

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 27-05-2021

Agendapunt : 12

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : mw. E.C. Konijn-Vermaas

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'SOED Vroonermeer-Noord'

Voorgesteld besluit

1. bestemmingsplan "SOED Vroonermeer-Noord", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00166-0305; met bijbehorende bestanden, vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00166-0305.dxf vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding en context

Bestemmingsplan SOED maakt de realisatie een school en een gebouw voor 18 appartementen van Kennemer Wonen aan de Damakker in Vroonermeer-Noord mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft acht weken ter inzage gelegen en er is een webinar gehouden om omwonenden te informeren. Er zijn twee zienswijzen ingediend, er is nader onderzoek verricht en er heeft overleg plaatsgevonden met de afzenders. Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

Uit de toetsing van het bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op elkaar afgestemd om een evenwichtig gevelbeeld en een efficiënte verdeling van het omliggende terrein te verkrijgen.

Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn in overleg met de betrokken schoolbesturen en woningcorporatie Kennemer Wonen opgesteld. In planologische zin zijn de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2015 gering. Vanaf de Damakker gezien wordt de school direct aan de straat een minder lang gebouw. De school krijgt in plaats daarvan een tweede blok dat achter het deel aan de Damakker geplaatst wordt.

De maximale bouwhoogte wordt 13 meter en dat is 2 meter hoger dan in 2015 is vastgelegd. Deze hoogte is nodig om de appartementen van Kennemer Wonen te kunnen bouwen. Daarnaast maakt dit uitbreiding van de school mogelijk als een stijging van de leerlingaantallen dat nodig zouden maken (voor een goed binnenklimaat is ruim 4 meter per verdieping nodig).

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 een goede en duurzame huisvesting van het onderwijs in de gemeente. Het schoolgebouw en de appartementen worden zo energiezuinig mogelijk gebouwd. Dit wordt hieronder toegelicht.

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.

Dit plan voldoet aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Bij zowel de appartementen als het schoolgebouw wordt gestreefd naar een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Er wordt gasloos gebouwd en het gebouwen worden aangesloten op het lokale warmtenet van HVC.

Bij zowel de school als de appartementen worden onderhoudsarme materialen gebruikt en wordt bewust omgegaan met grondstoffen. Ten aanzien van de school is ingezet op een flexibele inrichting om de verschillende onderwijs- en opvangconcepten optimaal te kunnen faciliteren en veranderingen in de toekomst op te kunnen vangen (opvang van groei en krimp).

Groenparagraaf - Motie "groene en gezonde schoolpleinen"

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om het college te verzoeken zich in te spannen om kort gezegd groene en gezonde schoolpleinen te realiseren. In navolging van deze motie zal in een afzonderlijk proces, in de geest van de motie, met het schoolbestuur worden gesproken over de inrichting van groene schoolpleinen.

Verkeer en Parkeren

De wijzigingen in de bestemmingen zorgen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2015 niet voor een toename van het aantal woningen of verkeersbewegingen. Het aspect verkeersveiligheid is toen reeds door verkeersdeskundigen is zorgvuldig ogenschouw genomen.

De Damakker is op de toekomstige verkeerssituatie ingericht en kan deze aan. Piekmomenten kunnen binnen de algemeen acceptabele normen en tijden worden afgewikkeld. Wegens klachten wordt het verkeersgedrag op de Laan van Bergama later dit jaar onderzocht en na de oplevering van de school wordt nogmaals naar de verkeersveiligheid van het gebied rond de school gekeken.

Hetzelfde geldt voor de inrichting van de wijk waarbij eerder voor een landelijke en groene uitstraling gekozen is en er slechts aan één zijde van de weg een stoep aanwezig is. Indien dat nodig is, kunnen er maatregelen getroffen worden. Deze verkeerstechnische zaken staan los van dit bestemmingsplan.

Er is een parkeerbalans opgesteld waaruit blijkt dat het plan aan de nieuwste parkeernormennota Alkmaar 2020-2027 voldoet. De gezamenlijke parkeerbehoefte van de appartementen, scholen en kinderopvang bedraagt 67 parkeerplaatsen.

Dit aantal parkeerplaatsen is beschikbaar, waardoor wordt voldaan aan de parkeernormen en er sprake is van een gesloten parkeerbalans. In de berekening is reeds gerekend met een eventuele uitbreiding en een toename van het aantal leerlingen tot 600.

De parkeeropgave is mede gezien vanuit gebruikersperspectief en wie er op welk moment aanwezig is. Woningen hebben tijdens werkdagen overdag minder parkeerplaatsen nodig dan 's nachts, omdat bewoners dan veelal naar hun werk of studie gaan en het omgekeerde geldt voor een school.

's Nachts en in het weekend gebruikt een school geen parkeerplaatsen. Overdag zijn parkeerplaatsen nodig voor leerkrachten en voor ouders bij het in- en uitgaan van de school. Door die omstandigheden

en het dubbele gebruik dat van de parkeerplaatsen om te zetten in aanwezigheidspercentages is (met een veilige marge) voorkomen dat er een overschot aan parkeerplaatsen ontstaat.

Op de tijden dat de school in- en uitgaat zijn er tevens parkeerplaatsen aanwezig een op geringe loopafstand (de norm hiervoor is maximaal 150 meter). In de nieuwe situatie zijn er 106 parkeerplaatsen aanwezig aan en om de Damakker.

Dit betekent dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is voor zowel kinderen die naar school gebracht of gehaald worden als bewoners die thuis zijn op de momenten dat de school in- en uitgaat.

School

De school kan leerlingen van De Lispeltuut en de Openbare Vroonermeerschool huisvesten. Het gaat om vervangende huisvesting. De locatie in Vroonermeer Zuid komt vrij voor herontwikkeling en aan de Jacques Perkstraat/De Kruissloot (de 'Driehoek') waar nu noodgebouwen staan, kan na het vertrek van de school ook een nieuwe ontwikkeling plaatsvinden.

Tevens is het de bedoeling dat ook kinderopvang SKOA naar deze nieuwe school verhuist en panden (MFA, Driehoek, twee woningen) achterlaat die voor een nieuwe bestemming ingezet kunnen worden.

Appartementengebouw

Aan de oostkant van het plangebied worden door Kennemer Wonen 18 appartementen in het sociale segment gebouwd, waardoor wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid. Deze appartementen waren in het oude bestemmingsplan op het schoolgebouw gepland.

Vanwege de gewijzigde plannen voor de scholen en de wensen vanuit Kennemer Wonen is gekozen voor een solitaire locatie. Het worden driekamerappartementen van circa 75 m² die een aansluiting krijgen op het warmtenet van de HVC, rollator toegankelijk zijn en worden voorzien van een glasvezelaansluiting.

Planologische aspecten

Bestemmingsplan 'Vroonermeer-Noord' uit 2010 maakte de realisatie van een school mogelijk door het perceel een maatschappelijke bestemming mee te geven.

Om meer woningen mogelijk te maken en meer flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen is in 2015 het bestemmingsplan '1e partiële herziening Vroonermeer Noord' vastgesteld. De maatschappelijke bestemming is toen met een Woonbestemming aangevuld.

In de partiële herziening bleef het mogelijk om maatschappelijke functies als een school en een dagactiviteitencentrum te realiseren, maar werden ook andere maatschappelijke functies in de 1e en 2e bouwlaag mogelijk gemaakt. Het plan was woningen bovenop de school te realiseren. Eventueel zou het bouwvlak zelfs volledig ingezet kunnen worden voor appartementen.

Daarnaast heeft het college in 2015 besloten, in verband met de vertraagde ontwikkeling van het noordelijk deel van de wijk en daarmee de gewijzigde demografische ontwikkeling, om op de geplande schoollocatie in Vroonermeer Noord één locatie voor onderwijs voor de hele wijk uit te laten werken.

Vanwege de gewijzigde uitgangspunten is ervoor gekozen om de appartementen, die aanvankelijk op de bovenste verdieping van het gebouw was geprojecteerd, naast de school te realiseren. Dit bleek niet te passen in bestemmingsplan 1e partiële herziening Vroonermeer Noord. Om ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan SOED Vroonermeer Noord opgesteld.

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 onderwijshuisvesting 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 wijkbewoners is verslag gedaan van de planontwikkeling, de planning van het project en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens zijn de plannen gepresenteerd op <https://participatievroonermeer.nl/> en is een en ander toegelicht tijdens een webinar dat op 26 januari 2021 georganiseerd is. Tot slot heeft de wijkconsulent regelmatig contact met de wijkraad gezocht om de actuele ontwikkelingen te bespreken.

Terinzagelegging

Op 8 december 2020 heeft het college besloten het plan vast te stellen en ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna van 17 december 2020 tot en met 10 februari 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 afzenders vrezen hinder en schade te ondervinden van de wijzigingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. 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 de ervaring van het woongenot en privacy van de indieners van de zienswijzen in geringe mate zou kunnen beïnvloeden. Tegelijk kan in redelijkheid 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 tekenen een of meer van de indieners van de zienswijzen na vaststelling van het bestemmingsplan beroep aan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de zienswijzennota is rekening gehouden met een rechtelijke toets van de diverse standpunten en is toegelicht waarom de belangen van de omwonenden naar verwachting niet zwaarder zullen wegen dan die van de initiatiefneemster. Daarbij is tevens verwezen naar jurisprudentie inzake soortgelijke bestemmingsplannen en beroepsprocedures.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het plan past binnen het ruimtelijke milieubeleid, waaronder het duurzaamheidsbeleid. Ook blijkt uit de stikstofberekening dat het plan geen gevolgen heeft voor omliggende Natura 2000-gebieden.

Raadsbesluit

Nr. 12

De raad van de gemeente Alkmaar; **27-05-2021**;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **13-04-2021**;

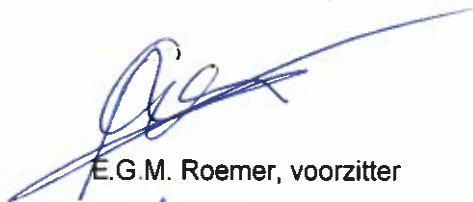
Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **11-05-2021**;

B e s l u i t

1. de Nota van beantwoording vragen en zienswijzen Bestemmingsplan SOED Vroonermeer Noord vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'SOED Vroonermeer-Noord' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00166-0305 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00166-0305.dxf vast te stellen;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **27-05-2021**;

De raad voornoemd,



E.G.M. Roemer, voorzitter



V.H. Hornstra, griffier

Financiële aspecten / wat mag het kosten

De onderwijsvoorziening wordt gerealiseerd door en voor rekening en risico van de gemeente. De kosten worden gedekt uit het meerjarig investeringsplan onderwijshuisvesting. De appartementen worden gerealiseerd door en voor rekening en risico van woningcorporatie Kennemer Wonen. De gemeentelijke kosten voor de realisatie van dit plan worden gedekt door de vastgoedexploitatie.

De gemeente heeft met Kennemer Wonen een samenwerkingsovereenkomst en een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de woningcorporatie door verkoop van de grond voor de appartementen.

Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet nodig.

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

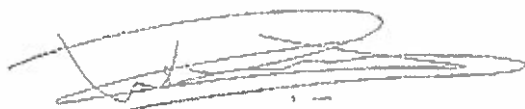
- Bestemmingsplan 'SOED Vroonermeer-Noord' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00166-0305 met de bijbehorende bestanden.
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'SOED Vroonermeer-Noord'

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, burgemeester



W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering : 13-04-2021