

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 29-10-2020

Agendapunt : 12

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren

Voorgesteld besluit

- Het bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00179-0305 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00179-0305.dxf;
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren.

Aanleiding en context

Het bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren voorziet in het realiseren van 8 woningen aan de westzijde van de kruising Menningweerweg-Noordervaart ter plaatse van de Noordervaart 58 te Stompetoren door middel van de toenmalige Ruimte voor Ruimte regeling. Dit ter compensatie van de sloop van enkele grote kippenschuren voor mestkuikens. Het plan wordt ontwikkeld door bouwbedrijf J. Nat en Zn.

Het ontwerpbestemmingsplan, het besluit aangaande de vormvrije m.e.r.-beoordeling en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder hebben van donderdag 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is geen zienswijze ingediend.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad. Vanwege wegverkeerslawaai heeft het college ten behoeve van een aantal woningen een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Argumenten

Het bestemmingsplan bestond eerder ook uit de ontwikkeling van 14 sociale woningen aan de oostzijde van de Menningweerweg door Wooncompagnie. Vanwege het gebrek aan draagvlak voor het plan van Wooncompagnie en om verdere vertraging te voorkomen is in overleg met de beide partijen ervoor gekozen om de plannen te splitsen.

Het voorliggend bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren betreft het juridisch en planologisch mogelijk maken van het plan van bouwbedrijf J. Nat en Zn.

Op basis van participatie met omwonenden blijkt dat voor het plan voldoende draagvlak is. Ten opzichte van de bestaande situatie (oude kippenschuren) vinden de bewoners een invulling met woningbouw een duidelijke verbetering.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Er is sprake van een woningbouwproject dat voorziet in een actuele behoefte aan woningen in Stompetoren. De omzetting levert een aanzienlijke verbetering op voor de woon- en leefomgeving ten opzichte van het bestaande gebruik. Hierbij worden een enkele oude kippenschuren voor mestkuikens gesloopt wat wezenlijke bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook vervalt hiermee de geuroverlast als gevolg van deze agrarische bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan past tevens binnen de relevante beleidskaders en de geldende wet- en regelgeving.

Geluid

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de N243 | Noordervaart ten hoogste 58 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de ten hoogst toelaatbare waarde van 58 dB (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties) niet. Alvorens een hogere waarde wordt vastgesteld moet afgewogen worden of de geluidsbelasting middels het treffen van maatregelen kan worden verlaagd. Uit de afweging van verschillende mogelijke maatregelen blijkt dat deze om verschillende redenen niet gewenst of realiseerbaar zijn. Voor de woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Het besluit tot vaststelling van die hogere waarden is ter kennisname als bijlage bij deze nota gevoegd. In deze bijlage staan de procedures, wettelijk kader, onderzoek, afwegingen en besluiten.

Sociale woningbouw

Aanvankelijk bestond het plan uit twee ontwikkelingen: 14 sociale woningen aan de oostzijde van de Menningweerweg door Wooncompagnie en 8 woningen door middel van de Ruimte voor Ruimte regeling aan de westzijde van de Menningweerweg door bouwbedrijf J. Nat en Zn. In dit plan werd voldaan aan de voorwaarde voor 1/3 sociale woningbouw, aangezien op het perceel van Wooncompagnie 14 sociale woningen werden gerealiseerd. Aangezien voor het deel van Wooncompagnie geen draagvlak bij de omwonenden was is onderzocht of het plan van bouwbedrijf J. Nat en Zn. ook via een aparte bestemmingsplanprocedure kon worden geregeld.

Hoewel in het plan van bouwbedrijf J. Nat en Zn. geen sociale woningbouw is opgenomen is uit een inventarisatie van andere plannen van bouwbedrijf J. Nat en Zn. gebleken dat door het bouwbedrijf in de afgelopen jaren in Stompetoren meer sociale woningen zijn gerealiseerd dan was vereist. Het gaat om de woningbouwontwikkelingen Oterlekerweg 12 en 22 en Stompetoren centrum (voor het deel wat door bouwbedrijf Nat en Zn. is gerealiseerd). Zo kan in totaal toch worden voldaan wordt aan de vereiste van 1/3 sociaal voor het plan van bouwbedrijf Nat en Zn. zoals opgenomen in het bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren. Op 19 december 2019 heeft het college ingestemd om vanwege het bovenstaande akkoord te gaan met het niet realiseren van 1/3 sociale woningbouw in het plan.

Ten aanzien van het plan van Wooncompagnie dient te worden opgemerkt dat het streven van de gemeente overeind blijft om op de locatie van Wooncompagnie toch nog enkele sociale woningen te

realiseren. Om verdere vertraging te voorkomen is, zoals eerder aangegeven, in overleg met de beide partijen ervoor gekozen om de plannen te splitsen.

