



Aangenomen

Voor: PvdA, D66, LA, GL, CDA, VVD, SPA, OPA (30)

Tegen: BAS, CU, PvdD (4)

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 17-12-2020

Agendapunt : 15

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : P.G.M. Verbruggen

Onderwerp : Bestemmingsplan Coornhertkade 105

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Coornhertkade 105" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00171-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Coornhertkade 105".

Aanleiding en context

Het bestemmingsplan "Coornhertkade 105" vormt het juridisch kader voor de herontwikkeling van het perceel Coornhertkade 105. Het bestemmingsplan wijzigt het gebruik van dit perceel van "Maatschappelijk" naar "Wonen" en "Groen". Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal twaalf woningen, verdeeld over twee bouwvlakken mogelijk. Het parkeren mag uitsluitend op het zuidelijk deel van het perceel, buiten het zicht van de wijk, plaatsvinden.

De gemeente gaat het perceel niet zelf ontwikkelen. Op dit moment wordt het perceel via een tender op de markt aangeboden. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het perceel verkocht aan de partij met het beste plan. Onderdeel van de verkoop is de afspraak dat de kosten voor de realisatie van het plan voor rekening van de kopende partij zijn. Eventuele financiële gevolgen of planschade komen ook voor rekening van deze partij. Hiermee is de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 5 maart 2020 tot en met 15 april 2020 ter inzage gelegen. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn zeven inspraakreacties ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar woningbouw. De nieuwe bebouwing wordt gebouwd in het grensgebied tussen park Oosterhout en de woonwijk. De toevoeging van woningbouw op deze locatie leidt tot een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om gebruik te maken van twee gescheiden bouwvlakken in plaats van een gesloten gevel over de breedte van het perceel. Hierdoor komt het park meer in de wijk. Tussen de beide woonvlakken, in het verlengde van de Marnixstraat komt de inrit naar het perceel en naar het achter de bouwvlakken gelegen gebied, waar het parkeren moet plaatsvinden. Omdat inrit en parkeren een groen karakter moeten krijgen, wordt gebruikgemaakt van een groenbestemming met nadere aanduidingen voor de inrit en parkeren.

Verder is er in de planvoorschriften een verplichting opgenomen om één van de bestaande bomen langs de Coornhertkade, een boom die wordt geïdentificeerd met de locatie van de oude school, te behouden en om door middel van een bomen-effectrapportage aan te tonen dat de bouw van de woningen niet tot schade aan de boom leidt.

Wonen

Woningbouw is een topprioriteit voor de raad. Het voorliggende besluit past binnen deze politiek-bestuurlijke wens. Er is voor gekozen om te bouwen op een schaal die past bij de buurt: geen grootschalig plan, maar een toevoeging die leidt tot een gezonde hoeveelheid woningen in dit deel van de wijk.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan voorziet voor een deel in de verduurzamingsopgave van de herontwikkeling. Per saldo is er sprake van de afname van verharding, wat de infiltratie ten goede komt en hittestress tegen gaat. Verder worden de te bouwen woningen aangesloten op het warmtenet.

Daarnaast wordt bij de verkoop van het perceel een hogere beoordeling gegeven aan plannen die meer bijdragen aan duurzaamheid, zowel waar het gaat om energie (zonnepanelen, lage EPC), als om circulair bouwen, als om klimaatadaptieve maatregelen.

Groen

De uitgangspunten van het groenbeleid zijn vertaald in het hiervoor beschreven stedenbouwkundige ontwerp. In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit verharding en bebouwing. Naast het toevoegen de groenbestemming en het betrekken van het park in de wijk, wordt bij de verkoop een hogere beoordeling gegeven aan plannen die de gewenste vergroening verder gestalte geven.

Parkeren

Elk plan moet conform de Parkeernormennota 2020-2027 voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bestemmingsplan stelt dit verplicht in artikel 10 van de voorschriften.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan "Coornhertkade 105" vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van de voormalige locatie van de St. Matthiasschool aan de Coornhertkade naar woningbouw.

Eén van de ambities in deze raadsperiode is woningbouw. Er is een groot tekort aan woningen. Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan de oplossing van dit probleem. Gelet op de omgeving en

datgene wat vanuit de buurt als gewenst wordt gezien, is ervoor gekozen geen grootschalig plan mogelijk te maken, maar een plan met maximaal twaalf woningen, verdeeld over twee bouwvlakken.

Een andere ambitie dit door het bestemmingsplan wordt verwezenlijkt, is het bieden van zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven van derden. Het bestemmingsplan is om die reden globaal van opzet: er is een maximaal aantal woningen, een maximum bouwhoogte en een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Verder is er sprake van toename van vergroening op deze locatie en daarmee in de wijk. De verdere invulling wordt aan de creativiteit van de markt overgelaten.

Het bestemmingsplan past, gelet op het voorgaande, binnen de ambities van de Raad.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De sloop en nieuwbouw van de locatie is al jaren geleden in samenspraak met de buurt in het Structuurplan 2005 opgenomen. In de voorbereiding op het bestemmingsplan is de buurt altijd betrokken geweest. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan vond de laatste inloopavond plaats. Uit de bijeenkomst bleek dat het maatschappelijk draagvlak in orde is: de buurt wil graag woningbouw. Wel waren er vragen over de invulling van de woningbouwmogelijkheden. Daarnaast diende één ontwikkelaar een inspraakreactie in tegen het voornemen het bestaande gebouw te slopen. Deze reactie is in lijn met de ingezette beleidskoers beantwoord.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de terinzagelegging die van 27 augustus tot en met 7 oktober plaatsvond, geen zienswijzen ingediend. Het maatschappelijk draagvlak is dus op orde.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan alle wettelijke eisen en aan de diverse beleidskaders.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Onderdeel van de verkoop van het perceel is de afspraak dat de kosten voor de realisatie van het plan voor rekening van de kopende partij zijn. Eventuele financiële gevolgen of planschade komen ook voor rekening van de kopende partij. Hiermee is de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd en 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 Gemeentebled 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

Het bestemmingsplan "Coornhertkade 105" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00171-0305 en het bijlagenboek.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, waarnemend burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E.G.M. Roemer', with a long horizontal flourish extending to the right.

W. van Twuijver, secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. van Twuijver', with a long horizontal flourish extending to the right.

Collegevergadering: **03-11-2020**

Raadsbesluit

Nr. 15

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **03-11-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **01-12-2020**;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t

1. Het bestemmingsplan "Coornhertkade 105" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00171-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Coornhertkade 105".

Alkmaar, **17-12-2020**;

De raad voornoemd,

E.G.M. Roemer, voorzitter

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'E.G.M. Roemer', with a long horizontal stroke extending to the right.

L. Blaauw, griffier

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'L. Blaauw', with a long horizontal stroke extending to the left.