

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Overstad-Woongebied

Raadsvergadering: 19-04-2018

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: drs. V.H. Kloos

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Op het voormalig Schoehuijsterrein is Bot Bouw Initiatief voornemens 64 woningen te realiseren. Omdat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid woningbouw op deze locatie te realiseren is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op het voorontwerp van het bestemmingsplan Overstad-Woongebied waren 6 inspraakreacties binnengekomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze reacties voorzien van een beantwoording. Het ontwerpbestemmingsplan Overstad-Woongebied en de concept besluiten hogere waarden hebben vervolgens opnieuw (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. In de bijgevoegde nota zienswijzen is de inhoud van de zienswijzen inclusief de beantwoording opgenomen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op de conceptbesluiten hogere waarden. Inmiddels is het bestemmingsplan gereed voor de vaststelling en zijn de benodigde conceptbesluiten Hogere Waarden vastgesteld door het college. De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan Overstad-Woongebied met bijhorende stukken vast te stellen.

Raadsbesluit

Nr. 12

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders;

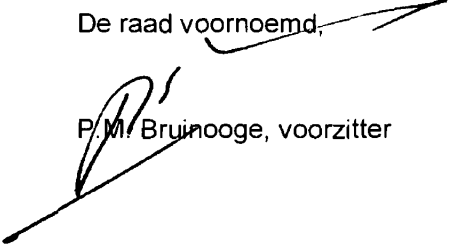
gelet op het advies van de commissie Ruimte;

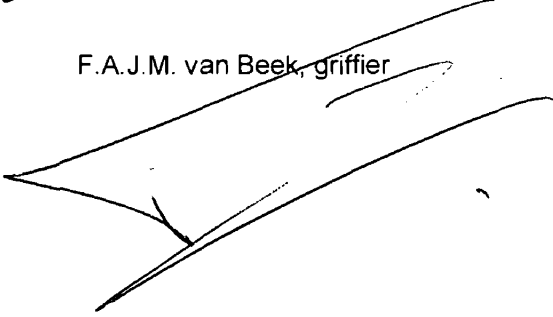
b e s l u i t

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Overstad-Woongebied bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00146-0305 met de bijbehorende bestanden vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond NL.IMRO.0361.BP00146-0000.dxf.

Alkmaar, 19-04-2018

De raad voornoemd,


P.M. Bruinooge, voorzitter


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

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Op het voormalig Schoehuijsterrein is Bot Bouw Initiatief voornemens 64 woningen te realiseren. Omdat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid woningbouw op deze locatie te realiseren is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan Overstad-Woongebied met bijhorende stukken vast te stellen.

Afwegingsproces - alternatieven

Op basis van de vastgestelde Ontwikkelingsvisie Overstad wordt er geleidelijk getransformeerd naar een gebied met functies als wonen, detailhandel en recreatie. Het is de bedoeling om het gebied meer bij de binnenstad te betrekken. In de afgelopen jaren zijn al verschillende ontwikkelingen tot stand gekomen zoals een bioscoop, casino en een poppodium.

Voor een deel van Overstad is een woningbouwplan gemaakt. Bot Bouw Initiatief wil hier 64 woningen realiseren. Dit past niet binnen het huidige bestemmingsplan Overstad (2013), maar wel binnen de ambities waardoor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader dat de gewenste situatie mogelijk maakt.

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan Overstad-Woongebied waren 6 inspraakreacties binnengekomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze reacties voorzien van een beantwoording. Het ontwerpbestemmingsplan Overstad-Woongebied en de concept besluiten hogere waarden hebben vervolgens opnieuw (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. In de nota zienswijzen is de inhoud van de zienswijzen inclusief de beantwoording opgenomen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op de besluiten hogere waarden.

Inmiddels is het bestemmingsplan gereed voor de vaststelling en zijn de benodigde conceptbesluiten Hogere Waarden vastgesteld door het college. De gemeenteraad wordt gevraagd om het bestemmingsplan Overstad-Woongebied met bijhorende stukken vast te stellen.

Bodem

Door de voormalige bedrijfsactiviteiten op het terrein zijn verschillende bodemonderzoeken verricht. Uit de onderzoeken is gebleken dat de bodem is verontreinigd met asbest, PAK en zware metalen. De locatie moet daarom worden gesaneerd om hem geschikt te maken voor wonen met tuin. Voor deze sanering is een melding BUS (Besluit Uniforme Saneringen) Immobiel ingediend en door ons akkoord bevonden. Het saneringsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. De sanering zal bestaan uit het gedeeltelijk ontgraven van de verontreinigingen, het afdekken van de verontreiniging met bijvoorbeeld bestrating en op de plaats van een aantal tuinen een leeflaag van een meter. Tussen de leeflaag en de verontreiniging zal een signaleringsdoek worden aangebracht. In de kruipruimtes zal, onder een laag schoon zand, ook een signaleringsdoek worden aangebracht. De keuze van de initiatiefnemer voor het toepassen van een leeflaag is gebruikelijk. Ook in Alkmaar zijn woningen gebouwd op een leeflaag. Het volledig verwijderen van alle verontreinigde grond kan kostbaar zijn en een negatief milieurendement opleveren.

Geluid

Gelet op de aanwezigheid van het weg- en spoorverkeer is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor woningen waar sprake is van een geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Koedijkerstraat hoger dan 48 dB en niet sprake is van een dove gevel kan door het college een hogere waarde te worden

vastgesteld indien gemotiveerd is aangegeven waarom maatregelen ondoeltreffend dan wel bezwarend zijn. De woningen (bouwnummers) waarvoor er vanuit wegverkeer hogere waarden zijn vastgesteld zijn omschreven in de bijgevoegde besluiten hogere waarden.

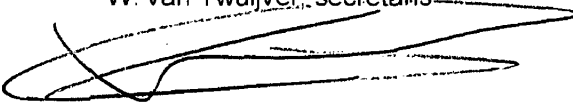
Voor woningen waar sprake is van een geluidbelasting vanwege het railverkeer op het spoor tussen Alkmaar en Alkmaar Noord hoger dan 55 dB en niet sprake is van een dove gevel kan door het college een hogere waarde te worden vastgesteld indien gemotiveerd is aangegeven waarom maatregelen ondoeltreffend dan wel bezwarend zijn. De woningen (bouwnummers) waarvoor er vanuit railverkeer hogere waarden zijn vastgesteld zijn omschreven in de bijgevoegde besluiten hogere waarden.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester



W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering : 12-12-2017
Netwerk : Backoffice
Steller : Lennart van Assema