

Raadsvoorstel

Agendapunt : 9

Bijlage nr. : 119

Raadsvergadering: 11 november 2010

Commissie: Stedelijke ontwikkeling en beheer

Portefeuillehouder: drs. N.M.C. Alsemgeest

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en gewijzigd stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitplan / welstandscriteria Vroonermeer-noord

Samenvatting / bestuurlijke presentatie

De gemeenten Alkmaar en Langedijk en verschillende marktpartijen hebben op basis van de in 2007 afgesloten "Samenwerkingsovereenkomst Vroonermeer-noord" de afgelopen jaren gewerkt aan de planvorming voor het project Vroonermeer-noord. Hiervoor zijn diverse werkzaamheden verricht die hebben geleid tot o.a. een gewijzigd stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitplan/nota welstandscriteria, een bestemmingsplan en een grondexploitatie. De planvormingsfase is hiermee afgerond en partijen willen nu overgaan tot de technische voorbereiding en uitvoering van het project. In de stuurgroep Vroonermeer-noord is overeenstemming bereikt over de verdere ontwikkeling. Partijen hebben ingestemd met de "Realisatieovereenkomst Vroonermeer-noord", waarin is vastgelegd dat de gemeente de grondexploitatie gaat voeren. In augustus 2010 is de raad door middel van een terinzagelegging van stukken geïnformeerd over de inhoud van deze overeenkomst. De grondexploitatie is reeds op 11 februari 2010 door uw raad vastgesteld.

Voor het plangebied Vroonermeer-noord is een bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. In het plan wordt het realiseren van 660 woningen, waarvan zo'n 70 appartementen, mogelijk gemaakt. Ook voorziet het plan in maatschappelijke voorzieningen zoals een school en een zorgcentrum. Het plan Vroonermeer-noord is gezamenlijk met de gemeente Langedijk voorbereid. Op de plankaart is het totale plan zichtbaar gemaakt. Het deel op grondgebied van Langedijk is echter in grijs tinten opgenomen. Langedijk doorloopt de bestemmingsplanprocedure voor dat gedeelte van het plan. Op het grondgebied van Langedijk is ruimte gereserveerd voor een brede landschappelijke zone.

In december 2007 heeft de raad reeds ingestemd met het stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitplan/nota welstandscriteria Vroonermeer-noord. Aangezien nadien de grondexploitatie voor het project niet sluitend kon worden gemaakt, zijn in 2008 en 2009 een aantal kostenbesparende en opbrengstverhogende maatregelen doorgevoerd die hebben geleid tot wijzigingen in het beeldkwaliteitplan. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitplan/welstandscriteria (hierna: beeldkwaliteitplan) dient derhalve opnieuw door uw raad te worden vastgesteld.

Raadsbesluit

Nr. **9**

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 119;

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

b e s l u i t:

1. De ingediende zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren;
2. Aan de ingediende zienswijze niet tegemoet te komen;
3. Artikel 6.12 Wro van toepassing te verklaren en geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan conform de "Nota van Wijzigingen", d.d. 18 maart 2010, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen;
5. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitplan/welstandscriteria vast te stellen.

Alkmaar, **11 NOV. 2010**

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,

Vraagstelling / probleemstelling

In Vroonermeer-noord mogen maximaal 660 woningen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat het aansluitend Langedijks gebied wordt heringericht als watergebied. Het ontwerp-bestemmingsplan voor beide delen is begin juni 2009 ter inzage gelegd. De grond in het Alkmaarse deel van het gebied is eigendom van diverse ontwikkelende partijen. Met hen en de gemeente Langedijk is een Realisatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de gronden van de ontwikkelaars worden overgedragen aan de gemeente Alkmaar. Alkmaar maakt de gronden bouwrijp, levert de bouwkavels aan de ontwikkelaars terug en zorgt voor de inrichting van het openbare gebied.

In 2007 is het voorontwerp bestemmingsplan in de inspraak gebracht. Ook heeft in 2007 het overleg met instanties conform artikel 10 van het oude Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) plaatsgevonden. De inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord en waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In de "Beantwoordingsnota inspraak en overleg instanties voorontwerp bestemmingsplan Vroonermeer-Noord" van 9 april 2009 zijn de reacties samengevat en is aangegeven hoe met de reacties is omgegaan. Aan deze beantwoordingsnota is de reactie van de provincie ter completering toegevoegd. Het aangepaste stuk is gedateerd 20 oktober 2009 en is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en mondeling zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken. Hiervan is tevoren mededeling gedaan in de Staatscourant en in het Alkmaars Nieuwsblad op 10 juni 2009 alsmede op de gemeentelijke website.

Vroonermeer-noord is de laatste uitleglocatie van de gemeente Alkmaar. De bijzondere ligging maakt deze opgave speciaal. De locatie vormt de overgang van de stad Alkmaar naar het landelijk gebied en naar Sint Pancras. De locatie maakt onderdeel uit van een groter groen/blauw netwerk. In samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen is getracht ambities, landschap, ecologie, water, recreatie, programma op de scheidslijn van twee gemeenten samen te brengen in één plan.

Afwegingsproces

Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend:

Projectontwikkeling bv, Scharwoude, eigenaar van een perceel in het plangebied van de gemeente Langedijk.

De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en in behandeling genomen. De inhoud van de zienswijze alsmede de gemeentelijke reactie zijn weergegeven in de bijlage "Beantwoordingsnota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Vroonermeer-noord" van 26 november 2009. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten ambtshalve aangepast. Deze aanpassingen zijn geaccordeerd door de stuurgroep Vroonermeer-noord. Daarnaast is de toelichting op het plan op een aantal punten verder aangescherpt. Ook zijn de regels op details aangepast. In de "Nota van Wijzigingen" d.d. 18 maart 2010 zijn de wijzigingen aangegeven. Deze nota is als bijlage bijgevoegd.

Gezien de geluidbelasting van de Provincialeweg N245 (Schagerweg) en de ontsluitingwegen Keesman en De Helling heeft ons college op 21 september 2010 hogere grenswaarden vastgesteld. Het besluit is als bijlage bijgevoegd.

De financiering van het plan is geregeld in de grondexploitatie. Deze vormt een bijlage van de Realisatieovereenkomst. De gronden op grondgebied van Alkmaar zijn verworven door de bij het plan betrokken ontwikkelaars. Op het grondgebied van Langedijk zijn nog niet alle gronden verworven. De gronden in Langedijk worden verworven ten laste van de grondexploitatie en maken deel uit van de Realisatieovereenkomst. Om de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan zeker te stellen, dient de Realisatieovereenkomst gesloten te zijn op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Gelet op de Realisatieovereenkomst zijn de kosten van het plan gedekt. Hierdoor kan toepassing gegeven worden aan artikel 6.12 Wro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

De wijzigingen in het beeldkwaliteitplan zijn ingegeven door de bezuinigingsmaatregelen die eerder in het kader van een verantwoorde grondexploitatie moesten worden doorgevoerd.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het gewijzigde beeldkwaliteitplan wordt de planvormingsfase voor het project afgerond. Op grond van de Realisatieovereenkomst en de grondexploitatie wordt het komende jaar gewerkt aan de technische voorbereiding van de uitvoering. De marktpartijen zijn hierbij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de bouwplannen en de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur. Voor het project is een fasering afgesproken waarbij het gebied in vier fases van zuid naar noord wordt ontwikkeld. De start bouw van de eerste fase is voorzien voor juni 2012, oplevering van de laatste fase is voorzien in 2016. De fasering is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de woningmarkt. De school en de maatschappelijke voorzieningen maken onderdeel uit van de eerste fase. De waterplas maakt onderdeel uit van de tweede fase.

Collegevergadering : 21 september 2010
Sector : Realisatie
Steller :
Doorkiesnummer : 8740