond plaatsgevonden op 23 januari 2017. Naar aanleiding hiervan heeft een groep omwonenden een reactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft samen met de gemeente op 6 april 2017 nog een informatieavond georganiseerd. Hier is een eerste uitwerking van het plan met de omwonenden gedeeld.

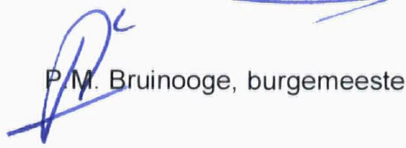
Het ontwerpbestemmingsplan is op diverse onderdelen aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op dit ontwerpbestemmingsplan. Er zijn hierop zienswijzen binnengekomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingplan op een onderdeel gewijzigd. Tevens is een wijziging doorgevoerd naar aanleiding van aanvullende gesprekken met de omwonenden over hun bezwaren.

Communicatie

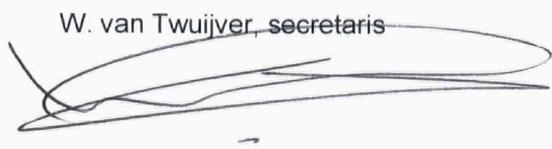
Na vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook wordt een papieren versie ter inzage gelegd bij de gemeentelijke balie.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,



P.M. Bruinooge, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering : 07-11-2017
Netwerk : Backoffice
Steller : Marit Golverdingen - Hartog

Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47

31 oktober 2017

Onderstaande wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Frederik Hendriklaan 45-47, zoals dit van 04 mei 2017 tot en met 14 juni 2017 ter visie heeft gelegen.

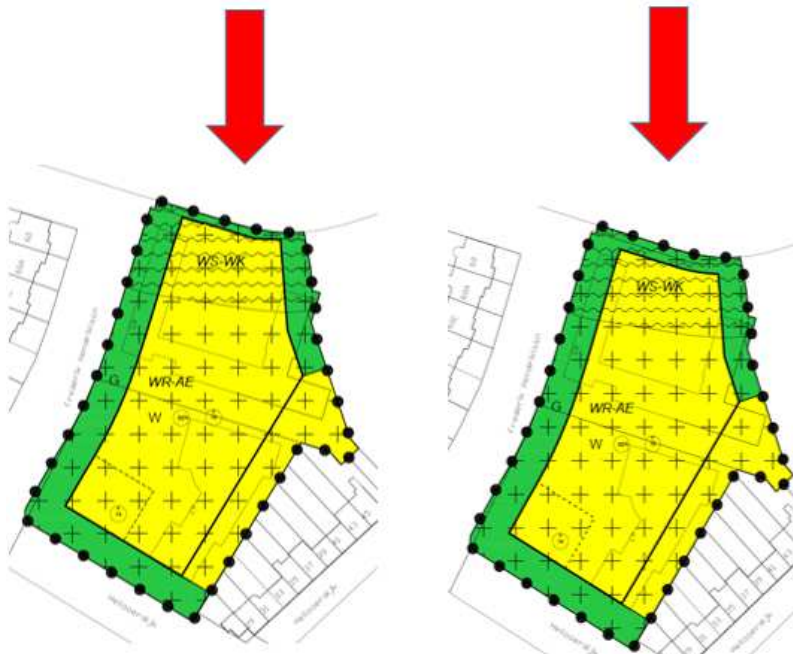
Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

Vanwege het aanpassen van de maximale bouwhoogte naar 11 meter en van het woningbouwprogramma (totaal aantal woningen 41, waarvan 15 sociaal) worden in de paragrafen 1.1, 2.1.3, 3.3, 4.11 en 5.4.2 de teksten aangepast.

Verbeelding

1. De aanduiding voor de maximale bouwhoogte op de hoek Frederik Hendriklaan / Heilooërdijk wordt gewijzigd naar 11;
2. De bestemming 'Groen' wordt verbreed naar 5 meter aan de noordkant van het plangebied langs de Blekersloot conform onderstaande figuur:



Figuur 1 Verbreding bestemming 'Groen'

Regels

Er zijn geen wijzigingen in de regels.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

De toelichting is in paragraaf 4.2 inzake 'Bodem' aangepast en in Bijlage 1 is het hiertoe uitgevoerde Verkennend Bodemonderzoek Frederik Hendriklaan 45-47 te Alkmaar (projectnummer 27074) toegevoegd.

Verbeelding

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de verbeelding.

Regels

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de verbeelding.

=====