



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 08-07-2021

Agendapunt : 8

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : P.S.M. Verbruggen

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Cascade

Voorgesteld besluit

- de notitie beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- bestemmingsplan "Cascade", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00180-0305; met bijbehorende bestanden, vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00180-0305.dxf vast te stellen;
- af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding en context

Op 27 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Alkmaar besloten de coördinatieregeling toe te passen voor het project Cascade (zie bijlage). In vervolg daarop kan het bestemmingsplan Cascade, dat het mogelijk maakt om op de hoek van de Helderseweg en Stationsweg 87 appartementen te realiseren, nu vastgesteld worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerpbesluiten hogere waarden de ontwerp omgevingsvergunning 'bouwen' en het mer-beoordelingsbesluit zes weken ter inzage gelegen. Er is een webinar gehouden om omwonenden opnieuw te informeren over de vorderingen van het plan. Daarbij zijn met name vragen gesteld over de appartementen en het aantal parkeerplaatsen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In bijgaande notitie zijn de zienswijzen beschreven en beoordeeld.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

Uit de toetsing van het bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door de architectuur van het gebouw, de toevoeging van groen en de bouw van een parkeerkelder treedt een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit op. Bovendien lost de ontwikkeling de bestaande situatie op, waarin sprake is van een kaal en leeg terrein op hoek van het stationsgebied.

In lijn met de omgevingsvisie Alkmaar 2040 is gekozen voor duurzaam ruimtegebruik door op een inbreidingslocatie te bouwen en vorm te geven aan het concept van hoge stedelijke dichtheid die een compacte stad oplevert. Bovendien sluit het plan aan bij het provinciaal OV-knooppuntenbeleid: Stationsomgevingen ontwikkelen tot aantrekkelijke woon- en werklocaties vanwege de goede bereikbaarheid en de nabijheid van veel voorzieningen.

Aan de kanaalzijde wordt het woongebouw 27,5 meter hoog (9 bouwlagen) en voor de stationzijde is een tweede woongebouw van circa 15,5 meter hoog (5 bouwlagen) voorzien. Het tussenliggende deel, bedoeld voor voorzieningen en de entree heeft een hoogte van 3 meter met daarop een dakterras en een 9 meter hoge gevel die dient als geluidsscherm aan de spoorzijde.

Sociale woningbouw

Het plan voldoet aan de norm voor sociale woningbouw en voorziet in de behoefte aan betaalbare woningen. Van de 87 appartementen worden er minimaal 43 gerealiseerd in de prijscategorie sociaal 1 of 2 koop of huur. Dit aantal volgt uit de eis minimaal 1/3 van de woningen in de categorie sociaal te realiseren plus een compensatie van 14 woningen vanuit het project Hollandse Tuinen (Overstad).

Verkeer en Parkeren

Het plan voldoet met 62 eigen parkeerplaatsen in de kelder ruim aan de Parkeernormennota op grond waarvan een parkeernorm van 58 parkeerplaatsen geldt. In de Stationsbuurt kan men alleen met een parkeervergunning of tegen betaling parkeren. Bewoners van de nieuwbouw komen niet voor een vergunning in aanmerking omdat het gebouw buiten de parkeersector van de stationsbuurt valt.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord staat dat woningbouw een topprioriteit is. Dit plan beantwoordt aan deze politiek-bestuurlijke wens. Het bestemmingsplan speelt ook in op een ander aspect uit het coalitieakkoord, te weten goede ruimtelijke kwaliteit bij nieuwbouw en ruimte bieden voor initiatieven van ontwikkelaars.

In het coalitieakkoord staat verder dat er wordt gekozen voor ruimte voor parkeren en kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte. Het ontwerp geeft gehoor aan deze uitgangspunten, want het plan voldoet aan de parkeernormen, voor bewoners komt er een groen dakterras en rond het gebouw wordt veel nieuw groen aangelegd dat de overgang van de openbare ruimte naar het bouwwerk verfraait.



Uitvoeringsaspecten

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 volgt dat er geen effecten te verwachten zijn op omliggende Natura-2000 gebieden. Ten aanzien van het door het college genomen Mer-besluit zijn geen bezwaren ingediend.

Het gebouw komt dichtbij het station en naast het spoor naar Heerhugowaard te staan. Net als in andere steden wordt steeds vaker gekozen voor woningbouw op dit soort locaties. De nabijheid van het spoor veroorzaakt weliswaar geluid en trillingen maar die zijn met de huidige stand der techniek goed op te vangen zodat daar in het gebouw geen last van ondervonden wordt.

Adviesbureaus Movares en M+P hebben aannemelijk gemaakt dat met enkele speciale maatregelen een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners gewaarborgd kan worden. Het geluid van de omliggende wegen en het spoor wordt opgevangen door de toepassing van bouwtechnische maatregelen zoals 'dove gevels' en geluidwerende loggia's. De door treinen veroorzaakte trillingen worden opgevangen met behulp van een extra dikke fundering en een rubberen mat tussen de fundering en de eerste verdiepingvloer.

De geluidsontwikkelingen rond het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) zijn nader onderzocht en met Prorail besproken. Gebleken is dat er door de invoering van het PHS geen toename van geluid zal plaatsvinden en dat Prorail meent dat het plan Cascade gebouwd kan worden.

Duurzaamheidsaspecten

Het Duurzaamheidsprogramma 2020 – 2024 bevat het gemeentelijk beleid ten aanzien van dit aspect. Als basis fungeren de doelstellingen binnen de regio Alkmaar afgesproken zijn; dat we werken naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie.

