

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 12 april 2012
Naam opsteller : L. Kok
Informatie op te vragen bij : L. Kok
Portefeuillehouder : A. Hietbrink

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Boendermakerhof

Aan de raad,

Beslispunt:	1. Het vaststellen het bestemmingsplan Boendermakerhof (bijlage I), inclusief de Nota van beantwoording zienswijzen d.d. 8 december 2010 (bijlage II) en ambtshalve wijzigingen d.d. 20 december 2011(bijlage III) en 6 februari 2012 (bijlage IV) op basis van artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden middels een samenwerkingsovereenkomst verzekerd is.
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Het voorstel behelst de vaststelling van het bestemmingsplan Boendermakerhof.

Aanleiding

Aan de Boendermakerhof, rondom het voormalig woonhuis en atelier van kunstenaar Lucebert (rijksmonument) staan 26 sterk verouderde sociale woningen van woningcorporatie Kennemer Wonen. De corporatie heeft een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor herontwikkeling van het hof. In overleg met de gemeente heeft Kennemer Wonen het plan op bestemmingsplanniveau uitgewerkt en zijn de noodzakelijke overeenkomsten opgesteld. Het bestemmingsplan Boendermakerhof zal de ontwikkeling van de locatie juridisch-planologisch mogelijk maken.

Met het plan worden de 26 bestaande woningen gesloopt en worden er in totaal 32 woningen teruggebouwd. Op 16 april 2007 heeft het college hiervoor een ruimtelijk kader vastgesteld. Het gaat hierbij om 26 woningen in het sociale segment, een appartementengebouw met vier koopwoningen en een twee-onder-eenkapper alle zes in de vrije sector. De geplande nieuwbouw past niet binnen het vigerend bestemmingsplan Bergen Dorpskern-zuid (vastgesteld op 24 maart 2009). Het plan moet met een partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (postzegelplan). Kennemer Wonen heeft hiervoor het bureau BGSV benaderd. Na vaststelling kan de ingediende bouwaanvraag hieraan getoetst en vervolgens op basis daarvan vergund worden.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 32 woningen gepositioneerd in vijf bouwvlakken met een vergelijkbare situering als in het vigerende bestemmingsplan. Afwijkend zijn de bouwvlakken voor appartementengebouw C en de twee-onder-eenkapper (Zie situatietekening, bijlage V). Laatstgenoemde is gesitueerd langs de Oude Bergerweg waarvoor een bestaand garagebedrijf is gesloopt. Het

bestemmingsplan is opgesteld in lijn met het ruimtelijk kader zoals vastgesteld door het college op 16 april 2007.

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan komt met name doordat de nieuwbouw buiten de bestaande bouwvlakken ligt en dat de maximale bouwhoogte overschreden wordt.

Voor de twee-aan-een wordt een goot- en nokhoogte aangehouden van respectievelijk (maximaal) 6 en 10 meter. Dit zijn gebruikelijke maten. Voor het appartementengebouw wordt een nokhoogte van (maximaal) 7 meter gehanteerd. Van de drie bouwblokken voor de sociale woningen hebben twee gebouwen een maximale nokhoogte van 7 meter en één met een variabele hoogte van 4 tot 6 meter.

Het rijksmonument, centraal gelegen in het hofje, is in sterke mate bepalend geweest voor de positionering van de bouwvlakken. Met de herontwikkeling blijft deze centrale ligging gehandhaafd en wordt deze op bepaalde punten zelfs verbeterd.

Procedure tot zover

Het bestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening als voorontwerp vanaf 11 maart 2010 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is het plan toegestuurd aan overlegpartners en bestuursinstanties in het kader van het verplichte artikel 3.1.1 Bro overleg. Tijdens de procedure zijn 9 inspraakreacties ontvangen en zijn 2 overlegreacties ingediend door het Hoogheemraadschap en de Provincie.

Hierop volgend is het voorontwerp vastgesteld als ontwerp bestemmingsplan en is de formele procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 september 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend.

