



VERGADERING GEMEENTERAAD 2010

Pre-adviesnr.	12
Agendapunt	
Onderwerp	aanpassing bestemmingsplan Zuidoostbeemster I

Middenbeemster, 8 februari 2010

Aan de raad

> voorstel

1. Zo snel mogelijk een partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I voor te bereiden ten behoeve van het aanpassen van het aantal appartementen en de maximale bouwhoogte van het zorgcomplex.
2. Bij het voeren van het verweer van de gemeente tegen de ingediende beroepschriften bij de Raad van State rekening te houden met deze voorgenomen planherziening.

> toelichting

Inleiding

Op 18 december 2008 heeft uw raad het bestemmingsplan ZOB I vastgesteld. Op 7 juli 2009 heeft Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan goedgekeurd, maar goedkeuring onthouden aan de bestemming woningbouw op het reigersbos. Inmiddels ligt het bestemmingsplan bij de Raad van State, omdat tegen het goedkeuringsbesluit van de provincie door reclamanten vijf beroepschriften zijn ingediend.

De gemeente is onlangs door de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State gevraagd een schriftelijke uiteenzetting te geven naar aanleiding van de ingediende beroepschriften. Het college heeft besloten hiervoor en voor het voeren van het verweer tijdens de zitting externe juridische deskundigheid in te schakelen. Wij verwachten dat de zitting rond de zomer van 2010 gehouden zal worden.

Ontwikkelingen na vaststelling van het bestemmingsplan

Rapportage Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is na een verzoek van Unesco een onderzoek gedaan naar de status en het behoud van het Werelderfgoed. Dit onderzoek is in september 2009 afgerond.

De gemeente heeft van de Rijksdienst complimenten gekregen over de wijze waarop ze omgaat met het behouden van de universele waarden van het Werelderfgoed in relatie tot de nieuwbouwplannen. Ook de aantallen woningen blijven volgens de Rijksdienst binnen de gestelde kaders.

Op twee punten had de Rijksdienst kanttekeningen: de geplande hoogte van het zorgcomplex en de appartementen die niet passen in het dorpse beeld dat zo bijdraagt aan de kwaliteiten van het Werelderfgoed.

Wij hebben bij de publicatie van het rapport van de Rijksdienst al aangegeven dat wij bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen deze opmerkingen zorgvuldig zullen meewegen.

Woningmarkt

De huidige economische crisis heeft duidelijk gevolgen voor de vastgoedmarkt. In alle sectoren van de woningmarkt is de tragere afzet van woningen merkbaar en er is zelfs sprake van een lichte daling van de koopprijzen. Alhoewel deze afzetproblematiek voor alle woningcategorieën geldt, staat de markt voor koopappartementen toch het sterkst en naar verwachting voor langere tijd onder druk.

Huidige stand van zaken.

Ter voorbereiding van de op te stellen juridische uitwerkingsplannen voeren we overleg met o.a de initiatiefnemers van het zorgcomplex over de bouwplannen. Het zorgcomplex neemt een belangrijke plaats in in het oostelijke plandeel van De Nieuwe Tuinderij. Daarbij stond ook al ter discussie het aantal appartementen en de hoogte van de appartementengebouwen zoals tot nu toe in het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan van 28 april 2008 zijn opgenomen. Deze planaanpassingen zouden uiteindelijk verwerkt worden in het uitwerkingsplan voor dit gebied. Op basis van onze huidige inzichten, eerdergenoemde ontwikkelingen en de zorgen van bewonersgroepen stellen wij u voor om met de aanpassingen van het plan niet te wachten tot het bestemmingsplan wordt uitgewerkt, maar de uitgangspunten nu al duidelijk te formuleren door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan ZOB I. Dit betekent dat we bij het voeren van verweer bij de Raad van State met deze voorgenomen herziening rekening willen houden.

> juridische consequenties

De juridische consequenties zijn aangegeven in de toelichting.

> financiële consequenties

Op dit moment wordt een herziening van de grondexploitatie voorbereid. Hierin zullen de laatste inzichten, zowel de positieve als de negatieve, over bijvoorbeeld rente- en prijsontwikkelingen, marktomstandigheden, civieltechnische uitgangspunten, grondverwervingen etc. worden meegenomen. Dit geldt ook voor het besluit van Gedeputeerde Staten over het reigersbos en de wijziging van het woningbouwprogramma als gevolg van dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vroljiks