Ruimtelijke vormgeving

De locatie Noordervaart 58 te Stompvoren wordt ontwikkeld via de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is het plan voorgelegd aan het expertteam van de provincie. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan, aangezien sprake is van sloop van storende bebouwing en het nieuwe plan tevens een bijdrage levert aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt voldaan aan de exploitatievoorwaarden uit de regeling Ruimte voor Ruimte.

In het plan wordt alle storende bebouwing, bestaande uit enkele oude kippenschuren, op het erf gesloopt en gecompenseerd door de realisatie van 8 woningen. Het bestaande erf wordt ontwikkeld als verzamelerf waarbij wordt aangesloten bij de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005.

De nieuwe bebouwing verwijst in opzet en vormgeving naar de traditionele en veel voorkomende erfinrichtingen binnen de Schermer. Hierbij wordt aangehaakt op de typologie van middelgrote boerenerven (ca. 9.000 m²), omdat de erfopzet en schaal van de bebouwing hiervan het beste aansluit op de schaal van woningen. Om dit toe te kunnen passen wordt het huidige perceel, een middelgroot boerenerv dat breder is dan diep, opgesplitst in twee erven.

Op het eerste erf worden twee woningen gebouwd, bestaande uit een kop-rompboerderij met aan de achterzijde één schuurwoning. Qua typologie en opzet sluit het plan goed aan bij oorspronkelijke woonbebouwing in de omgeving. Op het tweede erf wordt ter plaatse van de oude kippenschuren aan de voorzijde een stolpboerderij (bestaande uit twee woningen) gerealiseerd. Achter de stolpboerderij worden 3 schuurwoningen en een arbeidershuisje gerealiseerd. Deze opzet past qua ruimtelijke vorming goed in de oorspronkelijke opzet van de Schermer.

Het plan sluit aan bij het Beeldkwaliteitsplan Schermer 2005 en voldoet tevens aan de richtlijnen uit het Handboek Schermererven. Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing is voor het plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Duurzaamheid

Het college wil in de besluitvorming de effecten en/of kansen van het besluit ten aanzien van duurzaamheid mee kunnen wegen. Daarbij ligt de focus op CO₂ reductie en klimaatbestendigheid: CO₂ reductie: welke mogelijkheden zijn er, om bij te dragen aan de CO₂ reductie (bijv. duurzame energie opwek, energiebesparende maatregelen, aardgasvrije oplossingen, duurzaam vervoer, voorkomen van gebruik van fossiele brandstoffen, voorkomen van verspilling van materialen/grondstoffen door hergebruik van materialen, circulair en/of innovatief inkopen)

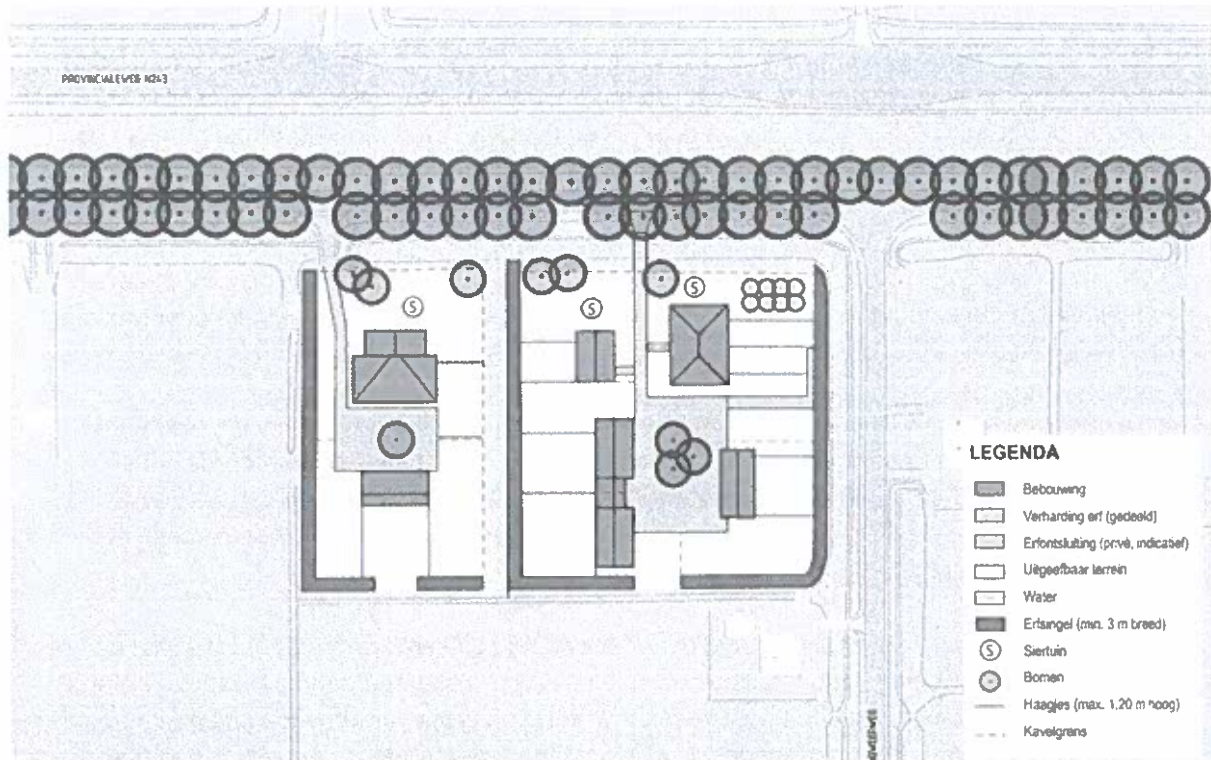
- Klimaatbestendigheid: kan er worden bijgedragen aan de klimaatbestendigheid van de omgeving (denk aan meervoudig/efficiënt ruimtegebruik, hemelwateropvang, voorkomen van luchtverontreiniging, voorkomen van opwarming omgeving, verzilt grondwater)

