

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:

18 december 2023

Agendapunt:

Commissie:

Ruimte

Portefeuillehouder:

■■■■■■■■■■ (Ruimtelijke Ordening)

Relatie met andere portefeuillehouder:

■■■■■■■■■■ (Wonen)

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan 'Kennemerstraatweg 10-16 Alkmaar'

Voorgesteld besluit

1. bestemmingsplan 'Kennemerstraatweg 10-16 Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00202-0305 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond:
o_NL.IMRO.0361.BP00202-0305.dxf, ongewijzigd vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Voor de locatie van het voormalig Restaurant Koekenbier is er een nieuwbouwplan ontworpen. Er is sprake van draagvlak, ruimtelijke kwaliteit en het plan voldoet aan alle beleidskaders.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Dit voorstel staat in relatie tot: Wonen in stad en land, Hoofdstuk 3.1 Coalitieakkoord

Argumenten

1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

De initiatiefnemers hebben de ambitie duurzaam te bouwen en een positieve bijdrage aan het milieu te leveren. Het bestemmingsplan verbeterd de ruimtelijke kwaliteit, voldoet aan alle geldende criteria en er zijn geen knelpunten bekend.

1.2 Planvorming in samenspraak

Nadat eerdere plannen niet haalbaar bleken, is het perceel vorig jaar overgenomen door een lokale en een regionale ontwikkelaar. Het in overleg met de gemeente ontwikkelde bouwplan gaat uit van 28 appartementen en houdt rekening met het naastgelegen rijksmonument en de andere bebouwing in de omgeving door niet hoger te worden dan die omgeving en dan nu reeds mogelijk is.

1.3 Parkeren en verkeer

Het bestemmingsplan voldoet aan de eis uit de Parkeernormennota dat de voor het project benodigde parkeerplaatsen op het eigen perceel gerealiseerd worden. Er worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan komen er 36 in een half-verdiepte parkeergarage en 13 (bedoeld voor met name bezoekers) aan de straat voor het gebouw. Daarnaast zorgt de nieuwe locatie van de inrit (aan de noordzijde van het perceel in plaats van aan de zuidzijde zoals ten tijde van Restaurant Koekenbier) voor een betere en veiligere verkeerssituatie.

1.4 Sociale woningbouw

Bij het voorgenomen ontwikkeling komt de realisatie van 1/3e sociaal neer op afgerond 9 woningen. Vanwege de hoger realisatiekosten, het gewenste karakter en de uitstraling van het voorgenomen plan past de realisatie van sociale woningbouw niet goed binnen het programma. De initiatiefnemers van het plan hebben daarom de portefeuillehouder Wonen verzocht om die 9 sociale woningen op een andere ontwikkelingslocatie elders te mogen realiseren en daar is mee ingestemd. In de anterieure overeenkomst is deze afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaars vastgelegd.

1.5 Bestuurlijk overleg en participatie

het kader van bestuurlijk overleg hebben de provincie en het waterschap met het plan ingestemd.

De omgeving is goed bij de ontwikkeling betrokken en er zijn geen bezwaren bekend. Conform het Participatiebeleid is er een participatieplan opgesteld en is er vroegtijdig en informeel overleg gevoerd. Door woningbouw in het Emmakwartier kenden diverse partijen en personen elkaar al goed. In lijn met het Participatieplan is op 21 juni 2023 een inloopavond georganiseerd.

De uitnodiging voor de avond staat als doel van de bijeenkomst beschreven: *“Samen met de gemeente Alkmaar, de initiatiefnemers en de architect gaan we met u in gesprek over deze ontwikkeling. We horen graag uw mening en eventuele suggesties met betrekking tot het initiatief. Wij verzamelen deze en nemen het waar mogelijk mee in het verdere proces.”*

Tijdens de inloopavond zijn er informatiepanelen getoond en zijn er veel positieve reacties op het ontwerp vernomen en bleek er vanuit de bewoners uit de omgeving geen behoefte te bestaan aan een Klankbordgroep die als optie was opgenomen in het Participatieplan.

Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6 Overige ruimtelijke aspecten van het plan

Het inrichtingsplan voegt groen toe aan het perceel en versterkt de kwaliteiten van het buitengebied. De initiatiefnemers hebben de ambitie duurzaam te bouwen en een positieve bijdrage aan het milieu te leveren. Het plan past binnen de ruimtelijke, juridische en milieubeleidskaders.

Financiële gevolgen

Zoals gebruikelijk bij dit soort bestemmingsplantrajecten is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente. In de overeenkomst worden zaken geregeld als het verhaal van eventuele planschadevergoedingen en een bijdrage aan bovenwijkse projectkosten.

Vervolg en communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad.

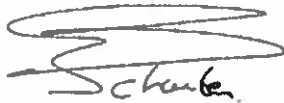
Gedurende de inzage termijn van zes weken kan er beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Toelichting bestemmingsplan
3. Bijlagen bestemmingsplan
4. Regels bestemmingsplan
5. Informatie bouwplan

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus, secretaris



Collegevergadering: 17-10-2023

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023

Het advies van de commissie Ruimte (vergadering van 28 november 2023)

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

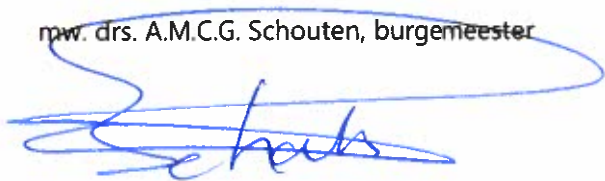
Besluit

1. bestemmingsplan 'Kennemerstraatweg 10-16 Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00202-0305 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond:
o_NL.IMRO.0361.BP00202-0305.dxf, ongewijzigd vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, 18 december 2023

De raad van Alkmaar,

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

