

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 26-11-2020

Agendapunt : 10

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Ruysdaelkade 40 Alkmaar'

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ruysdaelkade 40 Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00175-0305; met de bijbehorende bestanden, vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00175-0305.dxf;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding en context

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 57 appartementen en een huisartsenpost op de plaats van een in onbruik geraakte garage aan de Ruysdaelkade 40 te Alkmaar.

Het onderliggende bouwplan is de uitkomst van een proces waarin er goed naar de wensen van de omgeving geluisterd is en het plan aangepast is. De hoofdmassa is op maximale afstand van de omliggende woningen geplaatst en er zal niet geheid worden. De betrokken partijen hebben een balans gezocht tussen de aanwezige belangen en lijken daar goed in geslaagd te zijn.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

In het ontwerp is veel aandacht besteed aan de ruimtelijke inpasbaarheid. Het nieuwe gebouw verloopt in hoogte, variërend van drie tot vijf bouwlagen met een accent in de vorm van een enkele woning op de zesde laag aan de zijde van de Martin Luther Kingweg. Het hoogste deel (21 meter) is op maximale afstand van de omliggende woonhuizen geplaatst en sluit aan op de flats ten zuiden van deze locatie en het volume van de bebouwing langs de Martin Luther Kingweg. Vervolgens loopt het gebouw af naar vijf (18 meter), vier (15 meter) en drie lagen (12 meter) hoog en maakt zo de aansluiting bij (de schaal van) de omliggende grondgebonden woningen.

Onder het gebouw wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd met 69 parkeerplaatsen. Met dit aantal wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen. In de garage is ook ruimte gereserveerd voor bergingen. Bezoekers van de huisartsenpost kunnen parkeren op maaiveld op eigen terrein, waar conform de Nota Parkeernormen 10 parkeerplaatsen worden ingepast in het plan.

Uit de toetsing van het bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het gebouw past in de omgeving, terwijl door de architectuur van het gebouw, de toevoeging van groen en het buiten het zicht van de wijk parkeren, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt. Tot slot lost de ontwikkeling de bestaande situatie, waarin sprake is van een oud, leegstaand gebouw, op.

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 voorontwerprijzigingsplan is daarom besloten om geen plan m.e.r. op te stellen.

Sociale woningbouw

Iets meer dan één derde van appartementen zijn bestemd voor sociale koopsector. Het gaat om 20 van de 57 appartementen (dat is 35% van het totaal te bouwen woningen) en het plan voldoet daarmee aan de norm voor sociale woningbouw.

De ontwikkelaar onderzoekt of de woningen als huurwoningen aangeboden kunnen worden. Als er geen partij gevonden kan worden, dan worden de appartementen verkocht als categorie 2 sociale koop (woningen van € 199.400,- tot € 245.000 vrij op naam).

Duurzaamheidsaspecten

De hoofddoelen van het Programma Duurzaam Alkmaar zijn in lijn met de nationale doelstelling van het nationale Energieakkoord en het Klimaatakkoord. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid.

In het plan is veel aandacht besteed aan duurzaamheid, groen en waterberging. Er geldt een hoge ambitie ten aanzien energie, de klimaatadaptie en overige duurzaamheidsaspecten. Er worden zonnepanelen op het dak geplaatst en de woningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd.

Een energiezuinige woning is goed voor het milieu omdat er weinig tot geen CO₂-uitstoot plaatsvindt en is goed voor toekomstige bewoners omdat investeringen in duurzaamheid met een besparing op de energierekening terugverdient wordt. De in dit plan toe te passen maatregelen zien op duurzaam ontwerpen, een duurzame warmte-koude voorziening en duurzame energieopwekking.

De eigenaar heeft een hoge ambitie ten aanzien van duurzaamheid en de klimaatadaptie en overige duurzaamheidsaspecten. Er wordt gasloos gebouwd, er gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp en op het dak worden zonnepanelen gelegd.

Het gebied wordt ingericht met bomen en struiken zodat deze ruimte onderdeel is van de waterberging en bij zware regenval een buffer vormt, zodat het riool niet overbelast raakt. De verharde oppervlakte neemt zelfs af ten aanzien van de huidige situatie. Tot slot worden de balkons voorzien van brede plantenbakken met een irrigatiesysteem dat werkt met opvangen en gezuiverd regenwater.

Groen

Het plangebied ligt op een kruising van een belangrijke bomenrij langs van de Maarten Luther Kingweg (onderdeel van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur) en een belangrijke oost-west verkeersader (het fietspad langs de Ruysdaelkade).

