



aangenomen
voor: 30: CDA, BAS, CU, SPA,
GL, PvdD, VVD, D66,
PvdA
tegen: 8: OPA, LA.

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 28-05-2020

Agendapunt : 17

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Tames Visserstraat 1

Voorgesteld besluit

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Tames Visserstraat 1" vast te stellen;
2. De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Tames Visserstraat 1" vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Tames Visserstraat 1 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00167-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00167-0305.dxf;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Tames Visserstraat 1.

Aanleiding en context

Het bestemmingsplan 'Tames Visserstraat 1' vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van de voormalige schoollocatie van basisschool het Kompas naar woningbouw. De school wordt gesloopt en er wordt gestapelde woningbouw op het perceel gerealiseerd. Het plan voldoet aan de bij verkoop gestelde stedenbouwkundige eisen. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van 19 woningen mogelijk gemaakt. Het gebouw is L-vormig en wordt gesitueerd langs de Tames Visserstraat en het Zuidje en sluit daarmee aan op de omliggende bebouwing. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 9 meter. Dit sluit aan bij het huidige planologische regiem en de omliggende bebouwing. Aan de achterzijde wordt op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid conform de parkeernormennota 2017-2027. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een onderdoorgang. Vanwege wegverkeerslawaai is ten behoeve van een aantal woningen een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld.

De kosten voor realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De betreffende gronden zijn door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer. Er is o.a. overeen gekomen dat minimaal 30% van het totaal aantal woningen wordt gerealiseerd in de prijscategorie 1 en/of 2 sociale koop- en/of huurwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Tames Visserstraat 1 heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

Het plan voorziet in transformatie van een leegstaand schoolgebouw. Er worden 19 woningen gerealiseerd in appartementsvorm. Het concept bouwplan gaat uit van een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter, met accenten op de uiteinden en op de hoek. Tevens zijn twee accenten aangebracht in de kap langs de Tames Visserstraat. Met de accenten wordt aangesloten bij de schaal en de ritmiek van de omgeving. Langs het Zuidje is het bouwvolume verder geleed met een ontsluiting naar de lift en het trappenhuis. Met deze geleiding wordt tevens aangesloten bij de ritmiek en de schaal van de lintbebouwing langs het Zuidje.

De begane grond woningen hebben allen de voordeur aan de straat. Met de voortuinen langs de Tames Visserstraat en het Zuidje wordt bijgedragen aan beleefbaar groen. Dit sluit optimaal aan bij het kleinschalige dorpsbeeld en vergroot de levendigheid in de straat. Parkeren vindt plaats op eigen erf en is bereikbaar vanaf de Tames Visserstraat via een onderdoorgang. Op eigen erf is ruimte voor 17 parkeerplaatsen. Bergingen voor de woningen zijn gesitueerd langs de onderdoorgang en op het achtererf. De bergingen zijn daarmee zodanig gesitueerd, dat zij een integraal onderdeel zijn geworden van het ontwerp.

Er is sprake van een kleinschalige woonontwikkeling die de bestaande dorpsstructuur bekrachtigd. Het plan sluit daarmee aan bij de in de omgevingsvisie opgenomen uitgangspunten. Tevens voorkomt de transformatie van de schoollocatie naar wonen langdurige leegstand en verdere verpaupering van de school. Het project zorgt daarmee voor een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit.



Woningbouwbehoefte

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 19 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een gedifferentieerd woonprogramma dat aansluit bij de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en nul-treden-woningen voor ouderen. Door een beperkt aanbod aan nul-treden woningen is de doorstroming op de woningmarkt in Schermerhorn beperkt. Het project draagt bij aan een verbetering van die doorstroming. Voor senioren is de bedoeling meer comfortabele en luxere appartementen aan te bieden en voor starters wordt getracht zoveel mogelijk in het betaalbare segment te bouwen. Er wordt voorzien in minimaal 1/3^e sociale woningbouw. Het woningbouwplan sluit aan bij de actuele behoefte en is regionaal afgestemd.

Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de duurzaamheid van de planontwikkeling. Er worden energiezuinige woningen gerealiseerd waarbij wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke energiestatus (EPC). In het bouwplan zullen lucht water warmtepompen gebruikt worden als energievoorziening en deze installatie wordt ook gebruikt voor de (warm) tapwater voorziening. Er zullen tevens zonnepanelen worden geïnstalleerd om de energiekosten per huishouden te minimaliseren. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en rekening gehouden met de uitgangspunten voor circulair bouwen. In het plan wordt voorzien in een laadmogelijkheid voor een elektrische auto voor elke bewoner. Er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie door te voorzien in zoveel mogelijk waterberging op het eigen terrein en mogelijke toepassing van groene daken op de bergingen.

Parkeren

In de regels bij het bestemmingsplan is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen moet worden voorzien op het eigen terrein. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een (voorlopige) berekening opgenomen van de parkeerbehoefte op basis van het geplande woningbouwprogramma. Onderstaand de tabel met de toets van het woningbouwprogramma aan de parkeernormen.

Hoofdcategorie wonen	Aantal woningen:	pp per woning:	Totaal benodigde pp
Woning klein (< 45 m ² bvo)	7	0,3	2,1
Woning klein (45 m ² – 75 m ² bvo)	6	1	6
Woning (75 m ² – 100 m ² bvo)	2	1,3	2,6
Woning (100 m ² – 125 m ² bvo)	4	1,5	6
Totalen:	19 woningen		16,7 pp

Parkeren vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Er is voldoende ruimte beschikbaar om op eigen terrein te voorzien in de berekende parkeerbehoefte. De ontwikkelaar is bereid meer parkeerplaatsen aan te leggen dan op grond van de parkeernormen vereist is. Er wordt voorzien in 21 parkeerplaatsen op eigen terrein. Zie hiervoor afbeelding 12 op pagina 12 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het bestaande aantal openbare parkeerplaatsen in de Tames Visserstraat, en de bestaande (informele) parkeerruimte aan het Zuidje blijven gehandhaafd.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan 'Tames Visserstraat 1' vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van de voormalige schoollocatie van basisschool Het Kompas naar woningbouw.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Participatie

Over het ontwerp van het bouwplan en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan is geparticipeerd. Hierbij zijn de dorpsraad Schermerhorn, omwonenden en andere belanghebbenden betrokken. Over het algemeen wil men graag dat de leegstaande school plaats maakt voor een nieuwe ontwikkeling. Een aantal participanten heeft hun zorgen geuit over het bouwvolume en het aantal woningen, en de gevolgen hiervan voor de daglichttoetreding in hun woningen en de privacy. Daarnaast wordt kritisch gekeken naar het parkeren vanwege de bestaande parkeerdruk. Bij de planvorming is rekening gehouden met de bovengenoemde aspecten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de participatienota die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Tames Visserstraat 1 heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het bouwvolume en het aantal woningen in relatie tot het dorpse karakter, de gevolgen voor de parkeerdruk en de gehanteerde parkeernorm, en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen. 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 Tames Visserstraat 1".

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. Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt rekening gehouden met het bestaande planologische regime. Op grond van het huidige bestemmingsplan is bebouwing tot en bouwhoogte van 9 meter reeds toegestaan. De situering en bouwmassa van de voorgenomen bebouwing sluit aan op de omliggende bebouwing. In het ontwerp is rekening gehouden met het dorpse karakter door de suggestie van individuele woningen, met ogenschijnlijk twee vrijstaande woningen aan het Zuidje en rijwoningen aan de Tames Visserstraat. Het dorpse karakter wordt benadrukt door het terugleggen van de gevellijn en het realiseren van voortuinen. Het gebouw zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de hogere bebouwing aan het Hornplein en de lagere bebouwing aan het Zuidje.

Parkeren vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het aantal bestaande openbare parkeerplaatsen blijft gehandhaafd. Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost en er is geen sprake van salderen. Eventuele aanpassingen in de openbare ruimte vanwege de aan te leggen in- en uitrit leidt niet tot een afname van het aantal parkeerplekken. Ook de (informele) parkeerplekken aan het Zuidje blijven gehandhaafd. Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein geldt het door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormenbeleid. Dit is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen conform het paraplubestemmingsplan Parkeren 2018. Op grond van het geldende parkeerbeleid is sprake van een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen.

Volgens de indieners van de zienswijzen zijn de gehanteerde parkeernormen voor een dorp als Schermerhorn niet realistisch zijn. Dit is echter geen aanleiding om voor dit project af te wijken van het

beleid en een hogere parkeernorm op te leggen. In het parkeernormenbeleid is voor verschillende gebieden voorzien in verschillende normen. Er is onderscheid gemaakt naar gebiedstype, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van het gebied. Dat dorpen een lager voorzieningsniveau kennen was bij de vaststelling van het parkeerbeleid bekend.

De eerste tellingen bevestigen het signaal dat sprake is van een hoge parkeerdruk in de omgeving. Dit kan aanleiding zijn om, los van deze ontwikkeling, parkeermaatregelen te treffen in de openbare ruimte. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het bestaande parkeertekort kan niet worden afgewenteld op de ontwikkelaar. Dat sprake is van een hoge parkeerdruk in de wijk is niet een bijzondere omstandigheid op grond waarvan een afwijking van het beleid gerechtvaardigd is.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het bestemmingsplan is op ondergeschikte onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om een aanvulling en tekstuele aanpassing in de toelichting bij het bestemmingsplan en een aanpassing in de bouwregels. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Tames Visserstraat 1". Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan alle wettelijke eisen.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

De betreffende gronden zijn in 2018 door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de kosten voor realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een planschade risicoanalyse uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat er geen planschade wordt verwacht. In de koopovereenkomst is overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de koper komt. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan. Er is geen bijdrage verschuldigd op grond van de Nota bovenwijkse voorzieningen Alkmaar.

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 Tames Visserstraat 1
- Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Tames Visserstraat 1
- Het bestemmingsplan Tames Visserstraat 1 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00167-0305 met de bijbehorende bestanden.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' and 'B' followed by a long horizontal stroke.

W. van Twuijver, secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing as a dense, scribbled set of lines.

Tuutjes

Tuutjes

Tuutjes

Collegevergadering : **20-03-2020**

Raadsbesluit

Nr. 17

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **20-03-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte;

B e s l u i t

- De "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Tames Visserstraat 1" vast te stellen;
- De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Tames Visserstraat 1" vast te stellen;
- Het bestemmingsplan Tames Visserstraat 1 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00167-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00167-0305.dxf;
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Tames Visserstraat 1

Alkmaar, **28-05-2020**;

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooze, voorzitter

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

