

Voor: GL, VVD, CDA, D66, PvdA, LA, SPA
BAs, CU, PvdD

aangenomen

tegen: OPA



GEWIJZIGD EXEMPLAAR

Raadsvoorstel

agendapunt : 8

Raadsvergadering: 12 juli 2018

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: P.F. Dijkman

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Boeijerstraat 14 De Rijk

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Het ontwerpbestemmingsplan Boeijerstraat 14 De Rijk heeft van 8 maart 2018 tot en met 19 april 2018 ter inzage gelegen ten behoeve van de bekendmaking van zienswijzen. Initiatiefnemer wil op de voormalige schoollocatie Boeijerstraat 14 15 woningen realiseren. Het plan bestaat uit 10 rug- aan-rugwoningen en 5 vrijstaande woningen. De 10 rug-aan-rug-woningen vallen in de sociale categorie. Het bestemmingsplan heeft tot doel deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Gedurende de zienswijzen periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn echter wel twee ambtelijke wijzigingen. Naar aanleiding van deze ambtelijke zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Gevraagd wordt in te stemmen met de "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Boeijerstraat" en de raad voor te stellen het bestemmingsplan Boeijerstraat gewijzigd vast te stellen.

Raadsbesluit

Nr. 8

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.19 juni 2018;

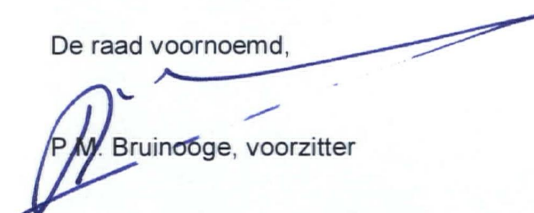
gelet op het advies van de commissie Ruimte;

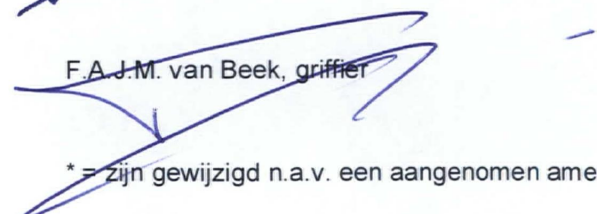
besluit

1. De "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Boeijerstraat 14 De Rijp" vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Het bestemmingsplan Boeijerstraat 14 De Rijp bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:NL.IMRO.0361.BP00156-0301 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0361.BP00156-0301.dxf
- * 4. Het bestemmingsplan Boeijerstraat 14 De Rijp wordt gewijzigd vastgesteld, een gedeelte van de woonbestemming achter de percelen Boeijerstraat 2 – 12 wordt gewijzigd in de bestemming "groen". De bestemming Groen heeft een minimale breedte van drie meter gemeten vanaf de bestaande bergingen achter de woningen van de Boeijerstraat 2 – 12 en de lengte is gelijk aan de bestaande steeg tot het water. De definitieve groenstrook wordt neergelegd op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan.
- * 5. Tot de aanleg van minimaal 3 extra parkeerplaatsen binnen het plangebied en dat als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen.

Alkmaar, 12 juli 2018

De raad voornoemd,


P.M. Bruinooze, voorzitter


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

* = zijn gewijzigd n.a.v. een aangenomen amendement.

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Bot Bouw wenst op het perceel Boeijerstraat 14 De Rijp 15 woningen te ontwikkelen. Het plan betreft 10 rug- aan-rug-woningen en 5 vrijstaande woningen. De 10-rug-aan-rug-woningen vallen in de sociale categorie. Het planvoornemen betreft de sloop van de huidige leegstaande schoollocatie aan de Boeijerstraat en realisatie van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 maart 2018 tot en met 19 april 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Afwegingsproces - alternatieven

Door de ingebruikname van de brede school in De Rijp is de gemeente eigenaar geworden van een aantal schoollocaties in Graft De Rijp te weten Kerkstraat 32 en Boeijerstraat 14 in de Rijp en Grafterbaan 29 in Graft. De gemeente wil deze schoollocaties herontwikkelen. Ten behoeve van deze herontwikkeling is er op 16 december 2014 een Ontwikkelvisie Herontwikkelingslocaties Graft-De Rijp door de raad van Graft-De Rijp vastgesteld. Op basis van deze ontwikkelvisie is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld voor de hierin opgenomen schoollocaties en de bibliotheek. Het voorontwerp bestemmingsplan "vrijkomende (school)locaties Graft De Rijp" heeft van 2 juni t/m 13 juli 2016 ter inzage gelegen. Eveneens heeft vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap in kader van artikel 3.1.1. Bro.

Op basis van de ontwikkelvisie en het voorontwerp bestemmingsplan is de kavel Boeijerstraat 14 bij openbare inschrijving te koop aangeboden. De Initiatiefnemer voor het onderhavig vast te stellen bestemmingsplan Boeijerstraat 14 heeft zich ingeschreven en is geselecteerd om voor eigen rekening en risico de locatie Boeijerstraat 14 te ontwikkelen.

Voor het perceel is door de initiatiefnemer een stedenbouwkundigplan met verkaveling opgesteld voor 15 woningen. Het plan bestaat uit 10 rug- aan- rug-woningen en 5 vrijstaande woningen. De 10 rug-aan-rug-woningen vallen in de sociale categorie. Het verkavelings- en stedenbouwkundig plan voldoen aan de uitgangspunten zoals neer gelegd in de ontwikkelvisie van de voormalige gemeente Graft-De Rijp. Initiatiefnemer wenst op een zo kort mogelijke termijn de woningen te bouwen. Hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan noodzakelijk.

Aangezien de overige locaties nog niet ver genoeg zijn om het voorontwerpbestemmingsplan "vrijkomende (school)locaties Graft De Rijp" naar een vast te stellen bestemmingsplan te brengen, is ervoor gekozen een bestemmingsplan voor alleen het perceel Boeijerstraat 14 op te stellen.

Alvorens een bestemmingsplan vast te stellen dient het ontwerp ter inzage te worden gelegd. Een ontwerpbestemmingsplan kan pas ter inzage worden gelegd als er door het college een m.e.r. beoordelingsbesluit is genomen en gepubliceerd. Het besluit betreffende de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. heeft van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018 ter inzage gelegen. Tegen dit besluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Eventuele bezwaren tegen het m.e.r. beoordelingsbesluit konden ingebracht worden als zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is echter wel een wijziging van de bouw mogelijkheden van de bestemming "tuin" noodzakelijk in het kader van het vergunningsvrij bouwen.

Politiek-bestuurlijk aspecten

Het voorliggend plan voorziet in een wijziging van de bestemming "Maatschappelijk" naar een woonfunctie in de kern De Rijp. Met de beoogde invulling wordt de locatie herontwikkeld. Het beoogde plan is geselecteerd op basis van de vooraf opgestelde randvoorwaarden. Met deze invulling ontstaat een gewenste situatie met ruimtelijke kwaliteit. De invulling is planologisch vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

Juridische aspecten

Met provincie en de veiligheidsregio heeft vooroverleg plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "voorkomende (school)locaties Graft De Rijp". De veiligheidsregio is akkoord met het plan. De provincie verzoekt om een goede onderbouwing in het kader van de RAP. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het PORA van 7 februari 2018. Het PORA heeft ingestemd.

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is er een suggestie van omwonende ten behoeve van de locatie De Tweemaster ontvangen. Deze luidt: De uitstraling, hoogten, kleuren (ook dakpannen) van de Tweemaster afstemmen op de omringende bebouwing. Wat de invulling betreft geen maatschappelijke invulling gewenst. Deze suggestie is meegenomen bij de ontwikkeling van het bouwplan.

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld gedurende zes weken zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke wijziging

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming "Tuin" opgenomen om een deel van de tuinen behorende bij de vrijstaande woningen aan te duiden. Het betreft de gronden bij de woningen die grenzen aan doorgaand water. Binnen deze bestemming mogen volgens de geest van het bestemmingsplan geen gebouwen worden gerealiseerd. Jurisprudentie leert dat in de bestemming "Tuin" wel vergunningsvrije bouwwerken mogen worden gerealiseerd, zoals schuren en schuttingen. Dit is gelet op de beleidslijn om vrije doorzichten langs de watergangen te creëren, niet de bedoeling. In overleg met de initiatiefnemer zijn zowel de toelichting, de regels en de verbeelding gewijzigd ten behoeve van het niet vergunningsvrij kunnen bouwen langs de waterkant. De bestemming "Tuin" is gesplitst in een bestemming "Tuin -1 en Tuin -2". In de bestemming "Tuin -1" zijn de huidige regels behouden van het ontwerpbestemmingsplan. In de bestemming "Tuin -2" is het beperken van het vergunningsvrijbouwen langs de waterkant geregeld. Voor de volledige wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding wordt verwezen naar de "Nota van Wijzigingen".

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig schetsontwerp van de initiatiefnemer. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, heeft de initiatiefnemer stedenbouwkundig schetsontwerp laten uitwerken in definitieve bouwtekeningen. Deze tekeningen zijn getoetst door de afdeling V&S. Bij toetsing bleek dat de rug- aan rugwoningen qua architectuur zijn veranderd, waardoor de bergingen aan de voorzijde van de woning niet meer deel uitmaken van het hoofdgebouw en niet passen in de verbeelding. Ook zijn de bergingen groter dan in het oorspronkelijke ontwerp. De bergingen vallen buiten het bouwvlak en passen niet in de regels. De bergingen aan de voorkant van de woning zijn echter wel noodzakelijk. De nieuwe uitwerking van de rug- aan rugwoningen zijn akkoord bevonden door de afdelingen Vormgeving en V&S. De bergingen zullen worden mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de verbeelding. De maatvoering wordt aangepast zodat diepere bergingen mogelijk zijn.

Tegen deze ambtelijke wijzigingen kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Financiële aspecten en exploitatieplan

Op 28 september 2017 is een koopovereenkomst met de initiatiefnemer voor de verkoop van het perceel Boeijerstraat 14 De Rijp. In deze koopovereenkomst is de vergoeding van planschade eveneens vastgelegd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Duurzaamheidsaspecten

Het bestemmingsplan geeft de planologisch-juridische kaders voor de woningbouwontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de duurzaamheid van de planontwikkeling. In de randvoorwaarden bij de aanbestedingsprocedure zijn duurzaamheidsaspecten meegenomen. Hieraan voldoet de initiatiefnemer. 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.

Inspraak & participatie derden

Het voorontwerp bestemmingsplan "vrijkomende (school)locaties Graft De Rijp" heeft van 2 juni t/m 13 juli 2016 ter inzage gelegen. Er zijn meerdere reacties ontvangen, waaronder één suggestie voor de locatie Tweemaster aan de Boeijerstraat 14 De Rijp. Deze reactie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op 7 februari j.l. een informatieavond georganiseerd om het verkavelingsplan te delen. Op deze informatieavond was de gemeente aanwezig zijn. Tijdens deze avond is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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.officiëlebekeendmakingen.nl. De stukken worden beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooog, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering : 19-06-2018
 Netwerk : Backoffice
 Steller : Danielle Reek