Binnen deze ontwikkeling bestaat de ambitie een energiezuinig project te realiseren. Zo wordt er op zonne-energie en de verduurzaming van de woningen ingezet. Als uitgangspunten voor nieuwbouw gelden dan ook: gasloos bouwen, energieneutraal bouwen, lokale opwekking duurzame energie, circulair bouwen, wateradaptatie en duurzame mobiliteit.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan geeft het benodigde juridisch planologisch kader voor het bouwplan. De Verbeelding en de Regels bepalen samen welke bouwmogelijkheden uit een bestemmingsplan voortvloeien (de toelichting heeft geen juridische werking).

Het plan draagt bij aan de wens de (sociale) woningbouwvoorraad uit te breiden en levert ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit een mogelijkheid voor grote verbeteringen op.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Vooroverleg

Er heeft conform het wettelijk voorschrift in de Wet ruimtelijke ordening bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap. Beiden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Participatie

De omgeving is zo goed mogelijk geïnformeerd over de plannen. In een brief aan de omwonenden is tijdens de ter inzage termijn verslag gedaan van de planontwikkeling, de planning van het project en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens zijn de plannen toegelicht tijdens een webinar dat op 22 april 2021 georganiseerd is en waar vragen gesteld konden worden (terug te zien op <https://www.cascadealkmaar.nl/>).

Terinzagelegging

Op 30 maart 2021 heeft het college besloten het plan vast te stellen en ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ene afzender vreest hinder en schade te ondervinden van de realisatie van het project. De andere vreest parkeeroverlast. In de bijgaande nota zijn de zienswijzen beschreven en beoordeeld.

De conclusie van dat stuk is dat niet geheel is uit te sluiten dat dit plan het woongenot en privacy van de indiener van de eerste zienswijze in geringe mate zou kunnen beïnvloeden. In redelijkheid kan gesteld worden dat deze invloed niet zodanig is dat daar bij de vaststelling van het plan een doorslaggevende betekenis aan toegekend zou moeten worden.

Er is geen sprake van een onevenredige inbreuk op de belangen of het woon- en leefklimaat van de omgeving waardoor het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.

Mogelijkerwijs tekent een indiener van een zienswijze na vaststelling van het bestemmingsplan beroep aan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarom is er in de zienswijzennota rekening gehouden met een rechtelijke toets van de diverse standpunten en is toegelicht waarom de belangen van de omwonenden niet zwaarder wegen dan die van de initiatiefnemer. Tevens is er verwezen naar jurisprudentie inzake soortgelijke bestemmingsplannen en beroepsprocedures.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

De coördinatieregeling schrijft voor dat alle benodigde besluiten (Mer-boordelingsbesluit, besluit hogere waarden, bestemmingsplan en omgevingsvergunning) tegelijk ter inzage worden gelegd. De genoemde besluiten worden digitaal beschikbaar gesteld en nadat de besluiten genomen zijn, staat er gelijktijdig beroep tegen de gezamenlijke besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Een eventuele beroepsprocedure volgt door de bepalingen uit de Crisis- en Herstelwet de versnelde behandeling door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor wordt er binnen zes maanden na het einde van de beroepstermijn een uitspraak gedaan.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Daar waar de gemeente niet zelf ontwikkelt, maar het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren, is sprake van een facilitaire grondexploitatie. Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende grondexploitatie worden op de particuliere exploitant verhaald.

In september 2020 is er een koop-exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten waarin als belangrijkste afspraken zijn opgenomen dat:

- De ontwikkelaar realiseert de herontwikkeling voor eigen rekening en risico.
- Eventueel toegekende planschadeclaims voor rekening van ontwikkelaar komen.
- Van het totaal aantal te realiseren woningen (87 appartementen) worden minimaal 43 woningen gerealiseerd in de prijscategorie 1 of 2 koop of huur. Dit aantal volgt uit de eis minimaal 1/3 van de woningen in de categorie sociaal te realiseren plus een compensatie van 14 woningen vanuit het project Hollandse Tuinen (Overstad).
- De ontwikkelaar levert 'om niet' grond aan de gemeente. Het betreft een grenscorrectie van twee percelen grond van circa 752 m2. Deze percelen zijn al in gebruik als openbare ruimte.
- Aanvullend op de leges wordt een exploitatiebijdrage betaald wegens de interne en externe kosten van de gemeente voor de planbegeleiding tijdens het voortraject.
- Tot slot is er op basis van de Nota bovenwijkse voorzieningen een bijdrage verschuldigd.

Hierdoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Vervolg en communicatie

Na vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en 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.

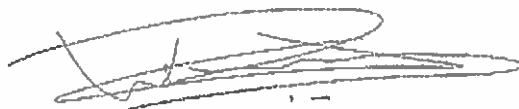
Bijlagen

1. Notitie beantwoording zienswijzen
2. Raadsbesluit 27 februari 2020 om voor dit project de coördinatieregeling toe te passen
3. Bestemmingsplan 'Cascade' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00180-0305 met de bijbehorende bestanden

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering : 15-06-2021

Raadsbesluit

Nr. 8

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **15-06-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **29-06-2021**;

B e s l u i t

- de notitie beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Cascade' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00180-0305 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00180-0305.dxf vast te stellen;
- af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **08-07-2021**;

De raad voornoemd,

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

