

Agendapunt : 05.
Voorstelnummer : 06-061
Raadsvergadering : 2 juli 2013
Naam opsteller : R. Fa-Si-Oen
Informatie op te vragen bij : Afdeling Ontwikkeling/ R. Fa-Si-Oen/ tst. 376
Portefeuillehouders : Alwin Hietbrink

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boendermakerhof - tussenuitspraak Raad van State

Aan de raad,

Beslispunt: - Het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan Boendermakerhof

1. Waar gaat dit voorstel over?

De Raad van State heeft een tussenuitspraak gedaan over het vastgestelde bestemmingsplan Boendermakerhof. Daarin wordt aan uw raad de opdracht gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen c.q. nader te motiveren. Hierna zal de Raad van State een finale uitspraak doen, waarna het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De wijzigingen betreffen de volgende punten:

Bouwhoogte

De bouwhoogte van het meest zuidelijk gelegen bouwblok (zie gebouw A op bijlage 1) dient gedeeltelijk te worden aangepast. Op dit moment gelden op het bouwblok drie verticale zones waarbinnen een bouwhoogte van respectievelijk 4, 6 en 4 meter is toegestaan. In de Nota van zienswijze heeft uw raad toegezegd dat de middelste strook waar een hoogte van 6 meter geldt, vanuit het zuiden over een strook van 2 meter zal worden teruggebracht naar 4 meter. Dit om de privacy van de appellanten te waarborgen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is dit echter niet gewijzigd, waardoor de Raad van State oordeelt dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid. Dit dient te worden hersteld. Daarnaast dient uw raad te beoordelen of er aanleiding is om aanvullende beperkingen op te nemen om te voorkomen dat op dit lagere gedeelte een balkon wordt gerealiseerd, waardoor de privacy in het geding is.

Opgemerkt wordt dat de inmiddels verleende omgevingsvergunning wèl uitgaat van een bouwhoogte van 4 meter op het betreffende gedeelte. Het bestemmingsplan is er echter niet op aangepast. Hoewel de Raad van State er geen opmerking over heeft geplaatst, gaat het bouwplan ook aan de noordelijke zijde van dit bouwblok uit van een bouwhoogte van 4 meter en is dit eveneens (abusievelijk) niet in het bestemmingsplan meegenomen. Om deze reden is in het gewijzigde plan zowel aan de noord- als de zuidzijde van het bouwblok, een bouwhoogte van 4 meter opgenomen. Hierdoor correspondeert het bestemmingsplan met de verleende omgevingsvergunning en tevens wordt de opdracht van de Raad van State uitgevoerd. Het opnemen van eventuele beperkingen ten aanzien van een balkon is niet noodzakelijk, aangezien het hekwerk van een balkon in strijd is met de toegestane bouwhoogte (4 m) van het bestemmingsplan. Bij recht is een balkon dus niet toegestaan en een eventuele aanvraag hiervoor kan worden afgewezen. Het opnemen van

aanvullende beperkingen in het bestemmingsplan ten aanzien van een balkon, is dus niet noodzakelijk.

Parkeerbehoefte

Om aan de parkeernormen te voldoen is uw raad uitgegaan van een eerdere parkeerberekening waaruit voortvloeide dat er in het plangebied 52 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd (50 in de openbare ruimte en 2 op eigen terrein). De Raad van State heeft echter een aantal kritiekpunten op deze berekening. Allereerst heeft uw raad in de berekening een aantal bestaande parkeerplaatsen meegenomen die bestemd zijn voor 8 woningen buiten het plangebied (Klokkentuin 1 t/m 15). Er is niet voldoende onderbouwd hoe hiermee precies is omgegaan. Daarnaast is de maatschappelijke functie (expositieruimte) in de kunsthal niet meegenomen in de berekening. Ten slotte stelt de Raad van State vast dat “wat betreft zowel de woningen voor gehandicapten afhankelijk van de aard van de verzorging, als de overige woningen afhankelijk van de ligging en de waarde er verschillende normen zijn om het aantal daarvoor benodigde parkeerplaatsen vast te stellen”. Uw raad heeft de gehanteerde parkeernormen niet onderbouwd. Simpel gezegd: er is bijvoorbeeld niet onderbouwd waarom een aantal woningen als ‘duur’ is aangemerkt en de daarbij behorende norm is gehanteerd. Ook is niet gemotiveerd waarom er voor de gehandicaptenwoningen de norm van 0,6 per woning is gehanteerd.