Aangezien er zienswijzen zijn ingediend is er een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld. Naar aanleiding van deze nota is het bestemmingsplan niet gewijzigd.

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. 7 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.

Oude plan Boendermakerhof

Het is alweer enige tijd geleden dat het ontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof ter visie heeft gelegen. Dit bestemmingsplan voorzag in de bouw van 33 woningen. Dit waren 26 woningen in het sociale segment, een appartementengebouw met vijf koopwoningen en een twee-onder-eenkap, alle zeven in de vrije sector.

Aangepaste plan Boendermakerhof

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.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In totaal worden er nu 32 woningen gebouwd, in bijlage V treft u de nieuwe situatietekening aan van het plan Boendermakerhof.

Het bestemmingsplan Boendermakerhof moet op enkele onderdelen worden aangepast:

- De bouwhoogte van appartementengebouw blok C wordt lager (7 meter) 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.

Verder kwamen wij bij het verwerken van het nieuwe plan in het bestemmingsplan tot de ontdekking dat het bestemmingsplan op twee punten moet worden aangepast om het plan te kunnen realiseren. Het gaat om de volgende ondergeschikte technische aanpassingen:

- Het bouwvlak van appartementengebouw C is door het stedenbouwkundig bureau verkeerd, namelijk te klein, op de verbeelding ingetekend. Dit zal worden aangepast, het gebouw wordt strak omkaderd ingetekend.
- De bergingen behorende bij de appartementengebouwen B, C en D (zie situatietekening, bijlage V) zijn niet op de verbeelding ingetekend en niet in de planregels opgenomen. Ook deze worden middels een bouwstrook voor bergingen op de verbeelding ingetekend en in de planregels mogelijk gemaakt.

Deze wijzigingen zijn nog niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat u vorig jaar kreeg aangeleverd. Om een goed beeld te krijgen bij de bovenstaande wijzigingen is een nieuwe, aangepaste plankaart gemaakt voor het plan Boendermakerhof (bijlage VI).

Het bestemmingsplan wordt nu aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Een vastgesteld bestemmingsplan.

3. **Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.
4. **Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?**
Naast de gemeente: inwoners rondom de Boendermakerhof, Kennemerwonen, Hoogheemraadschap, provincie Noord Holland en de huidige bewoners.
5. **Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**
De raad kan het bestemmingsplan (op onderdelen) gewijzigd vaststellen. Het risico hiervan is dat grote wijzigingen kunnen leiden tot mogelijke beroepsschriften e/o schadeclaims. Belanghebbenden worden geconfronteerd met een rechtstreeks bindend besluit dat anders is dan het ontwerp (de procedure zou formeel overnieuw gevoerd moeten worden). Echter, gezien het een postzegelbestemmingsplan betreft, wordt verwacht dat bovengenoemde in mindere mate voor zal komen.
6. **Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**
Na het vaststellingsbesluit van de raad wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant, Duinstreek en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners. De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroepschrift wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook meteen onherroepelijk. Indien wel beroepschrift wordt ingediend tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan, zal op de onderdelen waartegen het beroepschrift is gericht eerst uitspraak moeten worden gedaan door de Raad van State. Uw raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de beroepsprocedure.
7. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**
De gemeente en Kennemerwonen hebben voor de ontwikkeling van de Boendermakerhof een samenwerkingsovereenkomst en een planschade risico-overeenkomst afgesloten. Derhalve is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan te voegen.
Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit?
De Provincie heeft subsidie verleend in het kader van de Uitvoeringsregeling locatiegebonden subsidies in Noord-Holland 2009.
8. **Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?**
Zie boven.

Bijlagen:

- I. Ontwerpbestemmingsplan Boendermakerhof
- II. Raadsbesluit Boendermakerhof
- III. Ambtshalve wijzigingen, memo aan raad 20 december 2011
- IV. Ambtshalve wijzigingen, memo aan raad 6 februari 2012
- V. Situatietekening nieuwe plan Boendermakerhof
- VI. Nieuwe plankaart Boendermakerhof (inclusief de wijzigingen)

Bergen, 27 februari 2012

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester