



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 08-07-2021

Agendapunt : 7

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar

Voorgesteld besluit

De herontwikkeling van het perceel Kanaaldijk 301 in Alkmaar tot een woonlocatie voor 160 woningen, verdeeld over 5 appartementengebouwen, mogelijk te maken en hiervoor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Kanaaldijk 301, Alkmaar" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0173-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Kanaaldijk 301, Alkmaar".

Aanleiding en context

Op 4 juli 2019 stelde de raad het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Viaanse Molen vast. In deze kaderstellende documenten is de toekomstige opzet van het bestaande gebied Viaanse Molen nader uitgewerkt. Het perceel Kanaaldijk 301 valt onder het gebied waarop het Ontwikkelbeeld Viaanse Molen ziet.

Op het perceel Kanaaldijk 301 bevindt zich een voormalig bedrijfsgebouw. De eigenaar van het perceel heeft verzocht om van deze locatie een woonlocatie te maken, met 160 appartementen, verdeeld over 5 appartementengebouwen, gelegen in een groene setting.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel nodig. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 25 maart 2021 tot en met 6 mei 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan heeft het college van B&W op 15 juni 2021 een besluit hogere waarden geluid wegverkeer vastgesteld. Een ontwerp van dit besluit lag tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

In het voorliggende besluit beslist de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan de eigenaar/initiatiefnemer de benodigde aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van de appartementengebouwen indienen.

Argumenten

Wonen

Er is sprake van een groot tekort aan woningen, in het bijzonder aan appartementen. Daarom leeft er een brede wens onder de raad voor woningbouw. Dit plan geeft invulling aan die wens door 160 woningen toe te voegen. Door deze woningen kunnen starters de woningmarkt op en kunnen andere mensen weer doorstromen naar een andere woning. Bovendien maakt dit plan dat voor meerdere doelgroepen mogelijk: zowel sociale huur, als vrije sector-huur, als sociale koop, als vrije sector-koop. Het aandeel sociaal is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid 33 1/3%.

Alkmaars Kanaal

Dit plan is het eerste concrete bouwplan uit ontwikkelgebied Viaanse Molen dat gereed is voor definitieve besluitvorming. Het plan past binnen de ambities van de raad voor het Alkmaars Kanaal als geheel en de ambities voor dit deelgebied in het bijzonder. Er ontstaat ter plaatse een openbare, groene zone tussen de gebouwen, die ruimschoots voldoet aan de wens van 10% groen. Verder komt er tussen de twee noordelijkst gelegen gebouwen een plein met een publieksfunctie, zoals lichte horeca. Dit plein is nadrukkelijk niet alleen bedoeld voor de toekomstige bewoners van het plangebied, maar ook voor de bewoners van de achtergelegen woonwijk. De bezoekers van het gebied kunnen daar het Kanaal beleven. Tot slot wordt de herkenbaarheid van de Westfriese Omringdijk vergroot.

Verbeterde ruimtelijke kwaliteit

De toekomstige situatie vormt een sterke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied bestaat op dit moment uit voormalige bedrijfsgebouwen van Rijkswaterstaat met parkeergelegenheden en beperkt groen. In de toekomstige situatie zijn er vijf appartementengebouwen in een groene setting. Van noord naar zuid krijgen de appartementen (gebouw A is het noordelijkste gebouw, gebouw E het zuidelijkst) de volgende hoogte:

- gebouw A: 20 meter;
- gebouw B: aan de Kanaalzijde 28 meter, door middel van een setback aan de wegzijde 22 meter;
- gebouw C: 20 meter;
- gebouw D: 14 meter;
- gebouw E: 22 meter.

Het groen is niet alleen openbaar, maar wordt ook toegankelijk gemaakt in de vorm van wandelpaden en beleefbaar gemaakt door het gebruik van begroeiing. Verder komt er tussen gebouw A en B een plein met een (lichte) horecafunctie.

De toekomstige situatie past in de omgeving: hier bevinden zich al hoofdzakelijk woonbestemmingen, met hier en daar een maatschappelijke bestemming. Andersom wordt voor deze omgeving een potentieel overlast gevende bedrijfsbestemming weggehaald. De toekomstige situatie is daardoor positief voor de gehele omgeving.

Parkeren

Het bestemmingsplan schrijft voor dat er in overeenstemming met het geldende parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het parkeren vindt met name plaats onder de gebouwen en onder het maaiveld (parkeren voor bewoners) en deels op maaiveldniveau (parkeren voor bezoekers). De parkeerbehoefte bedraagt 191 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt dan ook gerealiseerd.

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG-eisen. Op de daken worden zonnepanelen geplaatst. Ook wordt onderzocht of het haalbaar is om het Kanaal en de bodem als bron van duurzame energieopwekking te gebruiken, dan wel om het plan een schakel te laten zijn in een toekomstige uitbreiding van het Warmtenet van HVC. Er komen daarnaast voorzieningen voor elektrische fietsen. De fietsenstallingen zijn eenvoudig toegankelijk, hetgeen het fietsgebruik kan stimuleren.

Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Het plan draagt bij aan de ambities voor natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie. De infiltratiemogelijkheden worden vergroot doordat bestaande verharding verdwijnt, het totale oppervlak aan verharding vermindert en daarnaast wordt gebruik gemaakt van halfverharding. Verder wordt langs de dijk een wadi gecreëerd, die als waterbuffer gaat dienen. Het bestaande groenareaal wordt bovendien vergroot, waardoor hittestress wordt tegengegaan.

Bij de groeninrichting wordt het aspect flora en fauna nadrukkelijk betrokken. Tot slot worden in de bebouwing nestkasten en vleermuiskasten geïntegreerd.

Commissiebehandeling 6 oktober 2020

Op 6 oktober 2020 is het plan opiniërend besproken in de commissie Ruimte. In deze bespreking bleek dat de ingezette route draagvlak had. Er is een aantal zaken nader voor het voetlicht gebracht:

- aandacht voor de verdeling van het aandeel sociaal;
- waar nodig nog een aanpassing in de hoogte en positie van gebouw B (het tweede gebouw, gezien vanaf het noorden).

Deze zaken zijn als volgt in het plan verwerkt:

- een aanpassing in de hoogte en positie van gebouw B bleek niet nodig: er zijn geen zienswijzen ingediend specifiek tegen de gevolgen van gebouw B op de achterliggende woonwijk;
- het aandeel sociaal is verdiepingsgewijs verdeeld over alle vijf de gebouwen. In het memo van BPD dat de raad op 22 maart 2021 ontving, is dit uiteengezet.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan "Kanaaldijk 301, Alkmaar" maakt het mogelijk het perceel Kanaaldijk 301 te herontwikkelen tot een woonperceel met 5 appartementengebouwen met in totaal 160 woningen. Het toevoegen van deze woningen zorgt voor de nodige doorstroming uit bestaande woningen, zowel huurwoningen, als koopwoningen. Zo komen ook starters weer aan een bestaande woning. Er komen woningen in de sociale huur en koop en in de vrije sector-huur en -koop.

Daarnaast zorgt de herontwikkeling voor beëindiging van de huidige situatie ter plaatse. Het perceel is nu als het ware een afgesloten enclave, met een verouderd gebouw en een rommelige uitstraling. Na de herontwikkeling ontstaat er een uitnodigend openbaar gebied aan het Kanaal.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het voorliggende plan is mede door participatie met de omgeving tot stand gekomen. Het eerste plan dat de eigenaar/initiatiefnemer presenteerde, werd niet goed ontvangen. Dat lag met name aan de hoogte van gebouw B: dit gebouw zorgde voor schaduwwerking op een aantal woningen en tuinen.

Hierop heeft de eigenaar/initiatiefnemer aanpassingen in het plan doorgevoerd: gebouw B is lager en breder geworden. Ook aan andere gebouwen is wat betreft de massa gesleuteld. Dit is in het commissievoorstel van 6 oktober 2020 uiteengezet. Verder wordt gebouw D architectonisch aangepast als gevolg van afspraken met de tegenover dit gebouw gelegen kinderopvanglocatie. Deze aanpassingen verminderen de inijk vanuit gebouw D op deze kinderopvanglocatie.

Deze aanpassingen hebben voor een beter maatschappelijk draagvlak gezorgd: uiteindelijk zijn er drie zienswijzen ingediend, waarvan één van de kinderopvanglocatie, uitsluitend bedoeld om rechten veilig te stellen zolang de afspraken tussen de exploitant van de kinderopvanglocatie en de eigenaar/initiatiefnemer nog niet zijn ondertekend. De andere zienswijzen zijn afkomstig van een bewoner van de overzijde van het Kanaal (Helderseweg) en uit de wijk ten zuiden van het plangebied. Laatstgenoemde zienswijze gaat vooral over eventuele overlast bij de Vlielandbrug en niet over het plan als zodanig.

Gelet hierop, kan worden vastgesteld dat het participatieproces heeft geleid tot een bouwplan dat kan rekenen op een realistisch en acceptabel draagvlak.

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

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld.

Vervolg en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden ter inzage gelegd en ook elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Tegen het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitsluitend belanghebbenden kunnen beroep instellen.

Bijlagen

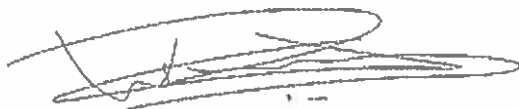
1. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar;
2. Nota van wijzigingen bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar;
3. het bestemmingsplan "Kanaaldijk 301, Alkmaar" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00173-0305 en de bijbehorende stukken.

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 Twijver, secretaris

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

Collegevergadering: **15-06-2021**

Raadsbesluit

Nr. 7

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **15-06-2021**;

Gelet op het advies van de commissie: Ruimte, d.d. **29-06-2021**;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Kanaaldijk 301, Alkmaar" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0173-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Kanaaldijk 301, Alkmaar".

Alkmaar, **08-07-2021**;

De raad voornoemd,

mw. drs. A.M.C.G. Schauten, voorzitter

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier