

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:

18 september 2025

Agendapunt:

Commissie:

Ruimte

Portefeuillehouder:

Jan Hoekzema

Relatie met andere portefeuillehouder(s):

n.v.t.

n.v.t.

Onderwerp: Bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00204-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar.

Samenvatting

Op het perceel Rhijnvis Feithlaan 150 (hoek Rhijnvis Feithlaan / Arcadialaan) staat aan de zuidzijde een leegstaand kantoorgebouw. De noordzijde van het perceel wordt gebruikt als parkeerterrein. Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend tot herontwikkeling van het gehele perceel. De initiatiefnemer wil, na sloop van het bestaande kantoorgebouw en aankoop van het gemeentelijk perceel (noordzijde), twee woongebouwen realiseren met daar tussen een parkeerterrein op maaiveld. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 79 appartementen mogelijk. Op 19 december 2023 keurden B&W het ontwerpbestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar goed. Tegen het ontwerpbestemmingsplan een pro forma zienswijze ingediend die niet is aangevuld. De zienswijze is niet-ontvankelijk en daarmee niet inhoudelijk behandeld. Het bestemmingsplan wordt nu aan de raad aangeboden.

Dit voorstel staat in relatie tot het coalitieakkoord

Hoofdstuk 3.1 Coalitieakkoord - Wonen in stad en land benoemt onder meer 'Gevarieerd bouwen naar de lokale behoefte', 'Hoogteaccenten zijn aan de randen van de stad goed mogelijk' en 'Bouwen gebeurt altijd met voldoende aandacht voor architectuur en met zorgvuldige en duidelijke participatie'.

Aanleiding en context

Bij het besluit van d.d. 24 januari 2019 heeft de raad besloten om de gronden aan de Rhijnvis Feithlaan 150 in Alkmaar aan te kopen. Op 3 mei 2022 heeft het college een besluit genomen over de ruimtelijke uitgangspunten die onderdeel uitmaken van de verdere uitwerking van het plangebied. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het voorliggende bouwplan en vormen de basis voor de bestemmingsplanprocedure. Op 19 december 2023 heeft het college een besluit genomen om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te nemen. In de periode van donderdag 28 december 2023 tot woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

De initiatiefnemers heeft verzocht om het leegstaande kantoorgebouw te slopen en het gemeentelijk perceel te verwerven, om vervolgens twee woongebouwen te realiseren, met een maximaal woonprogramma van 79 appartementen. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Toelichting geldend recht

Sinds 1 januari 2024 vormt de Omgevingswet het juridisch 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. De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het plan vast te stellen.

In de periode van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één pro forma zienswijze ingediend. De indiener van de pro forma zienswijze heeft per brief uitstel gekregen van drie weken. Gedurende deze periode is geen definitieve zienswijze ontvangen. De zienswijze is niet-ontvankelijk en daarmee niet inhoudelijk behandeld. Ondanks het ontbreken van een definitieve zienswijze, dient uw raad wel een besluit te nemen op de Nota van beantwoording zienswijzen.

2. Het voorliggend bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast.

Vastgestelde beleidskaders en het iteratief planvormingsproces hebben ertoe geleid dat een aantal zaken in het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de Nota van wijzigingen zijn alle aanpassingen opgenomen die na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Het gaat hierbij om aanscherpingen in de toelichting, waardoor de afwegingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, helderder en duidelijker kenbaar zijn. Op een aantal punten zijn deze aanscherpingen vertaald en geborgd in de planregels, zoals de aangepaste regels met betrekking tot de archeologische verwachtingenkaart die uw raad op 28 november 2024 heeft vastgesteld. In de 'Nota wijzigingen bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150' is het overzicht opgenomen van alle aanpassingen die na het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan.

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 blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening en om die reden kan worden vastgesteld.

3.1 Het bestemmingsplan is passend binnen het Coalitieakkoord

Hoofdstuk 3.1 Coalitieakkoord - Wonen in stad en land benoemt onder meer 'Gevarieerd bouwen naar de lokale behoefte', 'Hoogteaccenten zijn aan de randen van de stad goed mogelijk' en 'Bouwen gebeurt altijd met voldoende aandacht voor architectuur en met zorgvuldige en duidelijke participatie'.

3.2 Het bestemmingsplan geeft blijk van een brede afweging

De initiatiefnemer heeft de ambitie een hoogwaardig en divers (woon)programma toe te voegen aan de entree van Alkmaar. In het kader van het bestemmingsplan is een brede afweging gemaakt, waarbij alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn meegewogen. Het plan past binnen de ruimtelijke, juridische en milieubeleidskaders. Hieronder een uiteenzetting van verschillende aspecten:

Stedenbouwkundig plan

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld dat uitgaat van sloop van het bestaande kantoorgebouw, gevolgd door de bouw van twee woongebouwen. In totaal zullen er 79 appartementen gerealiseerd worden, verdeeld over twee appartementencomplexen. Het meest zuidelijke appartementencomplex heeft een maximale bouwhoogte van 37 meter en zal beschikken over 53 (middeldure) appartementen. Het noordelijke gebouw langs de Arcadialaan heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter en zal beschikken over 26 (sociale) appartementen. De

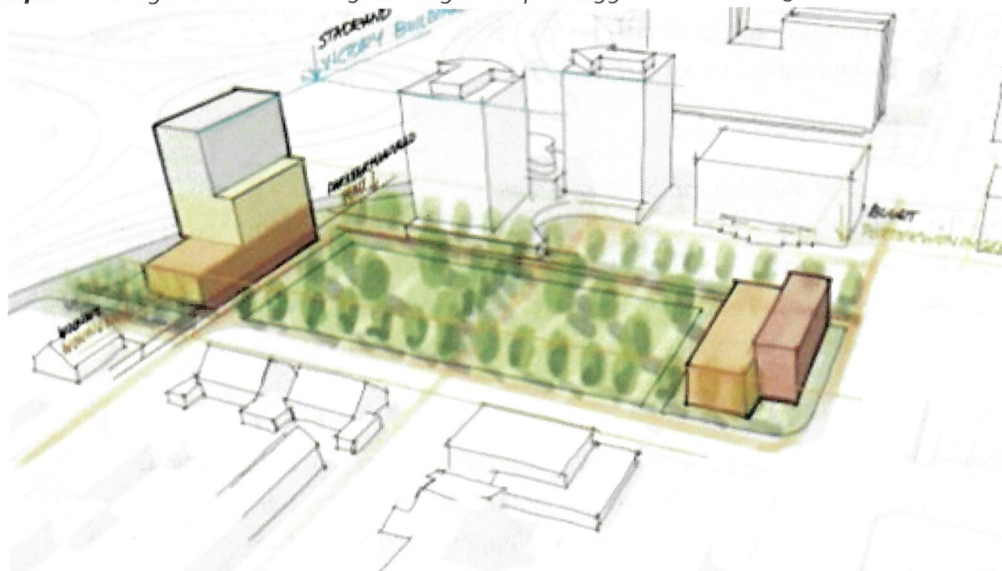
Afb. 1 *Impressie planontwikkeling, zicht vanuit het noorden*



Het zuidelijke gebouw heeft een trapsgewijze opbouw, waarbij zoveel mogelijk de aansluiting met de directe omgeving is gezocht. Grenzend met de vrijstaande woningen aan de Bilderdijkstraat heeft het bouwvolume een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het hoogteaccent van 37 meter sluit aan op de hoogte van de aangrenzende kantoorgebouwen.

Het noordelijke gebouw heeft aan de Arcadialaan een maximale bouwhoogte van 13 meter en 10 meter aan de kant van het parkeerterrein. Deze bouwhoogte past in het profiel van het hotel aan westzijde (17 meter) en het kantoorgebouw aan de oostzijde (12 meter).

Afb. 2 Voorgestelde bouwhoogten reageren op omliggende bouwhoogten



Divers woonprogramma

In overeenstemming met het Coalitieakkoord zal minimaal 30% van het woonprogramma bestaan uit sociale woningen. Deze sociale woningen zijn geprojecteerd in het wooncomplex aan de Arcadialaan. De overige woningen in het wooncomplex aan de Rhijnvis Feithlaan 150 worden in het middensegment gerealiseerd.

Verkeer en Parkeren

Op grond van de CROW-richtlijnen neemt bij het voorliggend bestemmingsplan het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de bestaande situatie (kantoorgebouw).