De woningen zullen voldoen aan de actuele gemeentelijke duurzaamheidseisen. Er zullen duurzame woningen worden gerealiseerd, waarbij gestreefd wordt naar een zo laag mogelijke energieprestatie (EPC). Hierbij worden ook zonnepanelen op de daken aangelegd. Er wordt daarnaast gebruik

gemaakt van duurzame materialen en is rekening gehouden met de uitgangspunten voor circulair bouwen. De woningen worden ook gasloos aangelegd. Ook wordt in het plan het hemelwater afgekoppeld en de infiltratie van regenwater bevorderd door het toepassen van half verhardingen.

Groen

In het plan is ook veel aandacht besteed aan het realiseren van groen. Om het plangebied komt een groene erfsingel met aan Noordervaart een bomenrij. De woningen die direct aan de Noordervaart zijn gesitueerd krijgen ook een siertuin. Tenslotte zullen diverse groene haagjes om de woningen worden aangelegd waardoor plan aansluit bij de karakteristieke boerenerven in de Schermer.



Inrichtingsplan Noordervaart 58 te Stompvoren.

Parkeren

Voor het plan geldt nog de Parkeernormennota 2017-2027. Dit aangezien het plan voor de inwerkingtreding van de nieuwe Parkeernormennota 2020-2027 is ingediend. In de nota zijn de parkeernormen gerelateerd aan de locatie en de grootte van de woningen. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'. Uitgangspunt is dat uitsluitend woningen met een b.v.o > 125 m² zullen worden gerealiseerd. Hierbij geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Er is voldoende ruimte op de kavels aanwezig om 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te kunnen realiseren. In de regels van dit bestemmingsplan is tevens geborgd dat conform de Parkeernormennota 2017 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord is aangegeven dat woningbouw een topprioriteit is. Het voorliggende besluit past binnen deze politiek-bestuurlijke wens. Het bestemmingsplan speelt ook in op een ander aspect uit het coalitieakkoord, te weten goede ruimtelijke kwaliteit bij nieuwbouw en zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven.

Raadsbesluit

Nr. 12

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **08-09-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte;

B e s l u i t

- Het bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00179-0305 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00179-0305.dxf;
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompetoren.

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

De raad voornoemd,

E.G.M. Roemer, voorzitter

L. Blaauw, griffier

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Inspraak

Voor het plan is twee keer een inloopavond voor omwonenden gehouden. De bewoners waren hierbij overwegend positief over het plan voor de Noordervaart 58.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan, het besluit aangaande de vormvrije m.e.r.-beoordeling en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft van donderdag 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is geen zienswijze ingediend.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er wordt voldaan aan de in het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016' opgenomen uitgangspunten omtrent het verlenen van hogere waarden, waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Voor het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Ook is een planschadeovereenkomst opgesteld. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

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. De indieners van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd.

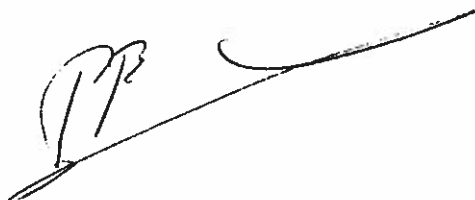
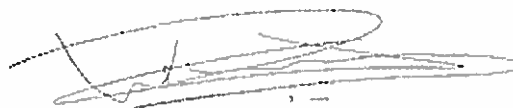
Bijlagen

- Het bestemmingsplan Noordervaart 58 Stompeloren bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00179-0305 met de bijbehorende bestanden.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering : 08-09-2020