

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	27 februari 2025
Agendapunt:	14
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	J. Nieuwenhuizen (Deelgebied Oudorp + Wonen)
Relatie met andere portefeuillehouders:	C. Schouten (Coördinatie Alkmaars Kanaal) A. van de Ven (Ruimtelijke Ontwikkeling)

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Poort van Oudorp'

Voorgestelde besluiten

De raad besluit om:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Poort van Oudorp' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'De Poort van Oudorp', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00195-0305 en materieel bestaande uit regels, verbeelding en een toelichting, met bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Op het voormalige bedrijfsterrein Oudorp is voor de oude Campina-terrein een bouwplan ontworpen en is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn drie zienswijzen ingediend die hebben geleid tot het uitvoeren van aanvullende onderzoeken en het opstellen van een 'Nota beantwoording zienswijzen'. Wegens voortschrijdend inzicht heeft de initiatiefnemer het bouwplan gewijzigd en dit nogmaals aan de omgeving gepresenteerd. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling.

Dit voorstel staat in relatie tot het Coalitieakkoord en het Ontwikkelbeeld Oudorp

Aanleiding en context

De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017) beschrijft de transformatie van het Noordhollands Kanaal van een transportkanaal naar een compacte stad aan een uitnodigende stadsrivier. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelbeeld Oudorp en het Omgevingsbeeld Kanaalzone vastgesteld.

Deze beelden bevatten een uitwerking van de toekomstige opzet voor het deelgebied bedrijventerrein Oudorp. De Poort van Oudorp is samen met het Leko-terrein, De Staalmeester en Dok6 een belangrijk project om de ambities op bedrijventerrein Oudorp waar te maken.

Initiatiefnemers hebben verzocht van deze locatie een woon-werklocatie te mogen maken met 154 woningen en tussen de 1.000 m² en 1.800 m² aan niet-woonprogramma (maatschappelijke of commerciële bestemmingen). Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Toelichting geldend recht

Sinds 1 januari 2024 vormt de Omgevingswet het juridische kader voor de fysieke leefomgeving. Het overgangsrecht bepaalt evenwel dat bestemmingsplannen die nog onder de Wet ruimtelijke ordening (geldig tot en met 31 december 2023) ter inzage gelegd zijn, onder de regels van de 'oude' wetgeving vastgesteld kunnen worden.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen

In de periode van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Twee zienswijzen zijn ingediend door particuliere afzenders. De derde zienswijze is afhankelijk van het onderwerp namens 30 tot 75 omwonenden ingediend door de Werkgroep leefbaarheid Schermereiland en richtte zich eveneens op de bestemmingsplannen voor het LeKo-terrein en De Staalmeester. Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, zodat de onderbouwing beter is. Het betreft een onderzoek naar de Verkeersgeneratie waarin vier min of meer gelijk lopende projecten zijn opgenomen en een windonderzoek. In dit aanvullend verkeersonderzoek is gekeken naar de doorstroming op de Edisonweg en de twee kruispunten met de Nieuwe Schermerweg.

Uit het onderzoek blijkt dat de doorstroming van het verkeer door de realisatie van de plannen Dok6, De Staalmeester, LeKo en De Poort van Oudorp iets afneemt. Om de doorstroming binnen de door gemeente gestelde eisen voor de afwikkeling van verkeer bij verkeerslichten te garanderen, is door het onderzoeksbureau de aanbeveling gedaan om de opstelruimte bij het kruispunt aan de Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat (K28) te verlengen tot aan de Pieter Zeemanstraat. De aanpassing wordt meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en valt onder de wijkse infrastructuur. Dat betekent dus dat de opstelstrook zal worden uitgebreid.

Uit de Quicksan windklimaat blijkt dat dit bouwplan geen onevenredige windhinder veroorzaakt op het eigen of de aangrenzende percelen. De onderzoeken zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd (zie bijlagen 7 en 10 van de Toelichting).

In de Nota van beantwoording zienswijzen is verder onderbouwd dat de in de zienswijzen genoemde zaken niet van zodanige aard zijn, dat het voorliggend plan geen doorgang kan vinden.

2.1 Het gewijzigde bestemmingsplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar

Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit, voldoet aan de criteria en er zijn geen knelpunten bekend.

De initiatiefnemer heeft het stedenbouwkundig plan dat aan het onderhavige bestemmingsplan ten grondslag ligt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op basis van veranderende inzichten gewijzigd. Dit heeft geleid tot aanpassing van de toelichting (zie paragraaf 2.4), de verbeelding, het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan en bovenal de verschijningsvorm van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan toont de veranderingen aan het gebouw en in de 'Nota van wijzingen' staan de veranderingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan per onderdeel van het plan beschreven.

2.2 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is getoetst op en passend bevonden binnen alle relevante ruimtelijke aspecten, waaronder een goede landschappelijke inpassing, de geldende milieuaspecten, participatie en diverse regelgeving. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het woonprogramma voorziet in diverse typen appartementen. Voorzieningen en werkfuncties zijn in de plint van het gebouw voorzien.

