



Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar

Gemeente Alkmaar 11 juni 2024

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Olympiaweg tussen 1 en 17”

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 heeft het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn negen zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is vijf dagen na de terinzagelegging verstuurd door de indiener. Deze zienswijze is niet ontvankelijk en daarom niet verwerkt in deze Nota van beantwoording. Daarom worden in deze Nota de acht ontvankelijke zienswijzen beantwoord.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie/beantwoording daarop. Er wordt ook aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen zijn in een vertrouwelijke bijlage opgenomen. Deze gegevens worden uitsluitend gedeeld met het college van B&W en de gemeenteraad.

Nr. R01	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
1.1	<u>Schending van het gelijkheidsbeginsel en het in strijd handelen met de criteria die volgen uit het Didam-arrest</u> Reclamant stelt dat de gemeente Alkmaar het gelijkheidsbeginsel heeft geschonden en heeft gehandeld in strijd met de criteria die voortvloeien uit het Didam-arrest van 26 november 2021. Dit heeft volgens de reclamant tot gevolg dat de afsprakenbrief d.d. 20 april 2023, de koopovereenkomst bouwkafeel d.d. februari 2022, en de koop-realisatieovereenkomst d.d. 19 maart 2018 nietig zijn. Reclamant verzoekt het college om kavel C, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie D nummer 1915 alsnog met inachtneming van de Didam-criteria van objectieve, toetsbare en redelijke beleidscriteria, welke voor iedereen gelijk zijn, te koop aan te bieden en reclamant daarbij eveneens in de gelegenheid te stellen tot aankoop van het betreffende perceel. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De kavels in het Olympiapark zijn door de gemeente openbaar te koop aangeboden via Funda en de gemeentelijk website. Het gaat hierbij dus ook om de kavel kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie D nummer 1915 (ged.), verder te noemen kavel C. Voor deze kavel hebben diverse ontwikkelaars belangstelling getoond. Voorwaarde voor de gemeente om tot verkoop van het kavel te komen, was dat de plannen moesten passen binnen het ambitieniveau van het Olympiapark, zijnde sport, welzijn en leisure. Aangezien kavel C via Funda en de gemeentelijke website openbaar is aangeboden stelt de gemeente zich op het standpunt dat er niet in strijd is gehandeld met het gelijkheidsbeginsel, dan wel in strijd met de criteria uit het Didam-arrest, waarbij is gesteld dat een overheidslichaam aan alle potentiële gegadigden een gelijke kans moet bieden via een openbare en heldere selectieprocedure.
1.2	<u>Wederom kenbaar maken van de wens tot aankoop van het perceel kadastraal bekend, gemeente Alkmaar, sectie D, nummer 1915</u> Reclamant zou van meet af aan serieuze interesse getoond hebben in de aankoop van het betreffende perceel (sectie D, nummer 1915), met welke interesse de gemeente Alkmaar tot op de dag van vandaag bekend is. Reclamant heeft in dat kader niet alleen meerdere gesprekken gehad met en bij de makelaar, maar ook met de ambtenaren van de gemeente. Daarbij zijn meerdere serieuze ontwerpen en varianten aan de gemeente voorgelegd en besproken. De verschillende varianten zijn als bijlage 1 bij de zienswijze toegevoegd. Van al deze plannen heeft gemeente aangegeven dat dergelijke initiatieven niet passen binnen het bestemmingsplan, waardoor van een verkoop van het perceel aan reclamant geen sprake zou kunnen zijn. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In 2015 heeft de gemeente Alkmaar gesprekken gevoerd met een bestuurder van reclamant en een tweede persoon die, voor zover de gemeente heeft kunnen achterhalen, geen relatie heeft met reclamant. Deze gesprekken zijn gevoerd over de realisatie van een carwash op kavel C.

	Deze invulling is destijds voorgelegd aan het college. Het college heeft daarop aangegeven dat de realisatie van uitsluitend een carwash op kavel C niet passend is binnen het ambitieniveau van het Olympiapark. De gemeente heeft de bestuurder van reclamant en de tweede persoon nog wel de gelegenheid gegeven om op een andere kavel in het Olympiapark te onderzoeken of een carwash 'plus' kans van slagen zou hebben. Met een carwash 'plus' wordt bedoeld een carwash met daar bovenop bijv. studentenhuysvesting en onderdak voor sporters of een hotel. Hiertoe is een optie-overeenkomst met een beheer-B.V. gesloten, met een looptijd van 5 maanden. Deze beheer-B.V. werd vertegenwoordigd door één van de twee personen met wie de gemeente in gesprek was, echter niet zijnde de reclamant of een bestuurder van reclamant. Het realiseren van een carwash 'plus' bleek uiteindelijk niet haalbaar, de betreffende optieovereenkomst is beëindigd. Kavel C is uiteindelijk verkocht aan een landelijk opererende hotelexploitant (hierna: "de Hotelexploitant"), die op deze kavel een hotelontwikkeling wil realiseren. De ontwikkeling van een (snelweg)hotel is passend binnen het ambitieniveau van het Olympiapark. Het college heeft op 22 oktober 2019 het besluit genomen dat de Hotelexploitant een (snelweg)hotel in het Olympiapark mag realiseren. De onderhandelingen over het aangaan van een koopovereenkomst zijn toen gestart. Dat in het voorliggend bestemmingsplan een kantoorgebouw gedeeltelijk op kavel C is geprojecteerd komt voort uit het feit dat gedurende het planvormingsproces de Hotelexploitant en de eigenaar van het naastgelegen perceel (hierna: "de Kantoorontwikkelaar") tot een hernieuwde, integrale ontwikkeling van hotel en één kantoorgebouw (in plaats van drie kantoorvilla's) zijn gekomen. Deze gezamenlijke aanpak leidt tot een duurzamer, meervoudig ruimtegebruik en een stedenbouwkundige structuur die passender is binnen het Beeldkwaliteitsplan (hierna: "BKP"). Het perceel tussen kavel C en Olympiaweg 17 is grotendeels een particulier perceel waarvoor op 19 augustus 2021 een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van drie kantoorvilla's. Zover bij de gemeente bekend heeft reclamant gedurende de openbare aanbidding van het kavel geen belangstelling getoond voor aankoop en ontwikkeling van kavel C. Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat reclamant ruimschoots de gelegenheid heeft gehad om zich als potentiële gegadigde bij de gemeente melden voor de aankoop van kavel C.
1.3	<u>Overleg op korte termijn</u> Reclamant verzoekt het college om in ieder geval perceel D, nummer 1915 alsnog met inachtneming van de Didam-criteria op basis van objectieve, toetsbare en redelijke beleidscriteria, welke voor iedereen gelijk zijn, te koop aan te bieden en reclamant daarbij eveneens in de gelegenheid te stellen tot aankoop van het betreffende perceel. Daarnaast stelt reclamant voor om op korte termijn in overleg te treden met de gemeente, waarbij ook de mogelijkheid tot herontwikkeling van het naastgelegen perceel – dat zij in erfpacht heeft – wenst te bespreken. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt zich op het standpunt dat de verkoop van kavel C op basis van objectieve, toetsbare en redelijke beleidscriteria heeft plaatsgevonden. Het perceel is openbaar aangeboden via Funda en de gemeentelijke website. Meerdere geïnteresseerden hebben zich gemeld bij de gemeente. De gemeente ziet geen noodzaak om de koopovereenkomst te ontbinden en de kavel opnieuw in de verkoop aan te bieden. Op 23 januari 2024 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen reclamant en diens advocaat, en een delegatie van het ambtelijke programmteam Olympiapark. Tijdens dit overleg is de voorgeschiedenis besproken (zie gemeentelijke reactie punt 1.2) en het standpunt van de gemeente met betrekking tot de verkoop van kavel C in relatie tot het Didam-arrest. Daarnaast is meegedeeld dat de herontwikkeling van het naastgelegen perceel geen onderdeel uitmaakt van het voorliggend bestemmingsplan en daarmee geen onderdeel vormt van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Olympiaweg tussen 1-17'. De terinzagelegging op het ontwerpbestemmingsplan vormt niet de procedure om in gesprek te gaan over de ontwikkelmogelijkheden voor een naastgelegen perceel. De reclamant is vanzelfsprekend vrij om door middel van een principeverzoek het vooroverleg met de gemeente op te starten voor dit perceel.