Het parkeren is integraal en voor alle functies binnen het gebied (tussen Vondelstraat, Arcadialaan, Rhijnvis Feithlaan en Smaragdweg) opgelost. Het gehele gebied heeft met de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen een totaal parkeeraanbod van 344 parkeerplaatsen. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen zijn geconcentreerd op maaiveld tussen de twee nieuwe woongebouwen en komen daarmee allen op eigen terrein. Hiermee voldoet het ontwerpbestemmingsplan aan de eis uit de Parkeernormennota.

Het geprojecteerde bouwplan wordt op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein) gezet. Op het moment dat in deze buurt vergunninghoudersparkeren wordt ingevoerd, komen de bewoners van deze woningen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

Archeologie

Op 28 november 2024 is de geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Naar aanleiding van deze actualisatie is het archeologische beschermingsregime voor dit plangebied aangescherpt van Waarde E naar Waarde D. De dubbelbestemming Waarde D is opgenomen in het

bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer archeologisch onderzoek moeten doen.

Duurzaamheid

Op 12 maart 2024 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Om deze ambitie waar te maken zijn meerdere doelstellingen geformuleerd, zoals energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, en toekomstbestendigheid.

Het plan voorziet in een optimalisatie van het waterbergend vermogen. Het inrichtingsplan voor het parkeerterrein voorziet in een optimalisatie van de vegetatie. Door zoveel als mogelijk groen te realiseren wordt hittestress tegengegaan en de biodiversiteit versterkt. Het gebouw is voorzien van een passieve zonwering ten gunste van een optimalisatie van het in pandig klimaat in het kader van BENG.

Bezonnning

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking door de nieuwbouw iets toeneemt. Met name in de wintermaanden als de zon laag aan de horizon staat. Gezien de positionering van de bebouwing, met name het hoogteaccent aan de zuidzijde, is de toename van schaduwwerking op de naastgelegen percelen gering. Schaduwwerking zal met name op het eigen parkeerterrein toenemen. Enige mate van schaduwwerking is binnen een stedelijke context voorstelbaar. De geringe toename van schaduwwerking door voorliggend bestemmingsplan is dan ook niet onredelijk en zal het woon- en leefklimaat van de omliggende percelen niet onevenredig aantasten.

Windhinder

In het kader van mogelijke windhinder is onderzoek uitgevoerd naar de mate van windhinder op en rondom het plangebied. Uit het windonderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied een laag risico heeft op windhinder. Uitsluitend ter plaatse van de hoekpunten van het hoogteaccent ontstaat een hoger risico op windhinder. Hierbij is geen sprake van een onveilige situatie, maar wel punten die verdere uitwerking behoeven in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast zorgt het volume aan de oostzijde van het bouwvlak van maximaal 10 meter hoog voor een verbetering van het windklimaat.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het hoogteaccent verder uitgewerkt worden. De conclusies uit het windonderzoek zullen gebruikt worden om de risico's op windhinder te reduceren. Hierbij kan gedacht worden aan een luifel, doortrekken van de teruglegging van de gevel of de plaatsing van vegetatie.

Industriegeluid AZ

Het wooncomplex aan de zuidzijde valt binnen de milieuzonering van het AZ-stadion. Uit akoestisch onderzoek blijkt de geluidsbelasting op de oost-, zuid- en westgevel te hoog is. Het gaat dan met name om de piekniveaus tijdens wedstrijden van AZ. De zuid- en westgevel worden als dove gevels uitgevoerd, waardoor de geluidbelasting van de piekniveaus geen problemen opleveren. Voor de oostgevel zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, zodat een geluidwering wordt aangebracht die zorgt voor een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen. Daarnaast zorgen de geluidwerende maatregelen ervoor dat AZ niet beperkt wordt in de bedrijfsactiviteiten. In de berekeningen is extra akoestische ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreidingen van AZ.

Overig

Overige milieu- en omgevingsfactoren, zoals bodem, stikstof, externe veiligheid, archeologie en luchtkwaliteit zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling, noch worden deze nadelig beïnvloed door het plan.

3.3 Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen.

Op 1 en 4 november 2022 zijn door initiatiefnemer twee bijeenkomsten voor de omgeving georganiseerd. De opkomst was relatief laag gezien de impact die het vorige plan van ontwikkelaar Timpaan op deze locatie had. Tijdens de bijeenkomsten hebben omwonenden vooral hun zorgen geuit over de hoogte en positionering van het te transformeren kantoorgebouw en de daarmee gepaarde schaduwwerking. Inkijk en privacy door de nieuw te realiseren dakterrassen op het te transformeren kantoorgebouw werden ook als aandachtspunten benoemd.

De initiatiefnemer heeft de ingebrachte reacties onderzocht en op basis daarvan het plan op diverse punten aangepast. Op 30 november 2023 is een derde bijeenkomst georganiseerd, waarin de aangepaste plannen zijn gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst is toegelicht op welke onderdelen het plan is gewijzigd naar aanleiding van de input uit de omgeving. Van de bijeenkomsten is een participatieverslag opgesteld, die als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één pro forma zienswijzen ingediend. De indiener van de pro forma zienswijze heeft per brief uitstel gekregen van drie weken. Tijdens deze periode is geen definitieve zienswijze ontvangen. De zienswijze is niet-ontvankelijk en daarmee niet inhoudelijk behandeld.

3.4 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) zijn de ketenpartners gevraagd om advies op het ontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn doorgezet naar de initiatiefnemers en zijn verwerkt in het bouwplan.

4.1 Exploitatieplan niet nodig vanwege anterieure exploitatieovereenkomst

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 gesloten. De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor verzekerd. Nu hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Hier dient echter wel expliciet een besluit over genomen te worden door de gemeenteraad.

Kanttekeningen en alternatieven

Verkoop gemeentelijk perceel

De gemeente heeft ca. 3.800 m² grond verkocht (gedeelte van het bestaande parkeerterrein) ten behoeve van de realisatie van beide wooncomplexen. Voor de verkoop is een koop- en exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De marktwaarde van de percelen is door een onafhankelijke taxateur bepaald.

Didam

Voor de ontwikkeling van beide gebouwen en bijhorende parkeervoorzieningen is de aankoop van een aantal gemeentelijke (gedeelte van bestaand parkeerterrein) noodzakelijk. In het kader van het Didam-arrest is een openbare bekendmaking gedaan waarin het voornemen tot verkoop van de gronden is gepubliceerd in het Gemeenteblad van Alkmaar (nr. 561217, d.d. 28 december 2023). In deze bekendmaking is gemotiveerd waarom er sprake is van één serieuze gegadigde en waarom geen openbare selectieprocedure noodzakelijk is. Gegadigden kregen de gelegenheid om binnen 20 dagen na publicatie te reageren indien zij eveneens als serieuze gegadigde konden worden aangemerkt. Binnen deze termijn zijn geen bezwaren of serieuze tegenkandidaten gemeld.

Financiële aspecten

Voor de verkoop van de grond is een koop- realisatieovereenkomst opgesteld die op 27 februari 2024 tussen de gemeente en de ontwikkelaar is getekend. Naast de standaardbepalingen is hierin onder meer het programma vastgelegd op basis waarvan de grond is getaxeerd (extern). Tevens zijn de beleidsregels uit de Criteria voor woningbouw opgenomen om afspraken over sociale woningbouw expliciet te borgen. Conform deze criteria is de instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen 25 jaar en de huurwoningen in het middensegment 15 jaar. Ook is vastgelegd dat Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor eventuele planschade. In de koop-realisatieovereenkomst is opgenomen dat Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de benodigde vergunningen en de bestemmingsplanwijziging.

Vervolg en communicatie

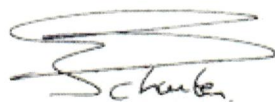
Na de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het besluit gepubliceerd via de wettelijk geregelde kanalen en daarna ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. De stukken worden elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep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

Bijlagen

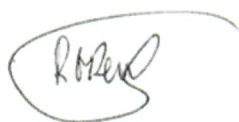
1. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150
2. Nota van wijzigingen bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150
3. Verbeelding
4. Toelichting
5. Regels
6. Bijlagen behorende bij de toelichting (deel 1 t/m 4)
7. Bijlagen behorende bij de regels
8. Zienswijze geanonimiseerd

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus MPM, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 1 juli 2025

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 1 juli 2025

Het advies van de commissie Ruimte 2 september 2025

Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00204-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan Rhijnvis Feithlaan 150, Alkmaar.

De raad van Alkmaar, 18 september 2025

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