De aanwezigheid van groen is belangrijk voor de gezondheid, zorgt voor ontspanning en creëert ontmoetingen. Dit plan bezorgt het bestaande groen een kwalitatieve impuls en voegt daar nieuw groen aan toe door een wandelronde om het gebouw met zitplekken in het groen aan te leggen.

Er is afgesproken later dit jaar in samenspraak met de gemeente en omwonenden een groenplan uit te werken. Door de omwonenden te laten participeren wordt het draagvlak voor de ontwikkeling verder vergroot. Het nieuwe groen draagt daarnaast bij aan de ambitie om het openbaar groen uit te breiden.

Voor het groenplan zijn er al enkele ideeën geformuleerd zoals terug laten komen van de ronde hoeken van het gebouw in de wandelpaden en het straatmeubilair. De parkeerplaatsen voor de bezoekers van de huisartsenpost worden geïntegreerd in het groen en de ontwikkelaar wil het groen beter tot uiting laten komen door het toepassen van hoogteverschillen. Door de aanleg van groene taluds ontstaat er meer zicht op en beleving van het groen.

Het kappen van bomen is niet wenselijk en niet nodig. Bij de bouw is het evenwel van belang dat er zorgvuldig met het opgaande groen omgegaan wordt, zodat dit behouden blijft. Samen met de nieuwe ontwikkeling zal het groen bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Woningbouwbehoefte

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 57 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

Inbreng van de omwonenden na een informatieavond in december 2018 heeft geleid tot enkele wijzigingen in het plan. Zo is besloten geen heipalen te gebruiken maar het gebouw op staal te funderen om te voorkomen dat er bij de omliggende woningen schade zou kunnen ontstaan. Daarnaast is het gebouw op maximale afstand van de bestaande woningen geplaatst.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft begin dit jaar ter inzage gelegen en op 3 maart 2020 is er een tweede inloopavond georganiseerd. Een klein aantal direct omwonenden was kritisch op bepaalde aspecten van het plan en in lijn met de opmerkingen tijdens de inloopbijeenkomst zijn er vier (min of meer gelijke) inspraakreacties ontvangen.

De reacties zijn ingestuurd omdat de afzenders vrezen voor parkeeroverlast, privacy, schaduwwerking van het nieuwe gebouw en bouwschade. Deze opmerkingen hebben geleid tot tekstuele wijzigingen van de parkeerparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Terinzagelegging

Op 18 augustus 2020 heeft uw college besloten het plan vast te stellen en ter inzage te leggen.

De indieners van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan dat begin dit jaar ter inzage heeft gelegen zijn persoonlijk op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het (gewijzigde) ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna van 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

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 beroep erg klein.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.officiëlebekendmakingen.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

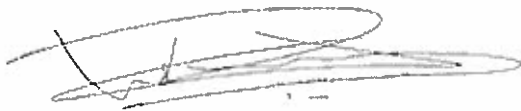
- Het bestemmingsplan 'Ruysdaelkade 40 Alkmaar' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00175-0305 met de bijbehorende bestanden.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, waarnemend burgemeester

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E.G.M. Roemer', with a long horizontal flourish extending to the right.

W. van Twijver, secretaris

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'W. van Twijver', with a large, stylized loop at the beginning and a horizontal flourish at the end.

Collegevergadering : **20-10-2020**

Raadsbesluit

Nr. 10

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **20-10-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. 10-11-2020;

B e s l u i t

- het bestemmingsplan 'Ruysdaelkade 40 Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00175-0305 met de bijbehorende bestanden*, vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_ NL.IMRO.0361.BP00175-0305.dxf;
- af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **26-11-2020**;

De raad voornoemd,

E.G.M. Roemer, voorzitter

L. Blaauw, griffier

*

- 1 Ruysdaelkade 40 Alkmaar vast te stellen Regels
- 2 Ruysdaelkade 40 Alkmaar vast te stellen Toelichting
- 3 Ruysdaelkade 40 Alkmaar vast te stellen Verbeelding
- 4 Besluit hogere waarde
- Bijlage 1: Geluidsonderzoek
- Bijlage 2: Ontwerpbesluit hogere waarde
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek 2018
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek 2007
- Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 6: Quickscan Wet natuurbeheer
- Bijlage 7: Vleermuizenonderzoek
- Bijlage 8: Stikstofberekening
- Bijlage 9: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 10: Panelen en verslag infoavond
- Bijlage 11: Nota van beantwoording inspraak