1.4	<u>Verkoop gemeentelijk perceel aan de Olympiaweg</u> Uit de ontvangen documenten van 19 december 2023 moet reclamant afleiden dat de gemeente Alkmaar in 2023 – maar ook daarvoor – overeenkomsten heeft gesloten met de Hotelexploitant en de Kantoorontwikkelaar, welke overeenkomsten zien op de verkoop van meerdere kadastrale percelen aan de Olympiaweg in Alkmaar en op het mogelijk realiseren van een hotel (gedeeltelijk), alsmede een kantoorgebouw op het perceel sectie D, nummer 1915.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> De percelen sectie D, nummer 1496, 1638 en 1658 (tussen kavel C en Olympiaweg 17) zijn in eigendom van de Kantoorontwikkelaar. De Kantoorontwikkelaar was voornemens op dit perceel, overeenkomstig met de verleende omgevingsvergunning d.d. 19 augustus 2021, drie kantoorvilla's te realiseren. Een fractie van het plangebied waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, is in eigendom van de gemeente Alkmaar (sectie D, nummer 1915, ged.). Dit perceel is ondergeschikt aan het perceel van de Kantoorontwikkelaar en te klein om zelfstandig te ontwikkelen. Vanwege het ondergeschikte karakter van het perceel is de gemeente een koop-exploitatieovereenkomst aangegaan met de Kantoorontwikkelaar. Met de verkoop zou de verkaveling langs de Olympiaweg verbeteren, omdat rechte percelen zouden ontstaan. Mocht de verkoop van het ondergeschikte perceel geen doorgang vinden, dan blijft dit perceeltje onderdeel uitmaken van perceel sectie D, nummer 1915 en wordt alsdan toegevoegd aan kavel C. Kavel C is sinds 2014 openbaar via Funda en de gemeentelijke website openbaar te koop aangeboden. Voor deze kavel hebben diverse ontwikkelaars belangstelling getoond. Vanaf 2019 is de gemeente in gesprek met de Hotelexploitant over de realisatie van een hotel op kavel C. In 2022 is de gemeente met deze partij een koopovereenkomst aangegaan voor kavel C. Na het aangaan van de koopovereenkomsten en het bespreken van verschillende ontwerpvoorstellen zijn de Hotelexploitant en de Kantoorontwikkelaar met elkaar in overleg getreden en gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat een herverdeling van de kavels leidt tot een betere stedenbouwkundige invulling van het gebied. De gezamenlijke aanpak leidt tot een duurzamer, meervoudig ruimtegebruik en een stedenbouwkundige structuur die passender is binnen het BKP. Om dit te bewerkstelligen verkoopt de Kantoorontwikkelaar het eigen perceel aan de Hotelexploitant en staat de Hotelexploitant op zijn beurt een deel van het van de gemeente gekochte perceel af om de gewenste kantoorontwikkeling mogelijk te maken. Een groot deel van het door de gemeente aan de Hotelexploitant verkochte perceel blijft overigens bestemd voor de hotelontwikkeling. Gemeente stelt zich op het standpunt dat de verkoop van kavel C aan Hotelexploitant met inachtneming van de Didam-criteria heeft plaatsgevonden. De voorgestelde ontwikkeling van de Hotelexploitant past binnen het ambitieniveau van het Olympiapark. Aangezien het programma en ontwikkeling van de Hotelexploitant en de Kantoorontwikkelaar niet geheel passend zijn op het eigen perceel, zijn de twee ontwikkelaars tot een integraal plan gekomen. Vanwege de onderlinge verkoop tussen de Kantoorontwikkelaar en Hotelexploitant, stelt de gemeente zich op het standpunt dat er geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Verder worden er geen extra vierkante meters kantoorbestemming toegevoegd. De omgevingsvergunning voor de drie kantoorvilla's wordt ingetrokken en de vierkante meters die planologisch mogelijk waren door middel van de omgevingsvergunning worden samengevoegd in één kantoorgebouw. Hierbij neemt het aantal vierkante meter kantoor iets af ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van drie kantoorvilla's. Samengevat blijft er sprake van een vergelijkbare ontwikkeling op de hiervoor bedoelde percelen, echter in een aangepaste variant.
1.5	<u>Nieuw ontwerp d.d 19-12-2023</u> Reclamant heeft een ontwerp toegevoegd als bijlage bij de zienswijze. Hierbij gaat het om een kantoorgebouw van circa 20.516 m² op kavel C. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt voorop dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet moet worden beoordeeld of er ook andere plannen denkbaar zijn, maar of in redelijkheid het voorliggende plan kan worden vastgesteld, waarbij tevens de alternatieven worden gewogen (zie ook ABRvS 25 november 2020, zaaknr. 202001525). De suggestie dat andere inpassingen beter zouden zijn, is een alternatief in de hiervoor bedoelde zin. De gemeente ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het voorliggende plan niet in redelijkheid kan worden vastgesteld.
<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R02	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
2.1	Bouwhoogte

	Reclamant stelt zich op het standpunt dat de maximale bouwhoogte van 45 meter te hoog is. Daarnaast zou de hoogte van 45 meter onvoldoende gemotiveerd worden in de Toelichting. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Olympiapark is een ontwikkelgebied waar ruimte is voor stedelijke voorzieningen die passen binnen het ambitieniveau, zijnde sport, welzijn en leisure. In het BKP, dat als bijlage bij het geldende bestemmingsplan 'Westrand Zuid' is toegevoegd, is de uitzondering van het hoogteaccent reeds opgenomen: binnen de ruimtelijke structuur is één hoogteaccent toegestaan (max. 45m hoog). Dit hoogteaccent staat in de verplichte rooilijn. De plaatsing, hoogte en vormgeving staat in verhouding tot de gebouwde omgeving en zal vanuit het perspectief van het open landschap worden beoordeeld. Aanvullende welstandscriteria zijn: rank en slank vormgeven. De gemeente heeft in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid bij het bepalen van ruimtelijke kaders binnen een bestemmingsplan. Hierbij is het wel van belang of de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt kon stellen, dat een bestemmingsplan 'strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening'. In de toelichting van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer onderbouwd dat voorliggend bouwplan voldoet aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn er geen indicatoren die maken dat de hoogte van 45 meter in dit geval onredelijk zou zijn. De bouw van één hoogteaccent van max. 45 meter is namelijk in het geldende bestemmingsplan al reeds mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het geldende bestemmingsplan heeft daarmee ruimtelijk voorgesorteerd op de bouw van een hoogteaccent in het Olympiapark. In het bestemmingsplan 'Olympiaweg tussen 1 en 17' heeft het hoogteaccent een concrete positionering gekregen.
2.2	Provincie De landschappelijke kwaliteiten die benoemt staan in het provinciale beleid worden aangetast door het bouwvolume van met een maximale bouwhoogte van 45 meter. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In het kader van het provinciale beleid dient getoetst te worden aan de Provinciale Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening ziet toe op het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening. Het plangebied valt buiten de beschermingsregimes van de Omgevingsverordening, zoals het werkingsgebieden 'Landelijke gebied' en 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met Provinciale Omgevingsverordening en tast de daarin omschreven landschappelijke kwaliteiten niet aan.
2.3	Wegprofiel Olympiaweg Reclamant stelt zich op het standpunt dat de weg naar het plangebied smal is. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De bereikbaarheid en veiligheid van wegen zijn belangrijke verkeerdoelstellingen voor de gemeente Alkmaar, ook voor de Olympiaweg. De Olympiaweg en de Robonsbosweg zijn circa 5.50 - 6.00 meter breed en zijn daarmee voldoende breed om te rijden en te keren. Bij een nog bredere weg zal het autoverkeer de extra ruimte benutten om harder te rijden en sneller te keren. Dit heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid van de Olympiaweg. De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat het profiel van de Olympiaweg passend is bij het toekomstig gebruik.
2.4	Kruising Hoeverweg – Olympiaweg Reclamant is van mening dat er onvoldoende aandacht is voor de kruising Hoeverweg - Olympiaweg. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De kruising Hoeverweg – Olympiaweg is naar aanleiding van een rapport uit 2011 in 2015 geherstructureerd, rekening houdend met het Olympiapark als ontwikkelgebied. De oude aansluiting naar het parkeerterrein van de Meent is verplaatst naar het oosten. Het oude kruispunt is veranderd in twee T-splitsingen. Dit geeft voor het verkeer dat uit de Olympiaweg komt meer ruimte om de Hoeverweg op te rijden. Er is immers een aantal conflicterende richtingen verdwenen. Met de herstructurering uit 2015 is een fundament gelegd om toekomstig extra verkeer (tot 250 auto's per uur) op de T-splitsing te verwerken. Het kantoor en het hotel genereren 710 extra voertuigen per dag. De huidige inrichting kan dat verkeer opvangen, omdat de 710 extra voertuigen verspreid over de dag het gebied betreden en verlaten.
2.5	Geluid van het wegverkeer

	Reclamant is van mening dat het geluid van de extra verkeersbewegingen onderzocht dient te worden. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De oprichting van een hotel en een kantoorgebouw valt, gelet op de aanvraag van voor 1 januari 2024, nog onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de bedrijfsactiviteiten zijn de daarbij horende geluidsniveaus van toepassing. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 5) blijkt dat ten aanzien van de activiteiten en verkeersbewegingen van het hotel, het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet worden overschreden. Hiermee kan worden voldaan aan de berekende maximale geluidsniveaus en wordt voldaan aan de standaard geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit.
2.6	<u>Impressie is vertekenend</u> De opgenomen impressie in de Toelichting (figuur 2.2) gaat niet uit de van de maximale hoogte van 15 lagen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het hoogteaccent gaat uit van maximaal 15 bouwlagen, 45 meter. De impressie, figuur 2.2 in de Toelichting, laat een hoogteaccent van 15 bouwlagen zien. De impressie komt wel degelijk overeen met het bouwplan.
2.7	<u>Participatie</u> Wie bepaalt wie de direct omwonenden en belanghebbenden zijn? <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeenteraad heeft in 2019 de <i>Leidraad voor participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen</i> vastgesteld. Hierin staat omschreven hoe een initiatiefnemer de (direct) belanghebbenden dient te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. De initiatiefnemer van een bouwplan dient op basis van de Leidraad een voorstel in en de gemeente adviseert op daarop. De eerste stap is het opstellen van een omgevingsanalyse. In een omgevingsanalyse brengt de initiatiefnemer de verschillende belangen rondom het plangebied in beeld en maakt een inschatting van een mogelijke belangenconflicten. Op basis van de Omgevingsanalyse zijn voor het bestemmingsplan 'Olympiaweg tussen 1 en 17' alle belanghebbenden op het Olympiapark en het tankstation aan de Martin Luther Kingweg (hierna: MLK-weg) uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst van 20 juli 2023. Tijdens deze bijeenkomst hebben de initiatiefnemers de plannen gepresenteerd en zijn vragen van aanwezigen beantwoord.
<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
Nr. R03	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
3.1	<u>Programma</u> Reclamant ziet de komst van het kantoor en het hotel als een mooie toevoeging aan de Olympiaweg. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het college van B&W is verheugd met uw positieve reactie.
3.2	<u>Ontsluiting Terborchlaan – Olympiaweg</u> Zienswijze heeft betrekking op de ontsluiting richting Hoeверweg. Aan beide kanten neemt het verkeer toe en de mogelijkheid om op de Hoeверweg te komen wordt steeds moeilijker (en daarmee gevaarlijker). Beide ontsluitingen zijn belangrijk omdat een ontsluiting aan de andere kant van de wegen ontbreekt. Het voorstel van reclamant is een rotonde of verkeerslichten (vergelijkbaar als bij de Bergerweg richting Bergen). <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De kruising Hoeверweg – Olympiaweg is naar aanleiding van een rapport uit 2011 in 2015 geherstructureerd, rekening houdend met het Olympiapark als ontwikkelgebied. De oude aansluiting naar het parkeerterrein van de Meent is verplaatst naar het oosten. Het oude kruispunt is veranderd in twee T-splitsingen. Dit geeft voor het verkeer dat uit de Olympiaweg komt meer ruimte om de Hoeверweg op te rijden. Er is immers een aantal conflicterende richtingen verdwenen. Met de herstructurering uit 2015 is een fundament gelegd om toekomstig extra verkeer (tot 250 auto's per uur) op

	de T-splitsing te verwerken. Het kantoor en het hotel genereren 710 extra voertuigen per dag. De huidige inrichting kan dat verkeer dus opvangen. Een rotonde of verkeerslicht is daarom niet nodig.
<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R04	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
4.1	<u>Hoogte kantoorgebouw</u> De zienswijze heeft betrekking op de hoogte van het kantoorgebouw van 21 meter, daar waar het geldende bestemmingsplan 16 meter toestaat. Hiermee ontstaat een tweede hoogteaccent, daar waar het geldende bestemmingsplan één hoogteaccent toestaat. In de reeks vrijstaande bouwblokken langs de MLK-weg is het weliswaar geen uitzondering, maar, beschouwd vanaf de molen is daar wel sprake van. Overige ontwikkelingen in het gebied, zoals het Medisch Centrum, laagbouw van "het hotel" en de toekomstige school op het perceel Olympiaweg 29 houden wel rekening met de regels voor de molenbiotop. De hogere bouwhoogte voor het kantoorgebouw schept een precedent voor toekomstige ontwikkelingen binnen de molenbiotop. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De hernieuwde, integrale ontwikkeling van hotel en één kantoorgebouw (in plaats van drie kantoorvilla's) leidt in de gezamenlijke aanpak tot een kleiner bouwvolume, een kleinere footprint en een efficiëntere parkeeroplossing voor het kantoorgebouw. Daaruit volgt een duurzamer, meervoudig ruimtegebruik en een stedenbouwkundige structuur passend binnen het BKP. Voor deze optimalisatieslag is een wat hogere bouwhoogte benodigd om op ongeveer hetzelfde bouwvolume uit te komen (iets minder). Binnen de ruimtelijke structuur is één hoogteaccent toegestaan (max. 45m hoog). Dit hoogteaccent staat in de verplichte rooilijn. De plaatsing, hoogte en vormgeving staat in verhouding tot de gebouwde omgeving en zal vanuit het perspectief van het open landschap worden beoordeeld. Aanvullende welstandscriteria zijn: rank en slank vormgeven. De ranke zijde richt zich op de molen. Het tweede volume (21 meter) is in verhouding met de gebouwde omgeving (waaronder de hoteltoeren) bepaald en staat in dezelfde richting. De bouwhoogte van maximaal 21 meter past in breder perspectief in de reeks bebouwing langs de MLK-weg, welke van wisselende hoogte zijn. Zowel in de reeks langs de