



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan De Nieuwpoort

agendapunt : 12

Raadsvergadering: 16-11-2017

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: mw. A.J.A. van de Ven

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwpoort heeft van 03 augustus 2017 tot en met 13 september 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Woningcorporatie Van Alckmaer voor Wonen wil op de locatie van woon- en zorgcentrum 'De Nieuwpoort' 29 woningen slopen en 49 nieuwe appartementen realiseren. Het bestemmingsplan heeft als doel deze sloop en de realisatie van vervangende nieuwbouw op de hoek Frederik Hendriklaan/Prins Alexanderstraat mogelijk te maken. De appartementen worden voor een groot deel ingericht voor bewoners met een zorgbehoefte en een aantal appartementen zullen voor één- en tweepersoonshuishoudens worden ingezet. Door deze invulling van de nieuwbouw wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande zorgfaciliteiten op het perceel.

Er is één zienswijze ingediend door een omwonende. De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ingediend en is ontvankelijk. De gemeentelijke reactie op de zienswijze en in hoeverre aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen De Nieuwpoort'.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Gevraagd wordt in te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Nieuwpoort' en met de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan De Nieuwpoort' en de raad voor te stellen het bestemmingsplan De Nieuwpoort gewijzigd vast te stellen.

Raadsbesluit

Nr. 12

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders;

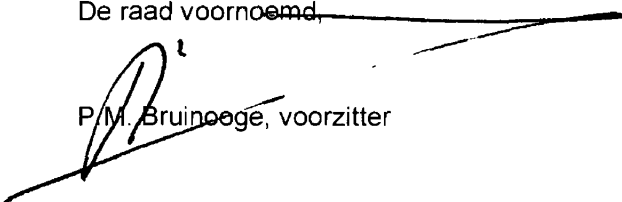
gelet op het advies van de commissie Ruimte;

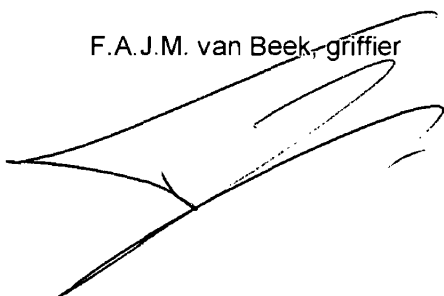
b e s l u i t

1. De ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan De Nieuwpoort ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Nieuwpoort' vast te stellen;
3. Aan de zienswijze opgenomen onder punt 1.1 in de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Nieuwpoort' tegemoet te komen;
4. Aan de zienswijzen onder 1.2 tot en met 1.3 uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Nieuwpoort' niet tegemoet te komen;
5. De 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan De Nieuwpoort' vast te stellen;
6. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
7. Het bestemmingsplan De Nieuwpoort bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00143-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0361.BP00143-0305.dxf.

Alkmaar, 16-11-2017

De raad voornoemd,


P.M. Bruinooge, voorzitter


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

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Woningcorporatie Van Alckmaer voor Wonen wil aan de zuidelijke stadsrand van Alkmaar op de locatie van woon- en zorgcentrum 'De Nieuwpoort' 29 woningen slopen en circa 49 nieuwe appartementen realiseren. In de toekomstige situatie zijn er 20 woningen meer dan in de bestaande situatie. Het planvoornemen betreft de sloop van de opstallen op de hoek Frederik Hendriklaan/Prins Alexanderstraat en de realisatie van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwpoort heeft van 03 augustus tot en met 13 september 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Afwegingsproces - alternatieven

Het plan in eerste aanleg betrof een complex met 67 appartementen in minimaal 6 bouwlagen. In overleg is gezocht naar een invulling van het perceel en een goede onderbouwing waarbij het parkeren wordt opgelost op eigen terrein en de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Het plan zoals nu voorligt voorziet in een invulling met een goede ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende plan betreft 49 appartementen in maximaal 4 bouwlagen. Hiervan zijn 25 appartementen bestemd voor cliënten van het naastgelegen zorgcentrum, 8 appartementen worden ten behoeve van de GGZ gebouwd en tenslotte zullen 16 appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens worden gerealiseerd. Er is een sterke relatie tussen de nieuwbouw en het woon-zorgcentrum De Nieuwpoort dat al op het perceel aanwezig is.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen. Hierop is één reactie binnengekomen. De reactie gaat in op de hoogte van de nieuwbouw en de afstand van deze bebouwing tot zijn eigen woning. Ook is de indiener bezorgd over mogelijke geluidhinder van wegverkeerslawaai.

