

Raadsvergadering:	23 juni 2022
Agendapunt:	21
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	mw. E.C. Konijn-Vermaas
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	N.v.t.

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Kraakmantuinen Alkmaar'

Voorgesteld besluit

1. de nota 'Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kraakmantuinen Alkmaar' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Kraakmantuinen Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00194-0305 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond:
 - o_NL.IMRO.0361.BP00194-0305.dxf, gewijzigd vast te stellen;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het aannemersbedrijf aan de Kraakmantuinen is naar een nieuw pand in de Boekelermeer verhuisd en daardoor is op deze locatie een ontwikkelkans ontstaan. Er is een plan ontwikkeld om de bestaande opstallen te slopen, zes eengezinswoningen terug te bouwen en in het oude kantoor twee sociale woningen te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend die aanleiding geven om het plan gewijzigd vast te stellen.

Dit voorstel staat in relatie tot programmabegroting

Argumenten

1.1 Er zijn vijf zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 januari 2022 tot en met 23 februari 2022 ter inzage gelegen. De ontvangen zienswijzen zijn in een nota beantwoord en hebben tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

Het bestemmingsplan is aangepast om de omwonenden tegemoet te komen. Zo wordt het nieuwe toegangspad aan de achtertuinen aan de Lindenlaan verder doorgetrokken dan bij het ontwerpbestemmingsplan de bedoeling was. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijke wens van de indieners van een zienswijze. Een tweede verandering is een verbetering van een datum in de Toelichting op het bestemmingsplan. Tot slot heeft de ontwikkelaar aangegeven nieuws over het plan met de omgeving te blijven delen als daar duidelijkheid over ontstaan is, omdat de exacte invulling van het plan nog vorm moet krijgen.

Mogelijk is het niet gelukt alle zorgen uit de omgeving weg te nemen. Er is echter geen sprake van onevenredige inbreuken op de belangen of het woon- en leefklimaat van de omgeving. Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden.

2.1 Het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders

Het plan voldoet aan alle criteria en er zijn geen knelpunten bekend. Het plan zorgt voor nieuwe eengezinswoningen, sociale huurwoningen en meer ruimtelijke kwaliteit.

2.2 De parkeerbehoefte wordt binnen het planvoornemen opgelost

Een nieuwe ontwikkeling als deze moet in de eigen parkeerbehoefte voorzien, zodat deze niet wordt afgewenteld op de omgeving. De benodigde parkeerplaatsen kunnen conform de Parkeernormennota op eigen grond gerealiseerd worden.

2.3 De ontwikkeling is gunstig voor de leefbaarheid van de buurt

Het kwijtspelen van de (potentieel hinderlijke) bedrijfsbestemming is een goede ontwikkeling voor de buurt. Uit toetsing van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een matige stedelijke verdichting is hier passend en sluit aan op de schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving.

2.4 Sociale woningbouw en vrije sectorwoningen

Bij nieuwbouwplannen wordt een percentage van minimaal 33% sociale woningbouw gehanteerd. Met het planvoornemen worden in totaal acht woningen gerealiseerd. Hiervan moet een derde (=drie woningen) in de sociale sector worden gebouwd. De zes rijwoningen vallen in de vrije sector. Het plan voorziet daarnaast in de realisatie van twee appartementen in de sociale huursector in het voormalige kantoor aan de Akerslaan 1-3. De initiatiefnemer maakt in overleg met de gemeente op een andere woningbouwlocatie elders in Alkmaar de derde sociale nieuwbouwwoning.

3.1 De afspraken zijn goed geborgd

Zoals te doen gebruikelijk is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Alle afspraken over de sociale woningen, parkeerplaatsen en financiële bijdragen zijn daarin opgenomen. Dat geldt tevens voor de mogelijke planschadeclaims die voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hierdoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen & alternatieven

2.1 De gronden binnen het plangebied zijn verontreinigd.

De bodem is door het voormalige gebruik vervuild geraakt. Er is verontreiniging met barium, lood en zink geconstateerd en de grond moet gesaneerd worden om woningbouw mogelijk te maken. De initiatiefnemer maakt een saneringsplan en legt dit voor aan de bodemspecialist van de Omgevingsdienst NHN. Na de bodemsanering is de woningbouw mogelijk.

Financiële gevolgen

N.v.t.

Vervolg en communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzagermijn van zes weken kan er beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

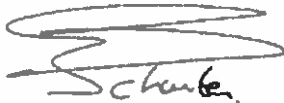
Het bestemmingsplan betreft een juridisch planologisch kader. Na vaststelling van het plan wordt de kavel gesaneerd en te koop aangeboden. Vervolgens is de koper van de bouwka­vel verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

Bijlagen

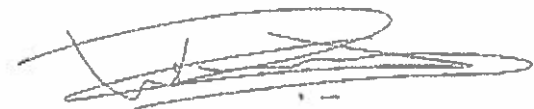
1. Nota beantwoording zienswijzen
2. Toelichting bestemmingsplan Kraakmantuinen
3. Verbeelding bestemmingsplan Kraakmantuinen
4. Regels bestemmingsplan Kraakmantuinen
5. Bijlagen van de Toelichting
6. Bijlagen van de Regels

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



W. van Twuijver, secretaris



Collegevergadering: 10 mei 2022

Nr.21

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van **10 mei 2022**

Het advies van de commissie Ruimte

Het bepaalde in artikel 3.1, lid 1 en 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de nota 'Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kraakmantuinen Alkmaar' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Kraakmantuinen Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00194-0305 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00194-0305.dxf, gewijzigd vast te stellen;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **23 juni 2022**

De raad van Alkmaar,

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

