



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 27-08-2020

Agendapunt : 9

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Bloemaertlaan 20 te Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Bloemaertlaan 20 te Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00164-0305; met de bijbehorende bestanden, vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00164-0305.dxf;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding en context

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 10 grondgebonden woningen en 6 appartementen ter plaatse van het voormalige kantoorgebouw aan de Bloemaertlaan 20 te Alkmaar.

De initiatiefnemer wilde 3 jaar geleden een appartementengebouw met 6 verdiepingen realiseren, maar zag daar vanaf nadat er onrust in de omgeving ontstond. Een tweede plan werd vorig jaar ter inzage gelegd. Dat plan voor 21 woningen in drie bouwlagen was een verbetering voor omwonenden, maar bleek nog niet tot een realistisch maatschappelijk draagvlak te leiden.

In overleg met de buurt is dit plan tot stand gekomen. De laatste stap van 21 naar 16 woningen zorgt er nu voor dat de bezwaren op het gebied van de privacy en uitzicht zijn weggefallen en de omwonenden positief zijn geworden over deze ontwikkeling.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

De ontwikkeling levert ruimtelijke kwaliteit en een verbetering op voor de woon- en leefomgeving ten opzichte van het bestaande gebruik. Het plan creëert een kleinschalig woonmilieu en de bebouwing sluit aan op de andere zijde van het Claeszpad. Het plan bevat 37,5% sociale woningbouw.

Er wordt voldaan aan de maximale gemeentelijke parkeernorm. Op basis van de Parkeernormennota moeten er 1,5 tot 1,7 parkeerplaats per woning en 0,9 tot 1,1 parkeerplaats per appartement worden gerealiseerd. Met 10 woningen en 6 appartementen zijn in totaal zijn er minimaal 21 en maximaal 24 parkeerplaatsen noodzakelijk. Er worden 24 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Het plan past binnen de ruimtelijke, juridische en milieubeleidskaders. Er zijn geen belemmeringen voor het plan. Voor het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen effecten te verwachten zijn op omliggende Natura-2000 gebieden. Bij de vaststelling van het voorontwerp wijzigingsplan is daarom besloten om geen plan m.e.r. op te stellen.

Duurzaamheidsaspecten

Het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 'Innovatief en duurzaam' is op 28 mei 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De hoofddoelen zijn lijn met de nationale doelstelling van het nationale Energieakkoord en het Klimaatakkoord. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid.

De eigenaar heeft een hoge ambitie ten aanzien van duurzaamheid en de klimaatadaptie en overige duurzaamheidsaspecten. Het verhard oppervlak neemt ten aanzien van de huidige situatie niet toe, er wordt gasloos gebouwd, op het dak worden zonnepanelen gelegd en er wordt gewerkt met FSC-hout, zodat er aan de hedendaagse normen voor duurzaamheid wordt voldaan.

Daarnaast wordt er bij de sloop van het kantoorpand aandacht besteed aan het hergebruik van de materialen, worden de woningen na realisatie verwarmd en gekoeld met behulp van een bodempomp en leiden alle maatregelen tezamen tot een zogenaamde 'groenverklaring' voor de woningen.

Deze groenverklaring volgt uit de 'Regeling Groenprojecten' en is opgezet door de Ministeries van Infrastructuur, Milieu en Financiën. Hiermee stimuleren deze ministeries duurzame bouwprojecten. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) beoordeelt de projecten. Na toetsing op het gebruik van duurzaam hout en of een project een EPC norm behaalt lager dan 0,26 (de wettelijke norm is 0,4) verstrekt de RVO de groenverklaring.

Groen

Het Groenbeleidsplan van Alkmaar is leidend bij de invulling van het groen in het gebied. De nieuwe inrichting wordt gedaan met inheemse beplanting met ecologische meerwaarde. In samenspraak met de gemeente en omwonenden wordt het groenplan verder uitgewerkt. Het beplantingsplan kan verder uitgewerkt worden met juist geplante bomen en extra bomen voor een parkachtige setting.

Er is plek voor circa 15 bomen en bij de situering van de bomen zal rekening gehouden worden met privacy, maar ook met zicht. Daarnaast wordt er bij de keuze voor bomensoorten tevens rekening gehouden met de nabij gelegen molen. Er zal, ten behoeve van de windvang van de molen, gekozen worden voor boomsoorten die laag blijven. Het uitgangspunt bij de uitwerking van het groenontwerp en functie van het terrein is verder om zoveel als mogelijk is het kwaliteitsgroen te behouden.

Woningbouwbehoefte

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 16 woningen mogelijk gemaakt. Het woonprogramma sluit aan bij de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en andere woningzoekenden. Het plan is regionaal afgestemd.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan betreft een actueel juridisch planologisch kader voor het woningbouwplan. Het plan draagt bij aan de woningbouwbehoefte in Alkmaar en levert een verbetering op ten opzichte van de bestaande bedrijfsmatige invulling.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap. Beiden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Participatie

In het voortraject zijn de plannen op enkele informatieavonden besproken met de omwonenden. Na iedere informatieavond is op punten actie ondernomen om zorgen of bezwaren zo veel mogelijk weg te nemen bij de omwonenden. De verslagen van de informatieavonden zijn opgenomen in Bijlage 10 van het bestemmingsplan.

Het inspraakproces heeft bijgedragen aan een mooi plan dat in ruime mate aan de belangen van de omwonenden tegemoet is gekomen. Drie jaar geleden ontstond er bij de presentatie van het eerste plan grote onrust. De initiatiefnemer wilde toen een gebouw van 6 verdiepingen hoog realiseren.

Het vorig jaar ter inzage gelegde plan voor 21 woningen en drie bouwlagen was voor de omwonenden een grote verbetering maar bleek toch nog erg gevoelig te liggen. Mede naar aanleiding van 11 inspraakreacties en de stemming tijdens een informatieavond heeft de initiatiefnemer het plan vervolgens nog verder afgeschaald naar de huidige 16 woningen.

Het inspraaktraject heeft ervoor gezorgd dat huidige plan de nieuwbouwwijk afrond, de wijk een mooie entree krijgt, de Geestmolen meer wind kan vangen en de nieuwe woningen geen inbreuk meer op de belangen van de omgeving vormen. De omgeving is tevreden over deze uitkomst.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Bloemaertlaan 20 te Alkmaar heeft van donderdag 7 mei 2020 tot en met woensdag 17 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

De indieners van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan zijn persoonlijk op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het (gewijzigde) ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het plan past binnen het ruimtelijke milieubeleid, waaronder het duurzaamheidsbeleid. Ook blijkt uit de stikstofberekening dat het plan geen gevolgen heeft voor omliggende Natura2000-gebieden.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Voor het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee zijn de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Vervolg en communicatie

Na vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Nu er geen zienswijzen ingediend zijn, is de kans op een ontvankelijk beroepschrift evenwel zeer gering geworden.

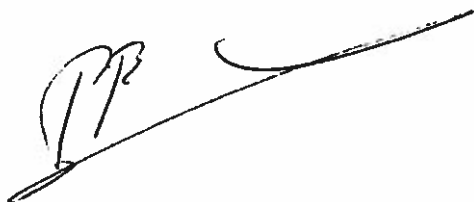
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is het mogelijk om het plan digitaal in te zien bij gemeentelijke balie.

Bijlagen

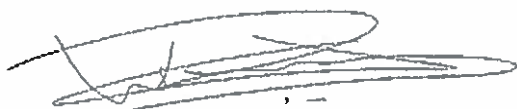
- Het bestemmingsplan Bloemaertlaan 20 te Alkmaar bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00164-0305 met de bijbehorende bestanden.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester



W. van Twuijver, secretaris



Raadsbesluit

Nr. 9

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **07-07-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. 18-09-2020;

B e s l u i t

- het bestemmingsplan Bloemaertlaan 20 te Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00164-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_ NL.IMRO.0361.BP00164-0305.dxf;
- af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **27-08-2020**;

De raad voornoemd,

P.M. Bruinoooge, voorzitter

P. Tromp, plv. griffier



