

Raadsvergadering:	27 oktober 2022
Agendapunt:	14
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	G.M. van Iterson Scholten
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t.

Onderwerp: Bestemmingsplan Highlands Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Highlands Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Highlands Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Highlands Alkmaar", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00186-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Highlands Alkmaar".

Inleiding

Op het perceel Louise Henriëttestraat 25 staat een nagenoeg leegstaand kantoorgebouw, waarvoor een verzoek tot herontwikkeling tot een woonlocatie is ingediend. Dit verzoek is op 11 maart 2021 opiniërend in de commissie Sociaal/Ruimte besproken, waarbij een breed draagvlak voor het plan is geconstateerd. Bij besluit van 31 augustus 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan dat deze herontwikkeling voorstelt, waarna dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één gedurende het participatieproces is ingetrokken. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Dit voorstel staat in relatie tot: Coalitieakkoord

Argumenten

1. *De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het plan vast te stellen.*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Eén daarvan is in april 2022 ingetrokken, nadat de indiener en de initiatiefnemer tot nadere afspraken waren gekomen. De andere zienswijze, afkomstig van de initiatiefnemers van het plan De Kooimeer, is inhoudelijk beoordeeld.

Deze zienswijze heeft geleid tot een aantal verduidelijkingen in de onderbouwing, waardoor de afwegingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, helderder en duidelijker kenbaar zijn. In de Nota van beantwoording is verder onderbouwd dat de in de zienswijze genoemde zaken niet van zodanige

aard zijn, dat het voorliggende plan geen doorgang kan vinden. Het gaat daarbij met name om de onderlinge afstand tussen de gebouwen en om de schaduwwerking van het plan Highlands op het plan De Kooimeer. Wat betreft de afstand, is vastgesteld dat deze geen belemmering vormt, met name doordat de gebouwen haaks op elkaar staan en er aldus geen gesloten wand aan de overzijde van De Kooimeer ontstaat. Ter zake van de schaduwwerking blijkt uit de verrichte onderzoeken dat er weliswaar enige schaduwwerking is, maar dat er, zeker in de zomermaanden, voldoende toetreding van zonlicht is over meerdere delen van de dag.

3. Het bestemmingsplan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk en vergroot daarbij op een evenwichtige manier de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan zijn verschillende zaken gewogen, waarbij is gekeken naar de geldende regels, het gemeentelijk beleid en de belangen van de omgeving, de initiatiefnemer en de gemeente. De onderbouwing en weging leiden tot de conclusie dat het bestemmingsplan blijkt geeft van een goede ruimtelijke ordening en om die reden kan worden vastgesteld.

3.1 De huidige situatie ter plaatse verbetert.

In het plan wordt de huidige situatie vanaf de Louise Henriëttestraat in feite omgedraaid: in plaats van een kantoorgebouw langs de weg, waarachter openbaar gebied is gelegen, wordt het nieuw te realiseren buurtplein langs de weg gepositioneerd, met daarachter het appartementengebouw.

Het te bouwen appartementengebouw vormt een schakel tussen enerzijds de hoogbouw van de seniorenwoningen van De Kooimeer en de kantoorgebouwen aan de overzijde van de Vondelstraat en anderzijds de laagbouw langs de Louise Henriëttestraat en de Prinses Mariannestraat. Er is om die reden sprake van een gebouw dat trapsgewijs afloopt: direct naast De Kooimeer is het gebouw 45 meter hoog, terwijl het deel dat naar de wijk is gericht, 9 meter hoog is.

Het buurtplein is erop gericht het nu achterliggende openbaar groen beter bij de wijk te betrekken. In de huidige situatie is het openbaar groen verscholen in de hoek achter het bestaande kantoorgebouw en het voormalige verzorgingshuis De Kooimeer. Dit heeft in de praktijk geleid tot bepaalde vormen van overlast. Daardoor heeft het groen niet de wijkfunctie die het zou moeten hebben. De nieuwe opzet moet hierin een positieve verandering brengen: doordat het groen in het zicht van de wijk is en er ook voorzieningen voor de wijk zijn beoogd, wordt verwacht dat de overlast tot het verleden gaat behoren.