De initiatiefnemer heeft gedurende de ontwerpfase het bouwplan verder uitgewerkt en heeft hierbij de inspraakreactie meegenomen. Door de bebouwing iets naar achter te situeren ontstaat meer ruimte tussen de bestaande en de nieuw geplande bebouwing langs de Prins Alexanderstraat. Vanwege de uitstekende balkons is het echter niet mogelijk om het bouwvlak ook naar achter te verschuiven.

Om deze aanpassingen in het architectonisch ontwerp mogelijk te maken, is de verbeelding aangepast. Op de verbeelding wordt het bouwvlak aan de kopse kanten van de bebouwing langs de Prins Alexanderstraat en de Frederik Hendriklaan verschoven. Ook is de scheidslijn in het bouwvlak aangepast, zodat er 6 meter meer ruimte is voor een hoger bouwdeel langs de Frederik Hendriklaan. De wijziging in de ligging van de bebouwing heeft geresulteerd in een aangepast akoestisch onderzoek. De tekst in Hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan ook aangepast aan het gewijzigde bouwplan. De reactie heeft daarmee geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Voor de nieuw te realiseren appartementen is een hogere waarde procedure Wet geluidhinder worden doorlopen. Uitsluitend op de vierde bouwlaag van de nieuwbouw wordt de voorkeursgrenswaarde met maximaal 1 dB overschreden vanwege het verkeer op de N9/Heilooër Tolweg.

Politiek-bestuurlijke aspecten

Het voorliggende plan voorziet in het wijzigen van een maatschappelijke bestemming binnen de woonkern van Alkmaar naar een woon-zorgfunctie. Met deze invulling ontstaat een gewenste situatie met ruimtelijke kwaliteit. De invulling is planologisch vastgelegd in voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

Juridische aspecten

Met provincie en hoogheemraadschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. Beiden zijn akkoord met de invulling van het plan. De omwonenden zijn door de gemeente geïnformeerd over de nieuwe ontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 03 augustus tot en met 13 september 2017 ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Op het plan is één zienswijze ingediend waarop hieronder nader wordt ingegaan.

Tegelijkertijd is voor het plan een procedure hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd.

Procedure bestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Die Wet verwijst voor de procedure naar het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond hiervan is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op 02 augustus 2017. Daarna heeft het plan zes weken ter inzage gelegen, van 03 augustus tot en met 13 september 2017. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Nieuwpoort' wordt ingegaan op de ontvankelijkheid en de inhoud van de zienswijze. Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar deze nota. De zienswijze heeft met name betrekking op de bouwmassa van het voorliggende plan en heeft geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In overleg met de initiatiefnemer is gekeken naar de mogelijkheden de bebouwing verder van de weg af te plaatsen, waardoor toch een grotere afstand wordt gecreëerd tussen het bouwplan en de woning van de indiener van deze zienswijze. Deze wijziging in het bouwplan heeft uiteindelijk geleid tot een wijziging van het bouwvlak aan de kopse kanten van de bebouwing. Ook wordt Hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd, de gewijzigde plannen worden hier opgenomen.

Financiële aspecten en exploitatieplan

De kosten van realisatie en de kosten van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. De verschuldigde leges worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Een deel van het plan is geprojecteerd op gemeentegrond. Deze grond (ca. 126 m²) wordt aangekocht door de initiatiefnemer conform de Nota Grondprijzen.

Daarnaast wordt vóór de eventuele vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Eventuele planschade komt daarmee voor rekening van de ontwikkelaar.

Duurzaamheidsaspecten

Het plan wordt uitgevoerd conform wettelijke eisen en bij de bouw is uitgangspunt EPC = 0.

Groenparagraaf

Groen en milieuaspecten komen aan de orde in de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn op dit vlak geen belemmeringen voor realisatie van voorliggende plan.

Inspraak & participatie derden

Vooruitlopend op de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond. Deze heeft plaatsgevonden op 25 februari 2017 op de locatie van de Nieuwpoort. Daarna zijn de omwonenden zijn geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan dat vanaf 16 maart tot en met 26 april ter inzage heeft gelegen. Naar aanleiding hiervan heeft één omwonende een reactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op dit ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze binnengekomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bestemmingplan op onderdelen gewijzigd.

Communicatie

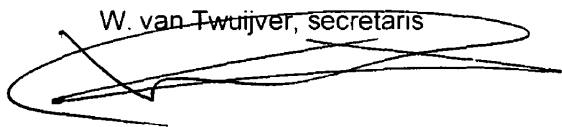
Na vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook wordt een papieren versie ter inzage gelegd bij de gemeentelijke balie.