MLK-weg als gezien vanuit de Robonsbosmolen is er geen sprake van een tweede hoogteaccent. De hoteltoeren is immers ruim twee keer zo hoog, en daarmee het enige accent. Naar aanleiding van de ingebracht zienswijze is er aanvullend windonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. In het onderzoek zijn drie scenario's onderzocht voor het geprojecteerde kantoorgebouw: 1) maximaal 23 meter hoog; 2) maximaal 17 meter hoog; 3) maximaal 23 meter hoog, met afgeronde hoeken. Uit het onderzoek blijkt dat scenario 3 de minste windreductie veroorzaakt op de Robonsbosmolen. De windreductie bij een kantoorgebouw van maximaal 23 meter met afgeronde hoeken is 5,5%, daar waar de windreductie bij een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 17 meter 6,4% is. Om te borgen dat het bouwvolume, met een maximale bouwhoogte van 21 meter, niet meer windreductie mag veroorzaken dan een bouwvolume dat reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is in de planregels de bepaling opgenomen dat de totale operationele vermindering van de molen vanwege de bebouwing ten hoogste 0,6% bedraagt. Hiermee wordt in de planregels aansluiting gezocht bij de windreductie behorende bij een kantoorgebouw van maximaal 17 meter. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het kantoorgebouw van 21 meter geen precedent schept voor toekomstige ontwikkelingen binnen de molenbiotop van de Robonsbosmolen. Zoals beschreven, komt de maximale bouwhoogte van 21 meter voort uit de optimalisatie van bouwvolume en terreininrichting dat beter aansluit op de uitgangspunten van het BKP. Met de toepassing van afgeronde hoeken ontstaat een optimum, tussen een efficiënt kantoorgebouw (in plaats van drie kantoorvilla's) en blijft de windreductie op de Robonsbosmolen vergelijkbaar met een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 17 meter en rechte hoekprofielen. Overige ontwikkelingen in het Olympiapark vormen geen optimalisatie van bestaande planologische uitgangspunten.
4.2	<u>Afname windvang</u> In onderhavig ontwerpbestemmingsplan komt de windvang in het geding. Dit beperkt het voortbestaan van de Robonsbosmolen. Met name de verhoging van 16 meter naar 21 meter van het kantoorgebouw zorgt voor een forse toename van de windreductie. Daar waar de windreductie door het

	hoogteaccent van 45 meter relatief beperkt blijft. De windreductie door het bouwvolume met een maximale bouwhoogte van 21 meter komt door de oriëntatie en ontwerp van het gebouw. Voorgesteld wordt om: - de bouwhoogte van het kantoorgebouw niet te verhogen van 16 naar 21 meter; - de uitvoering en ligging van het kantoorgebouw zodanig aan te passen dat de windreductie de 5% niet gaat overschrijden. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Naar aanleiding van de ingebracht zienswijze is er aanvullend windonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. In het onderzoek zijn drie scenario's onderzocht voor het geprojecteerde kantoorgebouw: 1) maximaal 23 meter hoog; 2) maximaal 17 meter hoog; 3) maximaal 23 meter hoog, met afgeronde hoeken. Uit het onderzoek blijkt dat scenario 3 de minste windreductie veroorzaakt op de Robonsbosmolen. De windreductie bij een kantoorgebouw van maximaal 23 meter met afgeronde hoeken is 5,5%, daar waar de windreductie bij een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 17 meter 6,4% is. Om te borgen dat het bouwvolume, met een maximale bouwhoogte van 21 meter, niet meer windreductie mag veroorzaken dan een bouwvolume dat reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is in de planregels de bepaling opgenomen dat de totale operationele vermindering van de molen vanwege de bebouwing ten hoogste 0,6% bedraagt. Hiermee wordt in de planregels aansluiting gezocht bij de windreductie behorende bij een kantoorgebouw van maximaal 17 meter. De gemeente stelt zich op het standpunt dat met de toepassing van afgeronde hoeken een optimum ontstaat, tussen een efficiënt kantoorgebouw (in plaats van drie kantoorvilla's) en blijft de windreductie op de Robonsbosmolen vergelijkbaar met een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 17 meter en rechte hoekprofielen. Om te borgen dat het bouwvolume, met een maximale bouwhoogte van 21 meter, niet meer windreductie mag veroorzaken dan een bouwvolume dat reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is in de planregels de bepaling opgenomen dat de totale operationele vermindering van de molen vanwege de bebouwing ten hoogste 0,6% bedraagt. Hiermee wordt in de planregels aansluiting gezocht bij de windreductie behorende bij een kantoorgebouw van maximaal 17 meter.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om aanvullend windonderzoek uit te voeren. De conclusie uit dat windonderzoek heeft geresulteerd in een aanvulling van de planregels voor het bouwen binnen de 'vrijwaringszone-molenbiotoop-1' toegevoegd.

Nr. R05	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
5.1	<u>Hoogte kantoorgebouw</u> Reclamant maakt zich zorgen over de voorgestelde nieuwe hoogte naar 21 meter (max. 23 meter inclusief marge) voor het kantoorgebouw en de conclusies die in de Toelichting worden gehanteerd om verhoging van 16 tot 21 meter toe te staan: - de hoogte van 21 meter zou geen dissonant zijn aan de MLK-weg. Daarbij wordt de impact op de molenbiotoop buiten beschouwing genomen; - reclamant deelt niet de conclusie van het CFD onderzoek (bijlage 19, hoofdstuk 5) waaruit zou blijken dat het aantal draaiuren jaarlijks met circa 1% afneemt. Reclamant stelt dat een molen werkt met de wind uit een bepaalde richting, zoals die op dat moment heerst. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Bij de beoordeling van het bouwvolume worden alle relevante milieu- en omgevingsfactoren meegewogen. In het kader van de toetsing op de goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar de windreductie van het bouwplan op de Robonsbosmolen. De gemeente deelt dan ook niet de visie van reclamant dat de molenbiotoop van de Robonsbosmolen buiten beschouwing is gelaten.
5.2	<u>Opmerkingen op het CFD onderzoek</u> Reclamant heeft de volgende opmerkingen op het onderzoek, bijlage 19: 1) In het CFD onderzoek wordt geen beoordeling gegeven op het karakter van de wind, als gevolg van de windverstoring door nieuwbouw. Dit is een ernstige tekortkoming, omdat het karakter van de wind, dat wil zeggen de variatie in kracht en richting door ontstane turbulentie, juist van wezenlijk belang is voor de veiligheid, belasting en het 'draaigedrag' van de molen. Dit gegeven wordt niet beschouwd en onderkend in zowel het CDF onderzoek als in de overwegingen in het ontwerpbestemmingsplan;

	2) Stapeling van windreductie wordt niet meegenomen in de afwegingen. In de huidige situatie is de windreductie al zeker 5%. Met de huidige bouwplannen komt daar nog minimaal 5,5% op deze windrichting (tussen 140 en 180 graden) bij. Feitelijk is er dan al een reductie van minstens 10%; <u>Gemeentelijke beantwoording</u> 1) Voor de simulatie van windstromingen is gebruik gemaakt van het software pakket ANSYS CFX, versie 2023 R1. Dit is een actueel en gangbaar software pakket voor de simulatie van windstromingen bij (bouw)volumes. Door middel van verschillende simulaties is voldoende inzicht verkregen in de te verwachten luchtstromingen richtingen de Robonsbosmolen. In het windonderzoek, bijgevoegd als bijlage bij de toelichting, is het karakter van de wind uiteengezet in 'snelheidsvectoren' en 'stroomlijnen teruggetrokken van de molen'. Op basis van die moduleeringen is het aantal uren per jaar dat de molen kan draaien en moet stoppen berekend. Door rekening te houden met snelheidsvectoren en de stroomlijnen stelt de gemeente zich op het standpunt dat het karakter van de wind voldoende inzichtelijke is gemaakt. 2) In het windonderzoek is het tussenliggende gebied tussen het bouwplan en de Robonsbosmolen meegenomen. De bestaande gebouwen en opstaande beplanting zijn daarbij meegenomen. Het cumulatief effect van het bouwplan en de tussenliggende obstakels zijn eveneens meegenomen in het windhindermodel. Het cumulatief effect van het bouwplan en de reeds aanwezige obstakels zijn volgens de gemeente voldoende meegenomen in het resultaten.
5.3	<u>Precedentwerking</u> Reclamant stelt zich op het standpunt dat het toestaan van een maximale bouwhoogte van 21 meter (max. 23 meter met toepassing binnenplanse ontheffing van 10%) voor het kantoorgebouw een precedent schept voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt zich op het standpunt dat het bouwvolume van 21 meter geen precedent schept voor toekomstige ontwikkelingen binnen de molenbiotoop van de Robonsbosmolen. De maximale bouwhoogte van 21 meter komt voort uit de optimalisatie van het bouwvolume (van drie kantoorvilla's naar één kantoorgebouw) en terreininrichting dat beter aansluit op de uitgangspunten van het BKP. Met de toepassing van afgeronde hoeken ontstaat een optimum: een efficiënt kantoorgebouw en terreininrichting, met daarbij minder windreductie voor de Robonsbosmolen. Overige ontwikkelingen in het Olympiapark vormen geen optimalisatie van bestaande planologische uitgangspunten.