3.2 Het groene buurtplein is een kwalitatief goede toevoeging voor de omgeving.

Door de verschuiving van het groen naar de bestaande wijk toe, krijgt het groen in de vorm van het buurtplein een meer centrale plek in de wijk. Dit betekent dat het groen beter zichtbaar, beter toegankelijk en beter beleefbaar is voor alle bewoners in de wijk. Ook krijgt het buurtplein meer dan nu het geval is met het bestaande groengebied, mede de functie van een ontmoetingsgebied voor de gehele buurt. Bovendien is in de voorbereiding van het plan al een zekere mate van binding van de bestaande buurt aan het buurtplein bewerkstelligd, doordat in het participatieproces de omwonenden hebben meegedacht over de invulling van dit buurtplein. Zo hebben de buurt en de initiatiefnemer gezamenlijk gekozen voor het plaatsen van insectenhôtels op het buurtplein.

3.3 Er is een grote vraag naar woningen in het betaalbare segment.

In het plan komen in ieder geval 82 woningen; dit aantal kan binnen de massa van het geprojecteerde gebouw worden verhoogd tot 95. Er is sprake van een groot aantal betaalbare woningen. Mede gezien de duidelijke wensen die de raad in de afgelopen periode heeft kenbaar gemaakt, heeft de initiatiefnemer de bereidheid uitgesproken om bij de verdere voorbereiding van de exploitatie partijen te betrekken die kunnen zorgdragen voor het realiseren van een aantal woningen in de sociale huur. Daarnaast komen er woningen in de sociale koop en komen er kleinere vrije sectorwoningen. Naar woningen uit deze categorieën is een zeer grote vraag.

3.4 Het toevoegen van woningen past in de omgeving en in het beleid.

De wijziging van de kantoorfunctie naar een woonfunctie is in lijn met de bestaande beleidskaders, waarin oude kantoorlocaties waarvoor geen gebruikers meer kunnen worden gevonden, worden herontwikkeld tot woonlocaties. In dit geval is de wijziging ook een logische keuze, omdat er al jarenlang geen nieuwe gebruiker voor het pand is gevonden.

Binnen de omgeving past het toevoegen van een woonfunctie. De locatie is gelegen aan de rand van een bestaande woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich uitsluitend woningen en maatschappelijke functies (zorg en wat verderop een school). Het toevoegen van een woonfunctie is in die omstandigheden een betere keuze dan bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming of een detailhandelsbestemming.

3.5 Het plan past binnen het Stadsbeeld en de Omgevingsvisie Alkmaar 2040.

In het Stadsbeeld Alkmaar, door de raad vastgesteld in 2012 en in 2015 als onderdeel van de strategie voor de transformatie van leegstaande kantoren door de raad herbevestigd, is onder meer ingezet op het versterken van de entree aan de zuidkant van de stad. In december 2020 stemde de raad in met een ander plan dat deze entree versterkte, namelijk het plan De Kooimeer. Het voorliggende bouwplan rondt deze zuidelijke entree van de stad af.

Verder komt het plan tegemoet aan een aantal ambities uit de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Ten eerste is dit de ambitie om te sturen op omgevingskwaliteit. Ook bevordert deze inbreiding de uitvoering van het principe van de compacte stad. Tot slot wordt bijgedragen aan een passend woningaanbod, onder meer door het bieden van kleinere woningen voor kleinere huishoudens.

3.6 Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen.

In het kader van de participatie is in juni 2020 een algemene inloop gehouden. Doel van de eerste bijeenkomst was het betrekken en informeren van de omwonenden. Ook is aan de omwonenden gevraagd mee te denken over de concrete invulling van het buurtplein. Hiervoor konden zij aangeven wat zij van bepaalde voorgestelde invullingen vonden. Ook is de eigenaar naar aanleiding van de gehouden bijeenkomst bij een aantal omwonenden langsgegaan voor een vervolgesprek.

In december 2020 zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de stand van zaken tot dusver. Bij die gelegenheid is hen tevens gevraagd of er nog vragen, opmerkingen of bezwaren zijn ten aanzien van het plan. Verder konden de omwonenden op dat moment meedenken over de invulling van het buurtplein. Uit deze raadpleging is niet gebleken van verdere bezwaren tegen het plan.

Naast het gesprek met de omwonenden, hebben de initiatiefnemers de ontwikkelaars van het naastgelegen plan De Kooimeer geïnformeerd. In de periode januari-juli 2021 zijn meerdere gesprekken gevoerd, zowel tussen partijen onderling, als tussen partijen afzonderlijk en gezamenlijk en de gemeente op ambtelijk en bestuurlijk niveau. De initiatiefnemers van De Kooimeer hebben niettemin aanleiding gezien een zienswijze in te dienen. In de Nota van Beantwoording is aangegeven dat de zienswijze heeft geleid tot een aantal verduidelijkingen in de onderbouwing van het plan, maar dat de ingediende zienswijze geen aanleiding vormt om af te zien van het voorliggende plan.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er van de kant van een omwonende toch nog bezwaren kenbaar gemaakt. De initiatiefnemer is naar aanleiding daarvan in overleg getreden met deze omwonende. Dit heeft geresulteerd in een aantal afspraken tussen partijen, waarna de omwonende in kwestie zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingetrokken.

3.7 Het plan houdt rekening met de belangen van de laagbouw in de wijk en met de naastgelegen seniorenwoningen in De Kooimeer

Door de trapsgewijze opbouw van het gebouw en doordat het verder van de bestaande laagbouw komt te liggen dan het huidige kantoorgebouw, is de impact van het gebouw op de laagbouw zeer beperkt.

Met de naastgelegen hoogbouw van De Kooimeer is eveneens op een goede manier rekening gehouden. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er in de middag weliswaar enige schaduwwerking optreedt op de sociale ruimten in De Kooimeer en een aantal appartementen in De Kooimeer, maar die schaduwwerking is niet in strijd met de lichte TNO-norm voor bezonning. Ook is er weinig risico op inkijk, omdat de gebouwen juist met de hoeken het dichtst bij elkaar staan, waardoor de ramen/balkons niet tegenover elkaar zijn gepositioneerd.

Daarnaast zijn er twee belangrijke voordelen. Ten eerste krijgen de toekomstige bewoners van De Kooimeer een opgeknapt buurtplein naast hun woningen, terwijl daarvan zonder het plan geen sprake zou zijn. Daarnaast levert het plan een verbetering van het windklimaat voor De Kooimeer op, omdat het plan fungeert als een soort windscherm. Dat effect is in dit geval naar verwachting zeer goed merkbaar, omdat het plan precies zuidwestelijk (de meest voorkomende windrichting) van De Kooimeer ligt.

3.8 Het plan heeft passende ambities voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Qua duurzaamheid worden diverse maatregelen getroffen. De woningen worden aangesloten op het warmtenet van HVC. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen.

Verder is er aandacht voor klimaatadaptatie en natuur. Op het kelderdak en op de daken komt groen. Ook worden insecten- en vogelkasten in de bebouwing geïntegreerd. Uit de participatie komt verder naar voren dat de omgeving grote waarde hecht aan ruimte voor insecten en andere dieren in het buurtplein.

Wat betreft circulair bouwen, is de initiatiefnemer van plan circulair te slopen. Hiervoor worden afspraken gemaakt met marktpartijen die hierin zijn gespecialiseerd. In ieder geval is het de bedoeling dat delen van het te slopen kantoorgebouw in het straatmeubilair of een speelplek op het buurtplein

wordt verwerkt. Verder onderzoekt de initiatiefnemer het circulair maken van onderdelen van het gebouw door middel van registratie.

