



Aangenomen.
Tegen: OPA (5), BAS (2),
LA (2)

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 04-07-2019

Agendapunt : 12

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : P.G.M. Verbruggen

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis

Voorgesteld besluit

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis" vast te stellen;
2. De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis" vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00158-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00158-0305.dxf;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis

Aanleiding en context

Het bestemmingsplan 'Overstad-Kwakelhuis' vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van het 'Kwakelhuis' naar woningbouw. Het gebouw aan de Noorderkade is na enkele jaren als kantoor en verzamelgebouw niet meer in gebruik. Het pand is niet geschikt voor hergebruik en zal worden gesloopt. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van 140 woningen mogelijk gemaakt. Vanwege wegverkeerslawaaï is ten behoeve van een aantal woningen een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere is vastgelegd dat minimaal 30% van het totaal aantal woningen wordt gerealiseerd in de prijscategorie 1 en/of 2 sociale koop- en/of huurwoningen, dat de woningen worden aangesloten op het warmtenet van HVC en dat eventuele planschade (claims) voor rekening van de ontwikkelaar komen.

Het ontwerpbestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis heeft van 20 september 2018 tot en met 24 oktober 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en ze zijn ontvankelijk.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

De voormalige kantoorlocatie wordt getransformeerd tot eigentijdse stedelijke leefomgeving langs het kanaal. Dit nieuwe leefgebied wordt niet gedomineerd door grondgebonden woningen, maar door een woongebied in een meer stedelijke context met appartementen in verschillende lagen en een diversiteit aan woningtypen. Met het toevoegen van openbare ruimtes, vergroening en beleving van water is sprake van een hoogwaardige invulling van het gebied als entree van Overstad. De planontwikkeling sluit aan bij de in de omgevingsvisie vastgelegde ambities voor de Kanaalzone.

Er worden meerdere woongebouwen op het perceel gerealiseerd met verschillende bouwhoogtes tot maximaal 38 meter hoog. Het plan voorziet in ondergronds parkeren zodat de auto niet langer dominant is in straten en pleinen. De openbare ruimte beschikt over een groene uitstraling en er wordt een binnenplein gerealiseerd met een directe verbinding met het water (Hoornse Vaart). De lager gelegen dakvlakken worden voorzien van groene daken, de aanwezige bomen blijven zoveel mogelijk behouden en ook aan de straatkant wordt groen toegevoegd. Hiermee ontstaat een aantrekkelijk verblijfsgebied. Het project leidt tot een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit. De uitwerking van het bouwplan is al in een vergevorderd stadium. Onderstaand een impressie van het bouwplan.



Woningbouwbehoefte

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 140 woningen mogelijk gemaakt. Het huidige programma bestaat uit 136 appartementen variërend qua grootte tussen de 60 m² en de 170 m², en 4 stadswoningen van ieder tussen de 170 en 200 m². Binnen dit woningbouw programma zal naar verwachting een verdere differentiatie plaatsvinden tussen huur en koop (circa 50-50) waardoor er ruimte zal zijn om voor alle inkomensgroepen betaalbare woningbouw aan te bieden. Er wordt voorzien in minimaal 30% sociale woningbouw. Het woningbouwplan sluit aan bij de actuele behoefte en is regionaal afgestemd.

Er worden energiezuinige woningen gerealiseerd waarbij wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke energieprestatie (EPC). De woningen worden aangesloten op het warmtenet van HVC, er wordt voorzien in zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie, en er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie door te voorzien in zoveel mogelijk waterberging op het eigen terrein.

Bedrijven en Milieuzonering

Initieel was de bedoeling om ook het aangrenzende perceel in de herontwikkeling mee te nemen. Vooralsnog is daarvan geen sprake. Omdat sprake is van een bedrijfsbestemming moet rekening worden gehouden met het effect hiervan op de nieuw te realiseren woningen. Er wordt gebouwd binnen de door de in de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" aanbevolen richtafstand van 10 meter. De in de VNG-Brochure opgenomen afstanden zijn indicatief en daarvan mag gemotiveerd worden afgeweken. De geluidbelasting is middels akoestisch onderzoek in kaart gebracht. Vanwege de geluidbelasting worden de woningen aan de noordkant van het perceel die zijn gelegen binnen 10 meter vanaf de perceelsgrens voorzien van een dove gevel. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd en wordt voorkomen dat het naastgelegen bedrijf in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

De verwachting is dat op termijn ook het naastgelegen perceel wordt getransformeerd naar woningbouw. Voor de appartementen geldt dat de geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten wordt gemaskeerd door het wegverkeerslawaai. Vanwege het wegverkeerslawaai worden reeds maatregelen getroffen om een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen en de daarbij behorende buitenruimten te creëren. Alle woningen, zowel de appartementen als de eengezinswoningen, beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte en voldoen aan het criterium van een goed woon- en leefklimaat. Met de stadswoningen wordt de verbinding gemaakt naar het water en de achterliggende woonwijk. Hiermee ontstaat een binnenterrein, dat wordt ingericht als verblijfsgebied voor zowel de bewoners als voorbijgangers. Gelet op de locatie, de kwaliteiten van het gebied en de planopzet wordt een aantrekkelijk woongebied gecreëerd. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is afwijking van de richtafstanden aanvaardbaar.

Belangenafweging

Het plan sluit aan bij de wens van de gemeente om leegstaande kantoorpanden te transformeren. Het pand is gelegen op een prominente plek in de Kanaalzone en is in 2015 al aangemerkt als geschikte locatie voor transformatie naar woningbouw. Het plan voorziet voor een deel van de kavel in een verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte van 20 meter naar 38 meter. Die hoogte is vanuit ruimtelijke perspectief interessant omdat het de stedelijkheid benadrukt en de positie van de plek aan het kanaal markeert. Er is sprake van een ruimtelijke invulling die recht doet aan de ambitie van de gemeente voor deze locatie, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie (een stedelijke ontwikkeling, oriëntatie op het kanaal, hoge ruimtelijke- en architectonische ambitie, hoge verblijfskwaliteit, klimaatadaptatie en ruimte voor specifiek wonen en werken).

Bij de opzet van het plan en de positionering van de gebouwen is rekening gehouden met de belangen van omwonenden door het hoogte-accent centraal op de kavel te situeren. In een hoog stedelijke omgeving worden andere eisen gesteld aan onder meer de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy, uitzicht, lichtinval en bezonning dan in een minder dicht bebouwde omgeving. Er is sprake van een grote afstand tussen de bestaande en nieuw te bouwen woonbebouwing. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 20 meter. De toevoeging van woningen leidt niet tot een onevenredige inbreuk op de privacy en de toename van schaduw hinder is beperkt. De verandering van uitzicht als gevolg van de ontwikkeling is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving.

De aard en omvang van de woningbouwontwikkeling is passend in zijn omgeving en er is voldoende rekening gehouden met het effect hiervan op de omliggende woningen en bedrijven.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan 'Overstad-Kwakelhuis' vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van het 'Kwakelhuis' naar woningbouw.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De omwonenden en omliggende bedrijven zijn in een vroegtijdig stadium actief geïnformeerd over de plannen voor herontwikkeling van de locatie.

Naar aanleiding van de reacties van omwonenden heeft de ontwikkelaar nog voor aanvang van de procedure het plan aangepast door het hoogte-accent te verplaatsen naar het midden van de kavel, en de bebouwing zo te positioneren dat een luchtiger geheel wordt gecreëerd met een duidelijke verbinding met het achtergelegen water. Hiermee is de impact op de omliggende woningen beperkt. Zie onderstaande afbeeldingen.



Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 22 februari 2018 tot en met 21 maart 2018 ter inzage gelegen. Tevens is er op dinsdag 6 maart 2018 een inloopavond gehouden op het Stadhuis. Er zijn 28 reacties ingediend op het voorontwerp. Deze reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. De maximaal toegestane bouwhoogte voor de geplande stadswoningen aan de noordkant van het perceel is verlaagd van 20 meter naar 15 meter, en bij de entree van het gebied op de hoek Kwakelkade / Noorderkade zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt ter verduidelijking dat die ruimte wordt ingericht als verblijfsgebied. Dit heeft een gunstig effect op de zichtlijnen. De beantwoording van de inspraakreacties is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de indieners zijn schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording.

Het ontwerpbestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis heeft van 20 september 2018 tot en met 24 oktober 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de hoogte van het voorgenoemde bouwplan, en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen. Bij de hierboven vermelde argumenten voor vaststelling van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de belangenafweging. De zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis".

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerp. Er is een aantal omissies hersteld, de onderzoeken zijn geactualiseerd en/of aangevuld, en er zijn een aantal tekstuele verbeteringen aangebracht. Het bestemmingsplan is o.a. meer in lijn gebracht met het voorgenomen bouwplan. Voor een overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis"

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan alle wettelijke eisen.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent onder meer dat eventuele beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. De rechter beslist over het algemeen binnen zes maanden op het beroep.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

De kosten voor ontwikkeling van het plangebied en eventuele planschade als gevolg van die ontwikkeling komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is overeengekomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Vervolg en communicatie

Na vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden ter inzage gelegd en tevens elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd.

Bijlagen

- Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis
- Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis
- Het bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00158-0305 met de bijbehorende bestanden.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris




Collegevergadering : **21-05-2019**

Steller : B. Wedding

Raadsbesluit

Nr. 12

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 21-05-2019;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. 25 juni en 2 juli 2019;

B e s l u i t

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis" vast te stellen;
2. De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis" vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00158-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00158-0305.dxf;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Overstad-Kwakelhuis.

Alkmaar, 04-07-2019;

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooze, voorzitter

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