



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 28-10-2021

Agendapunt : 15

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : mw. E.C. Konijn-Vermaas

Onderwerp : Bestemmingsplan Picassolaan 201 in Alkmaar

Voorgesteld besluit

De herontwikkeling van het perceel Picassolaan 201 in Alkmaar tot een woonlocatie voor 146 woningen, verdeeld over 3 appartementengebouwen, mogelijk te maken en hiervoor:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Picassolaan 201 in Alkmaar" vast te stellen.
2. De "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Picassolaan 201 in Alkmaar" vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Picassolaan 201 in Alkmaar" bestaande uit de geometrisch bepaalde plan-objecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0178-0305 en de bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Picassolaan 201 in Alkmaar".

Aanleiding en context

Op het perceel Picassolaan 201 bevindt zich een voormalig kantoorgebouw, dat op dit moment leegstaat. De eigenaar van het perceel heeft verzocht om van deze locatie een woonlocatie te maken, met 146 appartementen, verdeeld over 3 appartementengebouwen, gelegen in een groene setting.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel nodig. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan heeft het college van B&W op 14 september 2021 een besluit hogere waarden geluid wegverkeer vastgesteld. Een ontwerp van dit besluit lag tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

In het voorliggende besluit beslist de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan de eigenaar/initiatiefnemer de benodigde aanvraag/aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van de appartementengebouwen indienen.

Argumenten

Wonen

Er is sprake van een groot tekort aan woningen, in het bijzonder aan appartementen. Daarom leeft er een brede wens onder de raad voor woningbouw. Dit plan geeft invulling aan die wens door 146 woningen toe te voegen. Door deze woningen kunnen starters de woningmarkt op en kunnen andere mensen weer doorstromen naar een andere woning. Bovendien maakt dit plan dat voor meerdere doelgroepen mogelijk: zowel vrije sector-huur, als sociale koop, als vrije sector-koop. 1/3^e deel van de woningen wordt in de categorie sociaal gebouwd.

Verbeterde ruimtelijke kwaliteit

De toekomstige situatie vormt een sterke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied bestaat op dit moment uit een voormalig kantoorgebouw (in de volksmond bekend als het Ahrendgebouw), met parkeergelegenheden en beperkt groen. In de toekomstige situatie zijn er drie appartementengebouwen in een groene setting. De twee appartementengebouwen langs de N9 worden maximaal 27 meter hoog. Het appartementengebouw op het middenterrein wordt maximaal 20 meter hoog.

Het perceel wordt na realisatie openbaar en aangesloten op de bestaande openbare ruimte. Hierdoor wordt het gebied toegankelijk en beleefbaar voor de rest van de directe omgeving. Verder wordt de bestaande inham bij de Hoevervaart verlegd in de richting van de Picassolaan. Dit draagt bij aan het betrekken van het perceel bij de rest van de directe omgeving.

De voorgestelde inrichting is het resultaat van een intensief proces tussen de initiatiefnemer, de gemeentelijke stedenbouwkundige en omgevingsontwerper en de welstandscommissie. Het doel van dit proces was om een zo optimaal mogelijke inrichting met goede verblijfsgebieden te creëren, met respect voor andere kaders die ruimtebeslag vragen, zoals het parkeren en watercompensatie. Via de voorschriften van het bestemmingsplan is geborgd dat bij de uitvoering van het bouwplan conform het inrichtingsplan moet worden gewerkt.

De toekomstige situatie past in de omgeving: hier bevinden zich al hoofdzakelijk woonbestemmingen, met hier en daar een maatschappelijke bestemming. Bovendien leidt de herontwikkeling ertoe dat de huidige situatie, die door de omgeving als overlastgevend wordt ervaren, wordt beëindigd. De toekomstige situatie is daardoor positief voor de gehele omgeving.

Parkeren

Het bestemmingsplan schrijft voor dat er in overeenstemming met het geldende parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats onder de gebouwen en op het maaiveld. De parkeerbehoefte bedraagt 154 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt bij de herontwikkeling acht aan het Apostolisch Genootschap vergunde parkeerplaatsen langs de Picassolaan meegenomen. Aldus worden 162 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Duurzaamheid

De te bouwen woningen krijgen een EPC van 0,4. De woningen worden gasloos uitgevoerd. In plaats van gas, wordt gewerkt met een warmte-koude-installatie. De woningen voldoen aan de BENG-eisen. Het terrein wordt duurzamer ingericht dan in de huidige situatie het geval is.

Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Het plan draagt bij aan de ambities voor natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. Onder het parkeerterrein worden infiltratiekratten aangebracht, waardoor de infiltratiemogelijkheden worden vergroot. Ook wordt voor het parkeren op maaiveld waar mogelijk gewerkt met half open verharding. Rondom het verblijfsgebied wordt gestreefd naar diversiteit in begroeiing. Het bestaande groenareaal wordt vergroot, waardoor hittestress wordt tegengegaan.

Geluid

In de ingediende zienswijze is betoogd dat de geluidbelasting van de N9 zou leiden tot een slecht geluidklimaat voor de woningen. Uit het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de onderbouwing van het bestemmingsplan, blijkt dat met de juiste maatregelen, zoals isolatie, een goed woon- en leefklimaat voor de woningen kan worden geschapen. Deze maatregelen zijn vastgelegd in het genoemde besluit hogere waarden wegverkeer. In de voorschriften van het bestemmingsplan is vastgelegd dat aan de voorwaarden uit het besluit hogere waarden moet worden voldaan.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan "Picassolaan 201 in Alkmaar" maakt het mogelijk het perceel Picassolaan 201 te herontwikkelen tot een woonperceel met 3 appartementengebouwen met in totaal 146 woningen. Het toevoegen van deze woningen zorgt voor de nodige doorstroming uit bestaande woningen, zowel huurwoningen, als koopwoningen. Zo komen ook starters weer aan een bestaande woning. Er komen woningen in de sociale koop en in de vrije sector-huur en -koop.

Daarnaast zorgt de herontwikkeling voor beëindiging van de huidige situatie ter plaatse. Op het perceel bevindt zich een verouderd gebouw, met een rommelige uitstraling en de nodige overlast van onder meer personen zonder vaste verblijfplaats en personen die ter plaatse handelen in verdovende middelen of deze gebruiken. Na de herontwikkeling ontstaat er een uitnodigend openbaar gebied met op de inrichting afgestemde gebouwen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In de voorbereiding op de besluitvorming rondom het principeverzoek vond een algemene inloopavond plaats. Na het principebesluit van B&W zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers uit de directe omgeving (Picassolaan, de "hofjes (El Grecohof, Murillohof, Velasquezhof)). Deze gesprekken vonden voorafgaand en tijdens de fase van het voorontwerpbestemmingsplan plaats. Uit deze gesprekken blijkt grote steun voor het plan in de directe omgeving. Het voornaamste pluspunt dat werd genoemd, was de kwaliteitsimpuls op ruimtelijk gebied: de omgeving ziet graag dat de huidige verloedering stopt. Daardoor stopt, zo is de omgeving van overtuigd, ook de ervaren overlast.

Tot slot is tijdens na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan langs digitale weg gesproken met de indiener van zienswijze R01. Met hem is specifiek gesproken over de door hem ervaren problemen van de geluidbelasting vanaf de N9 in zijn woonomgeving (westelijk deel van De Hoef, op ongeveer 600 meter van het plangebied).

Het voorliggende bestemmingsplan gaat echter alleen over het plan voor Picassolaan 201 en niet over het oplossen van ervaren geluidhinder van de N9. Het is, zoals ook in de beantwoording van de zienswijze is aangegeven, in eerste instantie aan Rijkswaterstaat om maatregelen te nemen. De gemeente kan daarnaast ervoor kiezen om voor eigen rekening ook maatregelen te nemen. Dat staat echter los van dit bestemmingsplan: daarin ligt de vraag voor of het plan voor Picassolaan 201 getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

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

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld.

Vervolg en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden ter inzage gelegd en ook elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

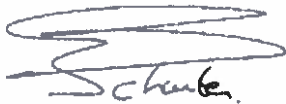
Tegen het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitsluitend belanghebbenden kunnen beroep instellen.

Bijlagen

- Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Picassolaan 201 in Alkmaar;
- Nota van wijziging bestemmingsplan Picassolaan 201 in Alkmaar;
- het bestemmingsplan "Picassolaan 201 in Alkmaar" bestaande uit de geometrische bepaalde plan-objecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00178-0305 en de bijbehorende stukken.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

A.M.C.G. Schouten, burgemeester



W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering: 14-09-2021

Raadsbesluit

Nr. 15

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **14-09-2021**;

Gelet op het advies van de commissie: Ruimte, d.d. **05-10-2021**;

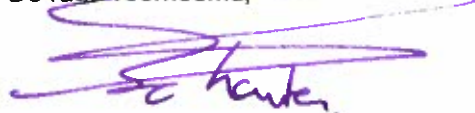
Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Picassolaan 201 in Alkmaar" vast te stellen.
2. De "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Picassolaan 201 in Alkmaar" vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Picassolaan 201 in Alkmaar" bestaande uit de geometrisch bepaalde plan-objecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0178-0305 en de bijbehorende stukken ongewijzigd vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Picassolaan 201 in Alkmaar".

Alkmaar, **28-10-2021**;

De raad voornoemd,



mw. drs. A.M.C.G. Schouten, voorzitter

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier



