

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 29-10-2020

Agendapunt : 11

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : P.G.M. Verbruggen

Onderwerp : Bestemmingsplan Koelmalaan 310, Alkmaar

Voorgesteld besluit

- De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Koelmalaan 310, Alkmaar" vast te stellen
- Het bestemmingsplan "Koelmalaan 310, Alkmaar" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00165-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen;
- Het beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteit Paragraaf Koelmalaan 310" (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2016 Alkmaar;
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Koelmalaan 310, Alkmaar"

Aanleiding en context

Woonwaard heeft in 2006 de voormalige bedrijfshal van Schuurman Keukens aan de Koelmalaan 310 verworven. Deze hal werd voornamelijk gebruikt als magazijn en opslagruimte en is sinds 2011 (tijdelijk) in gebruik voor sociaal-culturele activiteiten. Het huidige bedrijfspand zal worden gesloopt en maakt plaats voor een aantrekkelijk woongebied met een mix van sociale huur en middenhuur appartementen. De woningbouwontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, en voorziet in een actuele woningbouwbehoefte.

Het bestemmingsplan "Koelmalaan310, Alkmaar" vormt juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van het plangebied. Het plangebied wordt begrensd door de Koelmalaan, de Lorreinenlaan, de Bestevaerstraat en de Ringweg van Alkmaar, de N242. Het plangebied bestaat op dit moment uit een voormalige bedrijfshal. De bestaande opstallen worden gesloopt en er worden twee woonblokken gerealiseerd met maximaal 130 wooneenheden. Vanwege de bijzondere ligging van de locatie zijn voor de herontwikkeling aanvullende welstandscriteria opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Vanwege wegverkeerslawaai en industrielawaai is ten behoeve van een aantal woningen een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie naar woningbouw. De nieuwe bebouwing is de beëdiging van de woonbebouwing langs de Koelmalaan, en ligt in het grensgebied tussen een woon- en werkgebied. De toevoeging van woningbouw op deze locatie leidt tot een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit twee smalle woonblokken met ieder 5 bouwlagen. De woonblokken zijn parallel aan de Koelmalaan gelegen. Tussen de woonblokken in komt een groene binnentuin. De binnentuin is semi-openbaar en toegankelijk vanuit de westkant (Lorreinenlaan). Aan de oostkant, tussen de woonblokken in, zal een geluidscherm worden aangebracht. Het bouwplan wordt bewust met een terugliggende rooilijn gesitueerd. Hierdoor wordt het profiel van de Koelmalaan verbreedt. Het wijken van de rooilijn versterkt het binnenkomen van de stad. Het beeld van de openbare ruimte wordt bepaald door veel groen. De binnentuin van het nieuwe wooncomplex krijgt een ruimtelijke relatie met de groene ruimte ten oosten van gebouw.

Er is sprake van een bijzondere en zichtbare locatie in de stad, aan de Ring en op de kop van de Koelmalaan, een belangrijke toegangsroute van Overdie. In de welstandsnota is deze locatie aangewezen als regulier welstandsgebied. Omdat sprake is van een belangrijke ontwikkellocatie, hebben wij als gemeente voor deze plek een hoger ambitieniveau. Er is daarom voor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin op bepaalde onderdelen in het plan specifiekere criteria worden meegegeven. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota 2016 Alkmaar en is tot stand gekomen in overleg met de welstandsc commissie.

Woningbouwbehoefte

De geplande woningbouw sluit aan bij betaalbare huurappartementen voor de groeiende doelgroep van één- en tweepersoonshuishoudens. Het beoogde bouwplan bevat 125 tot 130 appartementen, waarvan 75-80 sociale huurappartementen en 50 vrije sector appartementen. Het voorlopige programma gaat uit van 125 sociale huur- en vrije sector woningen, bestaande uit:

10 woningen, 1 kamerstudio (sociale huur)

65 woningen, 3 kamer appartement (sociale huur)

50 woningen, 3 kamer appartement (middeldure huur)

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om nog iets te schuiven in het programma en eventueel meer kleine woningen te realiseren. Zo ontstaat ruimte om eventueel een aantal extra 1 kamerstudio's te realiseren om te voorzien in de behoefte aan kleine woningen voor kwetsbare jongeren en ouderen. Het maximaal toegestane aantal woningen volgens het bestemmingsplan bedraagt 130.

Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de duurzaamheid van de planontwikkeling. Er worden duurzame woningen gerealiseerd die niet meer zijn aangesloten op het gas. Dit betekent in de eerste plaats CO₂-neutraal gebruik door woningen te realiseren die goed zijn geïsoleerd en luchtdicht zijn gebouwd. De nieuw te realiseren appartementen worden aangesloten op de stadswarmteleiding van HVC. De daken worden daarnaast volledig benut voor het opwekken van zonne-energie.

De beoogde nieuwbouw heeft per saldo een kleiner verhard oppervlak dan het bestaande bedrijfspand. Het uitgangspunt is dat al het regenwater op eigen terrein wordt opgevangen en weggevoerd. De binnentuin kan hier een grote bijdrage aan leveren. Daarnaast wordt het parkeerterrein op maaiveld voorzien van open verharding.

Groen

De uitgangspunten van het groenbeleid zijn vertaald in het stedenbouwkundige ontwerp. In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit verharding en bebouwing. In de uitwerking van het bouwplan wordt ingezet op zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen. Voor de binnentuin bepaalt het beeldkwaliteitsplan dat de tuin voornamelijk groen wordt ingericht, met gazon, planten en bomen, waarbij verharding zoveel mogelijk beperkt blijft. Daarnaast zijn voorwaarden gesteld ten aanzien van groen rondom de parkeerplaatsen op maaiveld. Het plan heeft geen negatieve invloed op de ecologische verbindingzone en de hoofd boomstructuur.

Parkeren

Er is nadrukkelijk voor gekozen het binnenterrein groen in te vullen zonder parkeren. Dit binnenterrein is van groot belang voor de woonkwaliteit bij de nieuwe woningen, maar zorgt ook voor een belangrijke groene toevoeging voor de omgeving. Er kan volledig op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte conform de parkeernormennota 2020-2027.

Voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het maken van een aantrekkelijker verblijfsklimaat is overeengekomen dat bij de nadere uitwerking eventueel gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Lorreinenlaan toe te voegen. Hierdoor kan er meer groen rond de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat dit in geen geval mag leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving en dat dit niet ten koste mag gaan van bestaande parkeermogelijkheden. Indien van deze optie gebruik wordt gemaakt zal hierover vooraf participatie met de buurt plaatsvinden.

In de uitwerking van het bouwplan wordt tevens rekening gehouden met voldoende ruimte voor fietsparkeren. Alle woningen krijgen een individuele berging op de begane grond, voorzien van elektra voor het eventueel opladen van elektrische fietsen. Voor bezoekers worden fietsstallingsplaatsen gerealiseerd conform de Woonkeur. Het bouwplan krijgt 4 hoofdentree's. Per hoofdentree worden 5 tot 7 fietsbeugels gerealiseerd.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan "Koelmalaan 310, Alkmaar" vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie van Schuurman Keukens aan de Koelmalaan naar woningbouw. In aanvulling op de Welstandsnota Alkmaar 2016 is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat specifieke criteria meegeeft aan het uiterlijk van de bebouwing op deze locatie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op 21 maart 2019 heeft Woonwaard een informatieavond gehouden waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Er zijn tijdens deze bijeenkomst geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen. Daarnaast heeft Woonwaard overleg gevoerd met de eigenaar van de naastgelegen woningen aan de Lorreinenlaan en de Wijkraad Nieuw Overdie. Zowel de wijkraad als ook de eigenaar van de woningen aan de Lorreinenlaan hebben positief gereageerd op het stedenbouwkundige voorstel.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 24 december 2019 tot en met 4 februari 2020 ter inzage gelegen voor inspraakreacties. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juni tot en met 22 juli 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen inspraakreacties of zienswijzen ontvangen.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het bestemmingsplan is op ondergeschikte onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerp. Het gaat om een aanvulling en tekstuele aanpassing in de toelichting bij het bestemmingsplan en een aanvulling in de regels bij het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Koelmalaan 310". Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan alle wettelijke eisen.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

De kosten voor de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer, evenals eventuele financiële gevolgen of planschade. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de exploitatiebijdrage, de bijdrage bovenwijkse kosten en planschadeverhaal. Hiermee is de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd 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. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden ter inzage gelegd en tevens elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Bijlagen

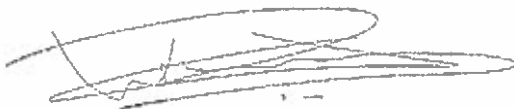
- Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Koelmalaan 310
- Het bestemmingsplan "Koelmalaan 310, Alkmaar" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00167-0305 met de bijbehorende bestanden (verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende stukken).

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester



W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering : 15-09-2020

Raadsbesluit

Nr.11

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **15-09-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **06-10-2020**;

B e s l u i t

- De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Koelmalaan 310, Alkmaar" vast te stellen
- Het bestemmingsplan "Koelmalaan 310, Alkmaar" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00165-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen;
- Het beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteit Paragraaf Koelmalaan 310" (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2016 Alkmaar;
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Koelmalaan 310, Alkmaar"

Alkmaar, **29-10-2020**;

De raad voornoemd,

E.G.M. Roemer, voorzitter

L. Blaauw, griffier