3.9 Er wordt voldaan aan de Parkeernormennota.

Het parkeren wordt opgelost door enerzijds een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw en anderzijds door gebruik te maken van het huidige parkeerterrein direct naast het kantoorgebouw. De totale parkeervraag bedraagt 82 parkeerplaatsen. Er wordt in totaal voorzien in 82 parkeerplaatsen, deels op maaiveld (het bestaande parkeerterrein van het kantoorgebouw) en deels half verdiept. Ook is er ruimte voor fietsparkeren. Wanneer de initiatiefnemer ervoor kiest om het aantal woningen te verhogen (tot maximaal 95), dan is door middel van de voorschriften van het bestemmingsplan geborgd dat ook voor de extra woningen moet worden voldaan aan de Parkeernormennota. In de toelicht op het bestemmingsplan is daarnaast onderbouwd dat het mogelijk is om bij een verhoging van het aantal woningen, te voldoen aan de Parkeernormennota.

3.10 De uitvoering van het plan is financieel en economisch geborgd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de dekking van de exploitatiekosten, de bovenwijkse voorziening en het vergoeden van eventueel uit te keren planschade. Daardoor zijn er voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen & Alternatieven

1. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een ander plan.

In de zienswijze is onder meer aangegeven dat een ander bouwplan, dat lager zou zijn en verder van De Kooimeer af is gepositioneerd, een passend alternatief plan zou zijn. Dit is onderzocht. De uitkomst blijkt niet te leiden tot een beter resultaat. Er is in dat geval sprake van een negatieve impact van een verplaatsing van het gebouw in de richting van de bestaande laagbouw in de buurt. Dit deel van de wijk zou daardoor in een ongunstiger positie komen te verkeren.

Nader onderzoek maakte inzichtelijk dat een verplaatsing van het gebouw verder van De Kooimeer af en in de richting van de wijk tot een afstand van 5 meter vanuit stedenbouwkundig oogpunt wellicht nog verdedigbaar zou zijn, in ieder geval onder de voorwaarde dat het groen dat dan achter de nieuwbouw terechtkomt, op een goede manier wordt geactiveerd. Daarmee zou dan moeten worden voorkomen dat opnieuw een achterafgebied met de kans op overlast ontstaat. Echter, een dergelijke aanpassing zou tot een aantal zwaarwegende nadelen leiden. Ten eerste wordt het buurtplein dat direct in het zicht van de buurt aanwezig is, beduidend kleiner. Ten tweede is er in dat geval meer schaduwwerking in de laagbouwdelen van de wijk, zowel in de ochtend, als in het begin van de middag. Verder zijn er praktische problemen voor de initiatiefnemer, zoals een niet of nauwelijks toegankelijke parkeerruimte onder het gebouw, met een onveilige hellingshoek. Een verschuiving betekent aldus een aanzienlijk nadeliger situatie voor de bewoners uit de laagbouwdelen van de wijk en voor de toekomstige bewoners van Highlands.

Gelet op de situatie dat een alternatief plan vooral voordeel biedt voor De Kooimeer, maar nadeel voor de bewoners van de grondgebonden woningen in de buurt en nadeel voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft. Het aangedragen alternatief is daarom in redelijkheid niet te prefereren.

3.6 *Niet alle betrokkenen kunnen zich vinden in het voorliggende plan*

Zoals hiervoor al is beschreven, heeft het participatieproces niet kunnen voorkomen dat de initiatiefnemers van De Kooimeer zich niet kunnen vinden in de plannen. Wel zijn alle belangen die door hen naar voren zijn gebracht, zowel in de gevoerde gesprekken, als in de ingediende zienswijze, goed in beeld gebracht en duidelijk en kenbaar gewogen in de toelichting op het bestemmingsplan. Dat is het doel van een goed participatieproces. Bovendien is in de commissie Sociaal/Ruimte van 11 maart 2021 geconcludeerd dat het voorliggende plan ook wanneer partijen uiteindelijk niet tot overeenstemming zouden komen, meer dan voldoende draagvlak heeft.

3.7.1 *Er is sprake van enige schaduwwerking op het plan De Kooimeer*

Uit de bezonningsonderzoeken blijkt dat er gedurende de zomerperiode in de tweede helft van de middag schaduwwerking ontstaat op een deel van het gebouw De Kooimeer. Aan het begin van de avond is dit effect verdwenen. Daardoor is er in de warmere maanden (bij zonnig weer) sprake van beduidend meer uren zon dan schaduw. Ook eerder en later in het jaar is er, zo blijkt uit de bezonningsdiagrammen, sprake van schaduwwerking in de tweede helft van de middag. Tot die tijd is er bij zonnig weer sprake van meerdere uren zonlicht.

Er is dus weliswaar op een bepaald moment sprake van schaduw, maar er is geen sprake van het volledig wegnemen van daglicht of het wegnemen van zonlichtinval. Binnen stedelijk gebied, met een grote dichtheid aan gebouwen, is dat geen onredelijke of onevenredige of ongebruikelijke uitkomst.

3.7.2 *De onderlinge afstand tussen de gebouwen is ruim 10 meter*

De afstand tussen het gebouw De Kooimeer en het gebouw van Highlands ligt tussen de 10 en 11 meter. Dit is in de ogen van de initiatiefnemers van De Kooimeer geen juiste afstand. De huidige keuze is echter niet verkeerd of onevenredig. Ten eerste is er, zoals hiervoor al aangegeven, geen directe inkijk vanuit appartementen van het ene gebouw in het andere gebouw, doordat de gebouwen niet recht tegenover elkaar staan, maar met de hoeken.

Ten tweede zijn er meerdere vergelijkbare situaties waarin appartementengebouwen op een vergelijkbare afstand staan en waarbij in enkele gevallen ook sprake is van gebouwen die recht tegenover elkaar staan. Het gaat om onder meer de volgende situaties:

- de afstand en ligging van plan Dockside (hoek Noorderkade/Kwakelkade) tot de naastgelegen bestaande bebouwing (ongeveer 11 meter, ligging direct tegenover elkaar);
- de afstand van De Kooimeer tot de bestaande aanleunwoningen langs de Louise Henriëtestraat (met de hoeken tegenover elkaar op bijna 10 meter);
- de afstand tussen de twee zuidelijke gebouwen in het bouwplan Kanaaldijk 301 (ruim 12 meter);
- de afstand tussen de flats langs het Montaelbaanpad in Nieuw-Overdie (ongeveer 10 meter).

De gemaakte keuze voor de afstand tussen de plannen Highlands en De Kooimeer is dus een keuze die in het verleden vaker is gemaakt en dus heeft geleid tot een vaker voorkomende situatie.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de dekking van de exploitatiekosten, de bovenwijkse voorzieningen en het vergoeden van eventueel uit te keren planschade.

Vervolg en communicatie

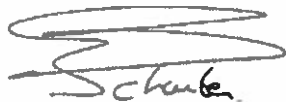
Na de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het besluit gepubliceerd via de wettelijk geregelde kanalen en daarna ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. De stukken worden elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Highlands Alkmaar.
2. Nota van wijziging bestemmingsplan Highlands Alkmaar.
3. Bestemmingsplan Highlands Alkmaar, bestaande uit:
 - 3.1 De verbeelding.
 - 3.2 De voorschriften.
 - 3.3 De toelichting.
 - 3.4 De bijlagen behorend bij de voorschriften.
 - 3.5 De bijlagen behorend bij de toelichting.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 06-09-2022

Nr. 14

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

- het besluit van burgemeester en wethouders van 6 september 2022;
- het advies van de commissie Ruimte van 4 oktober 2022;
- het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

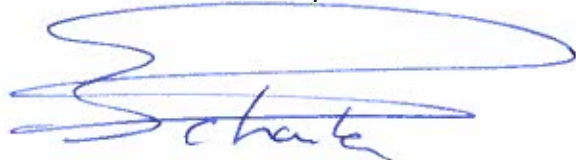
Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Highlands Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Highlands Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Highlands Alkmaar", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00186-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Highlands Alkmaar".

Alkmaar, 27 oktober 2022.

De raad van Alkmaar,

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