Burgemeester en wethouders van ~~Alkmaar~~,



P.M. Bruinooger, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering : 10-10-2017
Netwerk : Backoffice
Steller : Marit Golverdingen - Hartog

**Bestemmingsplan “De Nieuwpoort”
Nota van beantwoording zienswijzen
26 september 2017**

Status: definitief

Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “De Nieuwpoort”

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 03 augustus 2017 tot en met 13 september 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop. Aan het eind wordt aangegeven in hoeverre aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

De volgende persoon heeft een zienswijze ingediend:

1. J. Vriend, Prins Alexanderstraat 244, ontvangen 24 augustus 2017.

Nr	Zienswijzen en Beantwoording
1.1	Indiener verwijst in eerste plaats naar zijn inspraakreactie. Indiener verzoekt deze als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Hieronder worden de punten uit deze reactie samengevat en opnieuw van een antwoord voorzien. 1.1.1 Allereerst voorziet het voorontwerp bestemmingsplan in een nieuwbouw, bestaande uit vier bouwlagen aan de zijde van de Prins Alexanderstraat, terwijl dit er nu twee zijn, maar verder blijkt ook dat de bebouwing circa 6 meter dichtër naar de openbare weg is voorzien. Dit heeft veel consequenties voor mijn privacy. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De bestaande bebouwing op het perceel kent diverse bouwhoogten. De bebouwing varieert van maximaal 6 meter tot zelfs maximaal 20 meter op het midden van het perceel. De maximale bouwhoogte van 13,5 meter is daarmee passend in het geheel van bebouwing op het perceel. Ook is in de omliggende wijk op diverse locaties woonbebouwing tot maximaal 18 meter hoog toegestaan. De wijk kent daarmee diversiteit aan bouwhoogten. Bij het ontwerpen van het plan is gekeken naar de bestaande bebouwing op het perceel en naar de omliggende bebouwing. Door de bijzondere functie van het perceel is een accent in de bebouwing passend in de omgeving. De ruime maat van 25 meter tussen uw woning en de in het ontwerpbestemmingsplan geplande bebouwing van vier lagen achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. Bij het uitwerken van de bouwplannen is ook uw inspraakreactie meegenomen door de initiatiefnemer. Uiteindelijk is ervoor gekozen de bebouwing verder naar achter te projecteren. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen uw woning en de nieuw geplande bebouwing. Om deze aanpassingen in het architectonische ontwerp mogelijk te maken, wordt in het bestemmingsplan het bouwvlak gewijzigd aan de kopse kanten van de bebouwing langs de Prins Alexanderstraat en de Frederik Hendriklaan. Ook is de scheidslijn tussen het bouwvlak aangepast om meer ruimte te creëren voor een hoger bouwdeel langs de Frederik Hendriklaan. Zoals ook in de gemeentelijke reactie op uw inspraakreactie onder dit punt naar voren komt, vindt deze ontwikkeling plaats aan de voorzijde van uw woning. Het privégevoel aan de achterzijde van uw woning wijzigt niet. De voorzijde van de woning is gericht op de openbare ruimte waardoor wij enige invloed van het straatleven en andere bebouwing aan de openbare ruimte op de privacy aan deze zijde van de woning ruimtelijk aanvaardbaar achten.

	1.1.2 Verder bestaat de mogelijkheid dat er door de hogere nieuwbouw van 4 lagen geluidshinder zal ontstaan door geluidswaerkaatsing van verkeerslawaaï van de N9. (de geluidsbelasting op de nieuwe gevel van de nieuwbouw door verkeerslawaaï overschrijdt namelijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB). <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Er is gekeken naar de geluidseffecten van de geplande bebouwing op de omgeving. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hogere nieuwbouw heeft niet of nauwelijks invloed op de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de bestaande woningen aan de Prins Alexanderstraat. Berekening door de gemeentelijke geluidskundige wijst uit dat het verschil maximaal 1dB bedraagt, hetgeen gezien de ligging in een gemend gebied met woon-, zorg- en verkeersfuncties in de directe nabijheid ruimtelijk niet leidt tot nadelige wijziging van het woon- en leefklimaat. Nu de bebouwing iets naar achteren wordt geprojecteerd, is de geluidsbelasting opnieuw onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat ook de geluidsbelasting op de gevels vermindert ten opzichte van het eerdere plan dat is beschreven in het ontwerpbestemmingsplan. Op de buitengevel van de vierde bouwlaag van de geplande nieuwbouw wordt nog een overschrijding gemeten. Deze blijft echter beperkt maximaal 1dB. Het voorliggende plan leidt niet tot nadelige wijziging van het woon- en leefklimaat. 1.1.3 Al met al voorzie ik door de voorgenomen nieuwbouw van de Nieuwpoort dat mijn woongenot zal worden aangetast en dat een en ander ook een nadelige invloed zal hebben op de waarde van mijn woning. Ik hoop van harte dat mijn bezwaar zal resulteren in een aanpassing van het bouwplannen. Mocht dit niet het geval zijn dan stel ik u bij deze aansprakelijk voor de waardevermindering van mijn woning en de aantasting van mijn woongenot en zal ik de daarvoor benodigde stappen gaan zetten. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Zoals eerder in deze nota al is beschreven, wijzigt het privégevoel aan de achterzijde van uw woning niet door het uitvoeren van het beoogde plan. Aan de voorzijde is nu ook al sprake van invloed van het straatleven en de huidige bebouwing van twee bouwlagen. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt uw woongenot niet aangetast. Mocht u van mening zijn dat er toch nadelige invloed op de waarde van uw woning en uw woongenot is dan kunt u gebruik maken van een planschaderegeling. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt in een planschaderegeling voorzien. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan door belanghebbenden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade gedaan worden. Een dergelijk verzoek zal volgens de daarvoor geldende wettelijke regels worden beoordeeld. De reactie is meegenomen in de uitwerking van de bouwplannen en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2	In mijn inspraakreactie heb ik aangegeven dat ik grote bezwaren heb tegen het plan omdat er in plaats van 2 bouwlagen maar liefst 4 bouwlagen tegenover mijn woning worden gerealiseerd. De bebouwing schuift ook nog eens 6 meter op in de richting van mijn woning zodat ik straks tegen een massaal, hoog gebouw aankijk. In reactie geeft het college aan dat het aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing en de bestaande rooilijnen. Dit bevreedt mij, welke bebouwing wordt bedoeld? <i>Gemeentelijke beantwoording</i> In de beantwoording van uw inspraakreactie in de Nota van beantwoording onder punt 1.1 is beschreven dat de nieuw geplande bebouwing aansluit bij de bestaande rooilijnen van de bebouwing op het perceel. Hiermee wordt de bestaande en blijvende bebouwing van het woon-zorgcomplex op het perceel bedoeld langs de Prins Alexanderstraat richting de hoek met de Ernst Casimirstraat. De buitenste rooilijnen van de naastgelegen bebouwing op het perceel van het zorgcomplex waren doorgetrokken. Zo is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan ook vormgegeven. Het bouwvlak komt hiermee wel iets dicht bij de woning te liggen, maar gezien de afstand tussen de bebouwing en uw woning achten wij dit nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar.

	Deze zienswijze leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
1.3	In de 'Massastudie/Aantallen' van Leeuwenkamp Architecten is sprake van 56 woningen/appartementen, terwijl in het bestemmingsplan wordt gesproken over een totaal van 49 woningen. Naar mijn idee kan het verschil tussen deze aantallen woningen worden gevonden in de 'Parkeer Studie'. Vanwege de noodzaak om extra parkeerplaatsen te creëren is noodgedwongen de nieuwbouw bij de entree aan de Pr. Alexanderstraat ingekort waardoor er 7 woningen/appartementen minder gebouwd kunnen worden. Naar mijn oordeel kunnen bij een slimmere verdeling (zie de bijlage bij deze nota) van 6 nieuwe parkeerplaatsen bij de hoofdentree wel degelijk mogelijkheden ontstaan waardoor er 5 van de nu geschrapte 7 woningen/appartementen alsnog gebouwd kunnen worden. Aan de zijde van de Frederik Hendriklaan valt bovendien ook ruimte te creëren (door het verplaatsen van nog eens 6 parkeerplaatsen) zodat er daar ook nog eens 3 woningen/appartementen extra gebouwd kunnen worden. In totaal dus 8 woningen/appartementen. Door de toevoeging van deze 8 woningen/appartementen komt de noodzaak van een vierde bouwlaag aan de Prins Alexanderstraat te vervallen, want per saldo komt het totale bouwvolume in mijn voorstel uit op 48 woningen/appartementen, dus slechts één woning minder dan het nu aangepaste bouwplan. Mijn alternatief past beter in de omringende bebouwing (er is nergens in de directe omgeving een gebouw met meer dan drie bouwlagen) en heeft mogelijk een gunstig effect op de problematiek van de geluidshinder (1dB overschrijding vanwege de twee extra bouwlagen). Voor mijzelf zouden drie bouwlagen al een stuk minder aantasting van mijn woongenot betekenen. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> Het oorspronkelijke plan betrof 67 woningen. Dit aantal is omlaag gegaan naar 49 woningen, zodat parkeren op eigen terrein kan worden opgelost, waarbij dit zo min mogelijk ten koste gaat van een hoogwaardige invulling van het binnenterrein. Op deze manier hoeft bovendien geen onevenredig hoog gebouw gerealiseerd te worden en is de hoogte van de bebouwing omlaag gegaan ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee lagen met een kap. De geplande bebouwing van vier lagen vormt een accent ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Dit is passend gezien het bijzondere karakter van de bestaande bebouwing van het zorgcomplex op het perceel en de afwijkende (maatschappelijke) functie ten opzichte van de omliggende woonbebouwing. Ook in de wijk als geheel is de bebouwing passen nu daar op meerdere locaties sprake is van (woon)bebouwing tot maximaal 18 meter hoog. Door de initiatiefnemer is grondig gekeken naar diverse scenario's. Bij nadere uitwerking is gekomen tot een bouwplan, waarbij de feitelijke geplande bebouwing ten opzichte van de voorste bouwvlaklijn naar achter is geschoven, waardoor de afstand tussen uw woning en de geplande bebouwing wordt vergroot. Met deze praktische aanpassingen wordt door initiatiefnemer zoveel mogelijk met uw eerder in uw inspraakreactie benoemde bezwaren rekening gehouden. De aanpassingen van het architectonisch ontwerp gaan gepaard met een aanpassing van de verbeelding. Op de verbeelding wordt het bouwvlak aan de kopse kanten van de bebouwing langs de Prins Alexanderstraat en de Frederik Hendriklaan verschoven. Ook is de scheidslijn in het bouwvlak aangepast zodat er 6 meter meer ruimte is voor een hoger bouwdeel langs de Frederik Hendriklaan. Door de aanpassing in de plannen gaat ook de geluidbelasting op de gevels van de geplande bebouwing omlaag. Zoals onder punt 1.1 van deze nota van beantwoording wordt aangegeven, ontstaat geen nadelige wijziging van het woon- en leefklimaat op deze locatie.

	U geeft een alternatief plan en wij waarderen uw initiatief hiertoe. U geeft in uw reactie aan dat vijf van de zeven geschrapte woningen alsnog kunnen worden gerealiseerd met uw voorgestelde plan. Echter, bij nadere beschouwing van uw plan komt u tot 48 woningen. Het plan van 49 woningen dat nu voorligt is achten wij passend in de omgeving en ruimtelijk aanvaardbaar. Bij de uitwerking zijn diverse belangen zijn meegenomen. Hierbij is mede gedacht aan een hoogwaardige invulling van binnen- en buitenruimte voor de nieuwe bewoners, het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting. Er is vooralsnog geen aanleiding om uw plan verder te laten uitwerken. De zienswijze leidt niet tot wijzigen van het bestemmingsplan.
<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.	



Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan De Nieuwpoort

26 september 2017

Onderstaande wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwpoort, zoals dit van 03 augustus 2017 tot en met 13 september 2017 ter visie heeft gelegen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

1. Hoofdstuk 3 is aangevuld met een paragraaf 'Uitwerking en verfijning' met een tekst dat het nieuwe uitgewerkte plan beschrijft.
2. Paragraaf 4.3 'Geluidhinder' is tekstueel aangepast aan het nieuwe plan en het bijbehorende akoestische onderzoek wegverkeerslawaaai De Nieuwpoort te Alkmaar, in bijlage 6 van de toelichting is geactualiseerd.

Verbeelding

1. Bouwvlak aangepast ter plaatse van de kopse kanten van de geplande bebouwing langs de Prins Alexanderstraat en de Frederik Hendriklaan, waarbij de kopse kant aan de Alexanderstraat 4,5 meter is opgeschoven in richting de Frederik Hendriklaan en langs de Frederik Hendriklaan komt er 3 meter bij.
2. Scheidslijn in het bouwvlak aan de Frederik Hendriklaan wordt 6 meter verschoven, waardoor het hogere bouwdeel iets meer langs de Frederik Hendriklaan komt te liggen.



Figuur 1 Verbeelding De Nieuwpoort na wijzigingen

Regels

Er zijn geen wijzigingen in de regels.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de toelichting.

Verbeelding

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de verbeelding.

Regels

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de regels.

=====