

MEMO van college aan de raad

datum : 20 december 2011
aan : Commissie Bestemmingsplannen
van : College
onderwerp : Update bestemmingsplan Boendermakerhof
Portefeuillehouder : Alwin Hietbrink
Inlichtingen bij : Leonie Kok

Kernboodschap

Het college wil informatie verschaffen over de situatie rond het plan Boendermakerhof en het nieuwe plan voorleggen aan de commissie Bestemmingsplannen van 14 februari 2012.

Wat is er gebeurd het afgelopen jaar?

Op 4 januari 2011 is het ontwerpbestemmingsplan Boendermakerhof besproken in de commissie Bestemmingsplannen. N.a.v. de vragen van de commissieleden is er een memo aan de raad gestuurd d.d. 15 februari 2011. In de commissievergadering Bestemmingsplannen van 15 maart 2011 heeft de wethouder de commissie geïnformeerd over het faillissement van bouwer Heddes en de mogelijke gevolgen hiervan voor de planontwikkeling en het bestemmingsplan. Dit is verder uiteengezet in het memo aan de raad van 12 juli 2011. De wethouder is in overleg getreden met Kennemerwonen. Zij gaven aan de financiële exploitatie opnieuw te moeten doorlichten als gevolg van het faillissement en de economische crisis. Ook werd uitstel aangevraagd voor de verlening van de subsidie voor de Boendermakerhof, deze is door de Provincie Noord-Holland gehonoreerd. Eind november is Kennemerwonen met een nieuw voorstel gekomen voor het plan.

Wat is nu het voorstel?

Het nieuwe plan Boendermakerhof is op drie punten gewijzigd t.o.v. het oude plan:

- Er wordt van appartementengebouw blok C één verdieping afgehaald. Dit betekent dat er 4 i.p.v. 5 woningen (categorie 3,4) worden gebouwd. De bouwhoogte van het gebouw wordt daarmee lager en hiermee wordt tegemoetgekomen aan zienswijzen die zijn ingediend.
- De ondergrondse parkeergarage in blok C wordt niet gerealiseerd. De toerit naar de parkeergarage wordt nu ingericht als openbare weg met daar langs 4 parkeerplaatsen.
- De verdeling over de woningbouwcategorieën is gewijzigd. Uitgangspunt bij het plan was dat het aantal te slopen woningen in dezelfde categorie (categorie 1) moest worden teruggebouwd. Kennemerwonen kan op deze manier het plan niet realiseren en heeft een alternatieve woningprogrammering opgesteld. Van de terug te bouwen woningen wordt nu 50% in categorie 1 en 50% in categorie 2 gebouwd.

Afwijken van bestaande beleid

De verschuiving in de woningbouwcategorieën is in afwijking van het beleid dat er bij vervanging teruggebouwd moet worden in dezelfde categorie als de woningen die worden gesloopt. Het college acht dit acceptabel omdat het terug te bouwen deel sociaal blijft (weliswaar in categorie 2 i.p.v. 1). Het negatieve projectresultaat van Kennemerwonen is

onderbouwd en verklaarbaar. Verder is het niet de bedoeling dat de plankosten nog verder gaan stijgen door vertragingen en onderhandelingen. Ook is het van belang dat de omwonenden van het plan en de tijdelijk gehuisveste bewoners duidelijkheid krijgen over de realisatie van het plan.

Het alternatief zou zijn helemaal opnieuw beginnen met de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Boendermakerhof moet op enkele onderdelen worden aangepast:

- De bouwhoogte van appartementengebouw blok C wordt lager en op de verbeelding ingetekend.
- In de toelichting van het bestemmingsplan zal de planbeschrijving worden aangepast.
- De wijziging in het aantal woningen en de woningbouwcategorieën heeft gevolgen voor de parkeerberekening in het bestemmingsplan. In het plan is 1 appartement komen te vervallen en er wordt geen ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd. Daarnaast worden een 13-tal woningen niet voor categorie 1, maar voor categorie 2 gebouwd. Volgens de nieuwe berekening genereert het aangepaste plan 50 parkeerplaatsen. In de situatietekening van het plan zijn 52 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee is in voldoende mate aan parkeerplaatsen voorzien. De plaats waar eerst de toerit naar de parkeergarage was wordt nu ingericht als openbare weg met daarlangs 4 parkeerplaatsen. Paragraaf 5.4 “Verkeer en parkeren” zal worden herschreven met de nieuwe berekening en toelichting.

Vervolg

Dit memo wordt ter bespreking verstuurd aan de commissie Bestemmingsplannen van 14 februari 2012. Het bestemmingsplan Boendermakerhof zal vervolgens ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad van 8 maart 2012.