

Aan de CDA fractie

Onderwerp

Beantwoording raadvragen CDA De Baanbreker te Graft

Uw kenmerk

[Uw kenmerk]

Ons kenmerk

[Ons kenmerk]

Bijlagen

2

Uw brief van

8 maart 2023

Behandeld door

Unit Vitaliteit

Datum

20 juni 2023

Geachte leden van de raad,

Het lid van de raad Frits Jonk heeft ons vragen gesteld over het project De Baanbreker te Graft. In deze brief leest u onze reactie, overeenkomstig art. 42 Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad.

1. Waar en op welk moment heeft het college deze uitgangspunten (incl toenmalige vigerende CROW parkeernormen tussen 1,6 en 2,7) mbt het nieuwe plan meegegeven aan de te ontwikkelen partijen Woonwaard en Zorgcirkel.

Antwoord

In 2020 heeft het toenmalige college, op basis van diverse uitgevoerde onderzoeken naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan (zorg)woningen voor ouderen, besloten de locatie van De Baanbreker aan te wijzen voor de ontwikkeling van woonzorgappartementen door Woonwaard. Zie bijgaand memorandum aan de raad d.d. 6 november 2020. Op dat moment zijn de uitgangspunten meegegeven aan de ontwikkelende partij (Woonwaard) en de zorgpartij (De Zorgcirkel).

Voor de te hanteren parkeernorm is de Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027 van toepassing. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad. De nota is bedoeld om duidelijkheid te geven richting ontwikkelende partijen.

2. Hoeveel m² wijkt het te bebouwen oppervlak van het nieuwe pand af van de het huidige aantal m² bebouwd?

Antwoord

De oppervlakte van het huidige schoolgebouw bedraagt 1.116 m². De oppervlakte in de nieuwe situatie bedraagt ca. 1.458 m².

3. Heeft het college de vigerende uitgangspunten m.b.t. deze locatie aan ontwikkelaars gecommuniceerd ?

Antwoord

Ja, zie het antwoord op vraag 1.

4. Wat heeft het college ondernomen naar aanleiding van de afwijkingen van de uitgangspunten in het proces met Woonwaard en Zorgcirkel?

Antwoord

Een planproces als het onderhavige is zeer complex omdat het gaat om een nieuwe ontwikkeling in een bestaande omgeving. Naast de oorspronkelijk in 2014 geformuleerde vertrekpunten is een scala van aspecten van belang voor de planvorming. Een sterk richtinggevend daarin is de Woonzorgopgave van de gemeente. Op grond van het destijds uitgevoerde HEVO-onderzoek is duidelijk geworden dat de behoefte aan een woonvorm voor ouderen waar zware zorg kan worden geboden toeneemt tot 125 ouderen in 2045. Daarvoor zijn zeer beperkt locaties beschikbaar. Eigenlijk alleen op de plek van de Baanbreker en de huidige Mieuwijd en aanleunwoningen. Het is dus zaak de beschikbare plekken zo optimaal mogelijk te benutten. Om daadwerkelijk een substantieel deel van de Woonzorgopgave te realiseren en de realisatie in de sociale huursector financieel gezien enigszins haalbaar te maken (een financiële min is er sowieso), is gekozen voor een aantal van 40 appartementen. Door het scheiden van wonen en zorg (waarbij juist afscheid wordt genomen van de voormalige 'verpleeghuisachtige' setting) en de noodzaak ook de nodige woonkwaliteit te bieden, is een oppervlakte van ca 45 m² per woonzorgappartement minimaal noodzakelijk. Alles bij elkaar opgeteld levert dat de bebouwde oppervlakte van ca 1.458 m² op. Sinds de laatste inloopbijeenkomst op 20 februari 2023 hebben zich 62 potentieel geïnteresseerden voor een appartement in de nieuwbouw kenbaar gemaakt. Tenslotte is vanuit ruimtelijke overwegingen van belang dat de hoogte, gelet op de schaal van het dorps omgeving, niet meer dan 2 lagen met een kap bedraagt. Een kleiner bebouwd oppervlak zou leiden tot een hoger gebouw. En de realisatie van een buurttuin, óók een belangrijk uitgangspunt, is overleefd. Kortom, het plan waarover wij u bij memo van 22 maart 2022 (zie bijlage) hebben geïnformeerd, is de resultante van een gecompliceerd afwegingsproces waarin zoveel mogelijk tegemoet is gekomen aan alle relevante uitgangspunten- en vertrekpunten. Uiteindelijk zal het resultaat van dit algehele afwegingsproces aan u worden voorgelegd middels het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. Hoe staat het college tegenover de overschrijding van de uitgangspunten ?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 4.

6. Hoe kan het zijn dat het aantal momenteel geprojecteerde parkeerplaatsen 20 op woningen in het geheel niet in overeenkomt met het aantal afgesproken plaatsen in december 2014 op basis van toenmalig vastgestelde Ontwikkelvisie herontwikkelingslocaties Graft-De Rijp conform Afgaande op CROW-normen (publicatie 317) is afhankelijk van type woning 1,6 tot 2,7 parkeerplek per woning nodig.

Antwoord

Voor deze ontwikkellocatie is de gemeentelijke parkeernormennota gehanteerd. Deze geeft

voor het type kleine (zorg)woning een norm van 0.5P per woning, wat resulteert in een opgave van 20 parkeerplaatsen.

7. Heeft het college zich gerealiseerd dat bij de gepresenteerde invulling van het terrein, het vieren van de Grafter Kermis onmogelijk gemaakt wordt. (het terrein waar dit gehouden wordt, is niet toegankelijk meer voor de kermisexploitanten).

Antwoord

De kermis vindt nu plaats op de brede stoep/plein aan de straatzijde van de oude school. Tijdens de inloopbijeenkomsten hebben verschillende inwoners aandacht gevraagd voor de kermis en een geschikte plek in de toekomst. De opties hiervoor zullen worden onderzocht.

8. Wat gaat het college doen en op welke termijn om de ontwikkelaars een plan te laten presenteren dat aan de uitgangspunten voldoet en daarnaast het organiseren van de Grafter Kermis op deze locatie mogelijk laat blijven.

Antwoord

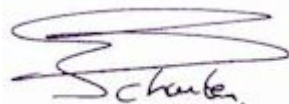
Het college onderkent het belang van het behoud van deze functie en een goed ingerichte openbare ruimte. Voor de invulling van de beoogde buurttuin wordt een werkgroep vanuit de omwonenden geformeerd die tijdens de nieuwbouw van de appartementen aan de slag gaat zodat de aanleg na oplevering van de nieuwbouw kan plaatsvinden.

Tijdens de laatste inloopbijeenkomst hebben diverse omwonenden aangegeven de inrichting van de buurttuin, al dan niet in combinatie met mogelijkheden voor de kermis en eventueel aanvullende parkeerplaatsen, te willen onderzoeken. De daadwerkelijke invulling zal dus in overleg met de omgeving worden bepaald. De parkeervraagstukken die spelen in het dorp worden tevens meegenomen in de op te stellen dorpenvisie.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester



dhr. R.M. (Robert) Reus, gemeentesecretaris