Gelet op het bovenstaande verlangt de Raad van State een gemotiveerde en gedetailleerde herberekening van de totale parkeerbehoefte. De genoemde kritiekpunten dienen hierin te worden meegenomen.

Herberekening parkeerbehoefte

De herberekening is kort samengevat als volgt uitgevoerd. Allereerst is de parkeerbehoefte in de bestaande situatie berekend. Vervolgens is berekend welke parkeerbehoefte hiervan overblijft, na de sloop van 26 woningen. Deze parkeerbehoefte wordt vervolgens opgeteld bij de parkeerbehoefte van de nieuwbouwwoningen die erbij komen.

Uit de herberekening van de parkeerbehoefte (zie bijlage 2) blijkt dat voor het bouwplan in totaal 55 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de eerdere berekening werd uitgegaan van 52 parkeerplaatsen. Dit verschil van 3 extra benodigde parkeerplaatsen is voornamelijk gelegen in het feit dat de maatschappelijke functie in de eerdere berekening niet is meegenomen. Deze 3 extra parkeerplaatsen zullen alsnog worden gerealiseerd om aan de parkeernormen te voldoen (zie bijlage 1 met daarin 55 parkeerplaatsen ingetekend). In de herberekening zijn tevens de kritiekpunten van de Raad van State verwerkt. Voorts zijn de 8 woningen die buiten het plangebied zijn gelegen, in de herberekening meegenomen. Daarnaast zijn de gehanteerde categorieën van woningen en de daaraan gekoppelde parkeernormen nader onderbouwd aan de hand van de vloeroppervlakten, type woningen en het parkeerbeleid.

Conclusie

Het gewijzigde bestemmingsplan voldoet aan de opdracht van de Raad van State. Geadviseerd wordt om het gewijzigde bestemmingsplan vast te stellen en de Raad van State hiervan op de hoogte te brengen.

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

Uw raad voert dan de rechterlijke uitspraak uit, waarna de procedure tegen het bestemmingsplan (vermoedelijk) finaal zal worden beslecht, namelijk middels een einduitspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan is hierna onherroepelijk.

3. ***Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?***

De Raad van State heeft een termijn gesteld tot begin juni. Inmiddels is er om uitstel verzocht tot 15 juli 2013.

4. ***Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?***

Nvt.

a. **Burgerparticipatie**

nvt

b. **Externe communicatie**

De Raad van State alsmede de appellant zullen van de gewijzigde vaststelling op de hoogte worden gebracht. Tevens zal de vaststelling op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekend gemaakt.

c. **Extern overleg gevoerd met**

Kennemer Wonen (ontwikkelaar)

5. ***Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?***

Geen. Niets doen leidt naar verwachting tot een vernietiging van het gehele bestemmingsplan, waarna alsnog een correctieve herziening dient plaats te vinden.

6. ***Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?***

Zo spoedig mogelijk. Na de vaststelling volgt een einduitspraak van de Raad van State.

7. ***Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?***

De 3 benodigde extra parkeerplaatsen worden conform de samenwerkingsovereenkomst op kosten en onder verantwoordelijkheid van Kennemer Wonen uitgevoerd.

8. ***Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?***

Het is een directe opdracht van de Raad van State.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Gewijzigd bestemmingsplan Boendermakerhof
- Herberekening parkeerbehoefte
- Bouwtekening met daarin 55 parkeerplaatsen ingetekend

Bergen, 20 juni 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester