

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 17-12-2020

Agendapunt : 9

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Bestemmingsplan De Kooimeer, Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan “De Kooimeer, Alkmaar” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0017-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan “De Kooimeer, Alkmaar”

Aanleiding en context

Bij besluit van 13 juni 2019 heeft de raad besloten de coördinatieregeling van § 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding van het bestemmingsplan, besluiten op grond van de Wet geluidhinder, de aanvragen om omgevingsvergunningen en eventuele (aanvragen om) aanvullende besluiten met betrekking tot de herontwikkeling van locatie verzorgingshuis Kooimeer.

De genoemde besluiten zijn inmiddels voorbereid. De ontwerpen van de genoemde besluiten hebben van 3 september 2020 tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan een mede tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Bij besluit van 10 november 2020 heeft het college van B&W het besluit hogere waarden geluid vastgesteld. In het voorliggende besluit beslist de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, verleent het college van B&W de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De inhoud van het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening en past binnen de bestaande beleidskaders. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het gebouw vormt in stedenbouwkundig opzicht een eenheid met de kantoorgebouwen aan de overzijde van de Vondelstraat. In de interactie ontstaat een soort toegangspoort rondom Verkeersplein Kooimeer. Het aandeel sociaal in het

plan is 30%. Dit wijkt af van de gebruikelijk 33 1/3%. Deze afwijking is tijdens de bespreking van het plan in de commissie Ruimte van 29 mei 2019 al geaccordeerd, omdat dit plan al onder het vorige college werd voorbereid.

Argumenten

Nieuwe situatie

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het perceel mogelijk. In plaats van het huidige gebouw wordt een nieuw gebouw voorgesteld, dat enerzijds hoger is en anderzijds een kleinere footprint heeft en dat daarnaast recht op het perceel wordt geplaatst. Er komen in totaal 123 levensloopbestendige appartementen en een ontmoetingsruimte, waarin voor de bewoners en de buurt activiteiten worden georganiseerd. Daarnaast wordt het openbaar gebied opgeknapt en wordt groen toegevoegd.

De voorgestelde herontwikkeling is een positieve impuls in de omgeving. Ten eerste past het toevoegen van woningen binnen de omgeving: het perceel staat aan de rand van een bestaande woonwijk. De opzet past daarnaast binnen de bestaande verstedelijkte omgeving en versterkt de stedenbouwkundige structuur in het gebied. Het plan voldoet ten derde aan de diverse relevante beleidsmatige aspecten.

Parkeren

Wat betreft het parkeren, wordt voldaan aan de Parkeernormennota. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zowel onder het gebouw, als naast het gebouw (aan de zijde van de Vondelstraat). De parkeerbehoefte bedraagt 148 parkeerplaatsen, er is ruimte voor 151 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan borgt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

De woningen in het plan worden aangesloten op het warmtenet Regio Alkmaar (HVC). Daarnaast wordt het gebouw voorzien van zonnepanelen. Verder wordt het plan met behulp van het digitale systeem "GPR-gebouw" duurzaam ontwikkeld. Met de GPR wordt in een breder perspectief gekeken naar de duurzaamheid van het gebouw, waarbij duurzaamheid op vijf verschillende thema's wordt beoordeeld, te weten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor deze ontwikkeling wordt er gewerkt naar een gemiddelde GPR-score van 8 op een schaal van 10.

Door de ligging aan een waterplas is in voldoende mate voorzien in waterbuffering en watervoorziening voor planten. In het kader van hittestress is in de ontwikkeling van het plan aandacht besteed aan groeninpassingen, onder meer door een sedumdak op het kelderdek en het gebruik van groenvullingen in het maaiveldontwerp. De mogelijkheid voor infiltratie bij het openbare deel van het parkeerterrein wordt nog onderzocht: het achterste deel van het parkeerterrein wordt ook de opstelplaats van de brandweer. Dergelijke opstelplaatsen moeten voldoende verhard zijn, zodat deze toegankelijk en bruikbaar zijn voor zwaarder materieel van de brandweer. Bij de uitvoering van het werk wordt in afstemming met de brandweer gekeken naar de (on)mogelijkheden voor infiltratie in dat deel van het plangebied.

Groen

Het perceel wordt na herontwikkeling groener dan op dit moment het geval is, omdat het gebouw een kleinere footprint heeft en recht op het perceel wordt geplaatst. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor groen dan in de huidige situatie. Het bestaande groen zuidwestelijk van het gebouw wordt geoptimaliseerd, zodat een goed verblijfsgebied ontstaat. Op het gebouw zelf wordt, zoals hiervoor aangegeven, ook gebruik gemaakt van groen.

Wonen

Er is sprake van levensloopbestendige seniorenwoningen. Aan dit type woningen is een groot tekort. Het plan geeft invulling aan die behoefte en maakt het op die manier mogelijk dat mensen in een passende omgeving langer in een eigen woning kunnen blijven wonen. Bovendien maakt dit plan dat voor

meerdere doelgroepen mogelijk: zowel sociale huur, als goedkope huur boven de toeslaggrens, als vrije sector koop. Verder wordt hiermee de doorstroming uit reguliere woningen bevorderd. Ook kan dit plan ertoe leiden dat bepaalde woningaanpassingen die ten laste van het Wmo-budget komen, niet hoeven te worden uitgevoerd, omdat het voor de zorgvrager in kwestie mogelijk is naar een levensloopbestendige woning te verhuizen.

Commissiebehandeling 29 mei 2019

Op 29 mei 2019 is het plan opiniërend besproken in de commissie Ruimte. In deze bespreking is een aantal zaken aan de orde geweest:

- behoud van de maatschappelijke bestemming in combinatie met wonen;
- meer ruimte komen voor het stallen van (elektrische) fietsen en boosters (en het opladen daarvan);
- ruimte voor een educatietuin
- een inspanningsverplichting voor verticaal groen.

Daarnaast is vanuit het college een aantal zaken meegegeven:

- een aanvaardbaar windklimaat rondom het gebouw;
- er moet een zogenoemde informele route rondom het gebouw kunnen worden gelopen;
- de buitenruimte tussen het voorliggende plan en het toekomstige naastgelegen plan Highlands (Louise Henriëttestraat 25) moet zijn afgestemd. Deze afstemming vindt tot het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, in overleg plaats. Vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient het naastgelegen plan zich aan te passen aan de inhoud van het voorliggende plan;
- de verdeling van de sociale huurwoningen moet in overeenstemming met de geldende regels en afspraken geschieden. Voor de huurwoningen die boven de sociale grens zitten, worden aparte afspraken gemaakt.

Deze zaken zijn als volgt in het plan verwerkt:

- maatschappelijke bestemming: in het voorliggende plan overheerst het woonkarakter en niet zozeer het maatschappelijke karakter van zorgverlening. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzocht welke bestemming dan passend is: is het nog maatschappelijk of ligt het accent nu meer op wonen? Uit onder meer de rechtspraak op dit punt bleek dat hier sprake is van wonen. Om die reden is gekozen voor een woonbestemming. In het bestemmingsplan is het gebruik als zorgwoning mogelijk gemaakt en in de anterieure overeenkomst is eveneens vastgelegd dat er sprake moet zijn van levensloopbestendige seniorenwoningen. Daarmee is voldoende zeker dat de woningen ook echt worden gebruikt voor senioren met een zorgvraag;
- ruimte voor het stallen en opladen van fietsen en boosters: in de parkeerruimte onder het gebouw is ruimte gemaakt voor voldoende oplaadplaatsen. Bovendien worden bij de bouw al voorzieningen aangebracht die het mogelijk maken meer oplaadplaatsen te creëren;
- educatietuin: binnen de groenbestemming is een educatietuin mogelijk. Het is aan de exploitant om van deze mogelijkheid gebruik te gaan maken;
- inspanningsverplichting voor verticaal groen: de initiatiefnemer is op de hoogte van deze verplichting en betreft deze in de uitvoeringsfase van het plan;
- aanvaardbaar windklimaat: uit het verrichte onderzoek blijkt dat het windklimaat aanvaardbaar is. Het klimaat kan bovendien nog verbeteren wanneer ten zuidwesten van dit perceel het plan Highlands wordt gerealiseerd;

- informele route rondom het gebouw: het gebouw ligt met de zuidelijke punt direct aan het water. Dit maakt een volledige route om het gebouw niet mogelijk. In de planuitwerking is aandacht besteed aan verdere optimalisering van de routing. De welstandscommissie is inmiddels (op hoofdlijnen) akkoord met het plan;
- afstemming buitenruimte: het ontwerpbestemmingsplan voor De Kooimeer bleek eerder gereed dan het plan Highlands. Partijen zijn wel met elkaar in gesprek, waarbij vanuit de gemeente gedurende het verloop van deze gesprekken wordt aangestuurd op de bedoelde afstemming;
- verdeling woningen: met de initiatiefnemer en de exploitant zijn afspraken gemaakt over het aanbieden van de woningen: de sociale huurwoningen worden zoals gebruikelijk via SVNK aangeboden. De huurwoningen boven de toeslaggrens worden zowel via SVNK, als via andere kanalen aangeboden. In de eerste helft van 2021 wordt verder gesproken over samenwerking tussen de exploitant en de gemeente om bij de toewijzing van de huurwoningen de juiste persoon in de juiste woning te laten wonen.

Gelet op het voorgaande, past het bestemmingsplan binnen de wensen en ambities van de raad.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan “De Kooimeer, Alkmaar” vormt het juridisch kader voor herontwikkeling van de voormalige locatie van verzorgingshuis De Kooimeer naar een appartementencomplex met levensloopbestendige seniorenwoningen. Dit zorgt voor de nodige doorstroming uit bestaande woningen, zowel huurwoningen, als koopwoningen. Het plan voorziet in huurwoningen, zowel in de sociale, als in de vrije sector (goedkope huurwoningen).

Daarnaast zorgt de herontwikkeling voor beëindiging van de huidige situatie ter plaatse. Het bestaande gebouw is verouderd. De directe omgeving is rommelig, zowel het parkeerterrein, als het omliggende openbaar gebied. Ook is er meer en meer sprake van overlastgevend situaties. Om te voorkomen dat de omgeving blijvend verslechtert, is het nodig de herontwikkeling voortvarend ter hand te nemen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Medio 2018 heeft de ontwikkelaar een eerste informatiebijeenkomst voor de directe omgeving gehouden. Na het besluit van 13 juni 2019 is de participatie verder opgepakt. Er zijn onder meer gesprekken gevoerd met bewoners uit de omgeving. In die gesprekken is onder meer aandacht gevraagd voor het parkeren in de wijk. Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden: conform de Parkeernormennota wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Daarnaast zijn in de afgelopen maanden gesprekken geweest met de initiatiefnemers van het naastgelegen perceel plan Highlands, dat zich in een vroeger stadium van ontwikkeling bevindt en nog niet volledig is uitgekristalliseerd, onder meer qua opbouw, hoogte en positionering.

Vanuit de gemeente is in deze gesprekken aangegeven dat beide plannen naast elkaar kunnen bestaan. In de behandeling van het principeverzoek voor het plan Highlands is dit plan beoordeeld op basis van de veronderstelde aanwezigheid van de nieuwbouw van De Kooimeer. Die principebeoordeling leverde geen knelpunten op die op voorhand het plan Highlands onmogelijk zouden maken. In de verdere uitwerking van het plan Highlands is hier blijvende aandacht voor. Daarnaast krijgt de raad via een opiniërende bespreking in de commissie Ruimte de gelegenheid zich vroegtijdig uit te laten over het plan Highlands. Deze bespreking staat vooralsnog gepland voor het eerste kwartaal van 2021.

De gesprekken zijn nog niet zijn afgerond. Partijen moeten immers nog afstemmen over onder meer de buitenruimte. Daarnaast willen partijen over en weer voorkomen dat de plannen elkaar negatief beïnvloeden. De partijen blijven dus met elkaar in gesprek. De gemeente speelt hierin een stimulerende en faciliterende rol.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is afkomstig van de initiatiefnemers van het plan Highlands en is ingediend met het oog op het veilig stellen van rechten. In deze zienswijze is aangegeven dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan ten onrechte geen rekening is gehouden met dit initiatief. Het plan De Kooimeer zorgt in hun ogen voor schaduwwerking op het plan Highlands, levert een slecht windklimaat op en zorgt voor inkijk en een daarmee samenhangende privacy-schending. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de “Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Kooimeer, Alkmaar.”

De andere zienswijze is afkomstig van Rijkswaterstaat en zag op een onduidelijkheid in het akoestisch onderzoek. Deze onduidelijkheid is opgelost. Vanuit Rijkswaterstaat is bevestigd dat aan de zienswijze is voldaan.

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 wordt geregeld.

Vervolg en communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan verleent het college de omgevingsvergunning. De definitieve besluiten worden daarna gezamenlijk bekendgemaakt 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. De raad wordt over de vergunningverlening geïnformeerd.

Tegen de definitieve besluiten staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitsluitend belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep instellen.

Bijlagen

- Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Kooimeer, Alkmaar;
- het bestemmingsplan “De Kooimeer, Alkmaar” bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00176-0305 en de bijbehorende stukken

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, waarnemend burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roemer', with a long horizontal stroke underneath.

W. van Twuijver, secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. van Twuijver', with a long horizontal stroke underneath.

Collegevergadering: **10-11-2020**

Raadsbesluit

Nr. 9

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **10-11-2020**;

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 “De Kooimeer, Alkmaar” bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00176-0305 en de bijbehorende stukken vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan “De Kooimeer, Alkmaar”

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

De raad voornoemd,

E.G.M. Roemer, voorzitter

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

L. Blaauw, griffier

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