2.3 Bestuurlijk vooroverleg en participatietraject

De provincie en het waterschap hebben in het kader van bestuurlijk overleg met het plan ingestemd. Omwonenden en bedrijven zijn op 21 april 2021 voor het eerst geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld hun inbreng op het plan te geven. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Na deze bijeenkomst zijn er aparte gesprekken gevoerd met specifieke omwonenden en andere belanghebbenden.

In het kader van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan is op 10 januari 2024 een participatiebijeenkomst georganiseerd waarin gelijktijdig vier plannen voor Oudorp gepresenteerd zijn aan de omgeving en overige belanghebbenden. Vervolgens is er op 10 oktober 2024 nogmaals een inloopavond georganiseerd om de wijzigingen aan het bouwplan te bespreken. Van de bijeenkomsten is een verslag gemaakt (zie bijlage 15 van Toelichting).

2.4 Parkeren

Het plan voldoet aan de eis uit de parkeernormennota dat de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit is zoals te doen gebruikelijk opgenomen als voorwaardelijke verplichting in artikel 8.1 van de Regels. Er kan alleen een vergunning verleend worden als aan dit artikel voldaan wordt.

2.5 Programma wonen en economie

Het woonprogramma voorziet in een diversiteit aan appartementen. Werkfuncties en voorzieningen komen in de onderste twee lagen van het gebouw. Minimaal 1/3 van de appartementen wordt in de categorie sociaal gebouwd. Aanvullend worden 10 extra sociale woningen gerealiseerd als gevolg van de afspraken hierover vanuit de projecten 'Kraakmantuinen' en het 'Koekenbier'.

De initiatiefnemers zijn met een wooncorporatie in gesprek over de afname en verhuur van woningen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit overleg worden voortgezet. In artikel 3.3.5 van de Regels staat dat het college de bevoegdheid heeft om binnen bepaalde voorwaarden meer woningen toe te staan (met een maximum van 170). Vooralsnog wil het college enkel aan een dergelijke stap meewerken als dat noodzakelijk is om met een woningcorporatie tot overeenstemming te komen.

Tenslotte is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om huur- en koopwoningen te realiseren in diverse prijsklassen voor alle inkomensgroepen. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale woonakkoord, voorziet in zowel de lokale als de regionale behoefte en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

2.6 Duurzaamheid en Groen

De initiatiefnemers hebben de ambitie duurzaam te bouwen en een positieve bijdrage aan het milieu te leveren. Er wordt met het project aangesloten op de het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 en het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028. Paragraaf 4.12 beschrijft op welke wijze het duurzaamheidsaspect wordt toegepast in het project.

Er kan daarbij gedacht worden aan: gezondheid, energiehuishouding, water- en materiaalgebruik en ecologie. Dit uit zich in een aansluiting op de stadverwarming van HVC, een groene buitenruimte met vogel- en vleermuiskasten, lokale energieopwekking, circulair slopen en bouwen en klimaatadaptie. Conform het ontwikkelbeeld Oudorp wordt minimaal 20% van het perceel groen worden ingericht.

3.1 Exploitatieplan niet nodig

De gemeentelijke kosten voor bestemmingsplannen moeten volgens de wet verhaald worden op de initiatiefnemer. De voorkeursmethode hiervoor is het sluiten van een anterieure overeenkomst en die is eind 2023 gesloten. De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor verzekerd. Nu hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden (maar dat moet wel expliciet besloten worden).

Kanttelingen en alternatieven

Gezien de inspanning die door zowel de gemeente als de initiatiefnemer is geleverd om te komen tot de ruimtelijke inpassing van het plan ligt het niet voor de hand om hier nu geen vervolg aan te geven. Er is geen aanleiding, ook niet door de ingediende zienswijzen, om geen medewerking te verlenen en er is ook geen relevant alternatief. Het bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening en van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Financiële aspecten

De initiatiefnemer voert dit plan voor eigen rekening en risico uit. Eventuele planschade en ambtelijke kosten worden via een anterieure exploitatieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid van de bestemmingsplanherziening verantwoord en is een exploitatieplan niet nodig. Dit besluit leidt dan ook niet tot een begrotingswijziging of budgetwijziging.

Vervolg en communicatie

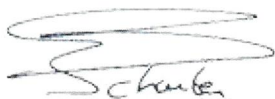
De vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het onherroepelijk.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Poort van Oudorp met bijlage
2. a. t/m d. Bestemmingsplan De Poort van Oudorp (verbeelding, toelichting, bijlagen en regels)
3. Ontvangen zienswijzen (geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 7 januari 2025



RAADSBSLUIT

Nr. 14

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 7 januari 2025

Het advies van de commissie Ruimte 4 februari 2025

Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Poort van Oudorp' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'De Poort van Oudorp', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00195-0305 en materieel bestaande uit regels, verbeelding en een toelichting, met bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De raad van Alkmaar, 27 februari 2025

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

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier