

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 24-01-2019

Agendapunt :

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Ongewijzigd vaststellen 1^e Partiële herziening bestemmingsplan Schelphoek Zuid.

Voorgesteld besluit

Voorgesteld besluit

1. De raad besluit het bestemmingsplan '1^e Partiële herziening Schelphoek Zuid', waarbij het bouwvlak aan de voorkant wordt verkleind om bebouwing voor de voorgevel te voorkomen, ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat het bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgesteld in het GML-bestand NL.IMRO.0361.PH00104-0305;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond o_ NL.IMRO.0361.PH00104-0305.dxf;
4. geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding en context

Voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van de Schelphoek is het bestemmingsplan Schelphoek Zuid vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan zijn de grondgebonden woningen aan het Wolfpad (2 t/m 30; de even huisnummers) gerealiseerd. Deze woningen passen binnen het bestemmingsplan. In het ontwerp van de woningen is de voorgevel 2,0 meter naar achter verplaatst. Door het verplaatsen van de voorgevel naar achter ontstaat de mogelijkheid om het voorerfgebied te bebouwen.

Bebouwing in het voorerfgebied is niet mogelijk in de binnenstad en stedenbouwkundig onwenselijk. De Schelphoek wordt sinds de woningbouwontwikkeling als onderdeel van de binnenstad gezien. Om ervoor te zorgen dat ook de grondgebonden woningen aan het Wolfpad aansluiten op de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad is het van belang dat bebouwing in het voorerfgebied wordt voorkomen.

Het doel van de partiële herziening is om het bouwvlak te verkleinen. Hierdoor wordt voorkomen dat voor de voorgevel bebouwd wordt. Door bebouwing in het voorerfgebied te voorkomen, sluit de

binnenstad.

Argumenten

Afwegingsproces - alternatieven

De partiële herziening voorziet in het verkleinen van het bouwvlak van de percelen aan het Wolfpad (2 t/m 30; de even huisnummer). Het verkleinen van het bouwvlak moet ervoor zorgen dat het voorerfgebied onbebouwd blijft.

Bebouwing in het voorerfgebied is niet mogelijk in de binnenstad. De Schelphoek wordt sinds de woningbouwontwikkeling als onderdeel van de binnenstad gezien. Om ervoor te zorgen dat ook de grondgebonden woningen aan het Wolfpad aansluiten op de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad is het van belang dat bebouwing in het voorerfgebied wordt voorkomen. Als de partiële herziening niet wordt vastgesteld blijft de mogelijkheid bestaan om binnen het bestaande bouwvlak in het voorerfgebied te bouwen met bijvoorbeeld erkers en uitbouwen.

Wel dient rekening gehouden te worden met het risico op directe planschade. Het verkleinen van het bouwvlak heeft directe gevolgen voor de bouwrechten van de woningeigenaren. Op basis van artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening komen woningeigenaren in aanmerking voor tegemoetkoming wanneer de waarde van de onroerende zaak schade lijdt door een bepaling van het bestemmingsplan. De woningen zijn ondertussen verkocht en opgeleverd, waardoor de projectwikkelaar geen eigenaar meer is. De woningeigenaren zijn de belanghebbenden. Overigens moet opgemerkt worden dat de kopers via hun koopovereenkomst al voor de koop op de hoogte waren van de nu voorliggende partiële herziening.

Politiek-bestuurlijke aspecten

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 1^e Partiële herziening Schelphoek Zuid. De inwoners zijn op dit moment al woonachtig in de woningen. Er bestaat een kans op directe planschade doordat inwoners direct beperkt worden in hun bouwrechten.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Stedenbouwkundige eenheid tussen de bebouwing in de binnenstad en de bebouwing van de Schelphoek.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan 1^e Partiële herziening Schelphoek Zuid heeft zes weken ter inzage gelegen, van donderdag 07 juni 2018 tot en met woensdag 18 juli 2018. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Omdat het een wijziging van dusdanig kleine aard is en de bewoners al op de hoogte zijn gesteld over deze ontwikkeling tijdens de koop van de woning, is er besloten om geen inloopavond te organiseren.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Op 10 april 2018 heeft het college van B&W ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 1^e Partiële herziening Schelphoek Zuid. In overeenstemming met artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Awb heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen (van donderdag 07 juni 2018 tot en met woensdag 18 juli 2018). Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 6.12 de verplichting opgenomen om een exploitatieplan op te stellen. Daarmee kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de belanghebbenden. In artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De partiële herziening betreft een planologische aanpassing van een bestaande ontwikkeling. Bij deze planologische aanpassingen worden geen kosten gemaakt, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

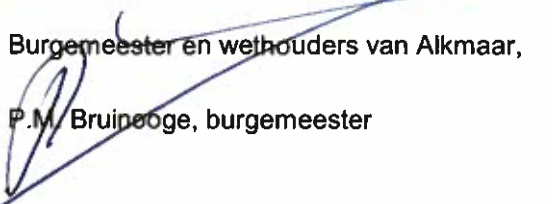
Vervolg en communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via Officiële Bekendmakingen, de Staatscourant en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bijlagen

Bestemmingsplan '1° Partiële herziening Schelphoek Zuid' waarbij de voorgevelrooilijn wordt verplaatst door het verkleinen van het bouwblok om stedenbouwkundig onwenselijke bebouwing voor de voorgevel te voorkomen, (bestaande uit verbeelding, toelichting en regels). Digitaal is het ontwerp bestemmingsplan beschikbaar via: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planid=NL.IMRO.0361.PH00104-0201>

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,


P.M. Bruinooze, burgemeester

W. van Twuijver, ~~secretaris~~



Collegevergadering : 27-11-2018

Steller : A.J. Langedijk

Raadsbesluit

Nr. 9

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 27-11-2018;

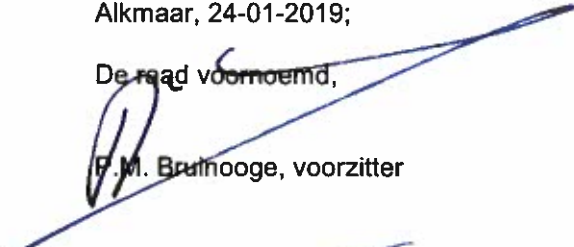
Gelet op het advies van de commissie: Ruimte;

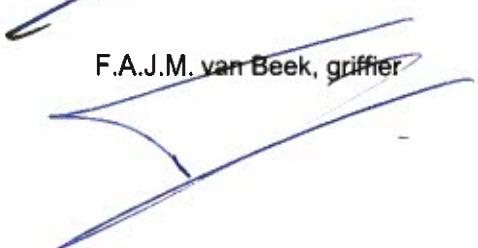
B e s l u i t

1. het bestemmingsplan '1^e Partiële herziening Schelphoek Zuid', waarbij het bouwvlak aan de voorkant wordt verkleind om bebouwing voor de voorgevel te voorkomen, ongewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat het bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgesteld in het GML-bestand NL.IMRO.0361.PH00104-0305;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond o_ NL.IMRO.0361.PH00104-0305.dxf;
4. geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen..

Alkmaar, 24-01-2019;

De raad voornoemd,


P.M. Bruinhooge, voorzitter


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