5.4	<u>Gewenste aanpassingen</u> Met de juiste positie en vorm van het gebouw is de windreductie te beperken: 1) de maximale bouwhoogte voor het kantoorgebouw te maximaliseren op 16 meter (max. 17,5 meter met de 10% marge); 2) de uitvoering (vorm) en ligging (lange gevels richting hart molen) van het kantoorgebouw zodanig te laten aanpassen dat de windreductie hierdoor tot maximaal 5% beperkt blijft. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Naar aanleiding van de ingebracht zienswijze is er aanvullend windonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. In het onderzoek zijn drie scenario's onderzocht voor het geprojecteerde kantoorgebouw: 1) maximaal 23 meter hoog; 2) maximaal 17 meter hoog; 3) maximaal 23 meter hoog, met afgeronde hoeken. Uit het onderzoek blijkt dat scenario 3 de minste windreductie veroorzaakt op de Robonsbosmolen. De windreductie bij een kantoorgebouw van maximaal 23 meter met afgeronde hoeken is 5,5%, daar waar de windreductie bij een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 17 meter 6,4% is. Om te borgen dat het bouwvolume, met een maximale bouwhoogte van 21 meter, niet meer windreductie mag veroorzaken dan een bouwvolume dat reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is in de planregels de bepaling opgenomen dat de totale operationele vermindering van de molen vanwege de bebouwing ten hoogste 0,6% bedraagt. Hiermee wordt in de planregels aansluiting gezocht bij de windreductie behorende bij een kantoorgebouw van maximaal 17 meter. De gemeente stelt zich op het standpunt dat met de toepassing van afgeronde hoeken een optimum ontstaat, tussen een efficiënt kantoorgebouw (in plaatst van drie kantoorvilla's) en blijft de windreductie op de Robonsbosmolen vergelijkbaar met een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 17 meter en rechte hoekprofielen. Om te borgen dat het bouwvolume, met een maximale bouwhoogte van 21 meter, niet meer windreductie mag veroorzaken dan een bouwvolume dat reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is in de planregels de bepaling opgenomen dat de totale operationele vermindering van de molen vanwege de bebouwing ten hoogste 0,6% bedraagt.

	Hiermee wordt in de planregels aansluiting gezocht bij de windreductie behorende bij een kantoor-gebouw van maximaal 17 meter.
5.5	<u>Foutieve verwijzing</u> Foute verwijzing in paragraaf 3.4.2. Verwijzing naar paragraaf 4.5 moet 4.10 zijn. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De verwijzing wordt aangepast.
<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om aanvullend windonderzoek uit te voeren. De conclusie uit dat windonderzoek heeft geresulteerd in een aanvulling van de planregels voor het bouwen binnen de 'vrijwaringszone-molenbiotoop-1' toegevoegd. Daarnaast is in paragraaf 3.4.2 de foutieve verwijzing aangepast.	

Nr. R06	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
6.1	<u>Zicht op bouwplan</u> Gezien de afstand tussen het woonadres van reclamant en het bouwplan, heeft reclamant direct zicht op de bouwvolumes. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het Olympiapark is een ontwikkelgebied waar ruimte is voor stedelijke voorzieningen die passen binnen het ambitieniveau, zijnde sport, welzijn en leisure. In het BKP, dat als bijlage bij het geldende bestemmingsplan 'Westrand Zuid' is toegevoegd, is de strook tussen de Olympiaweg en MLK-weg aangewezen als Ontwikkelstrook. Zicht hebben op (toekomstige) bouwvolumes is een evident gevolg van wonen in een ontwikkelgebied. De gemeente Alkmaar stelt zich echter niet op het standpunt dat reclamant, vanwege positionering en oriëntatie van de eigen woning, 'direct' zicht heeft op de bouwvolumes. De woning van de reclamant staat met de voorgevel schuin gepositioneerd ten opzichte van het ontwikkelperceel waarvoor het bestemmingsplan in procedure is. Daarnaast staan tussen de woning en het ontwikkelgebied meerdere bomen die het zicht op de bouwvolumes beperken.
6.2	<u>Geldende gebiedsaanduidingen</u> Reclamant stelt zich op het standpunt dat vanwege de aanduidingen in het geldende bestemmingsplan 'veiligheidszone – LPG' en 'vrijwaringszone molenbiotoop' veronderstelt mag worden dat er geen omvangrijke bebouwing zou komen op de percelen tussen Olympiaweg 1 en 17. Men is on-aangenaam verrast dat er vervolgens een bestemmingsplan in procedure is gegaan voor een hotel (150 hotelkamers) met ondersteunende voorzieningen en een kantoorgebouw van maximaal 21 meter. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het Olympiapark is een ontwikkelgebied waar ruimte is voor stedelijke voorzieningen die passen binnen het ambitieniveau, zijnde sport, welzijn en leisure. In het BKP, dat als bijlage bij het geldende bestemmingsplan 'Westrand Zuid' is toegevoegd, is de strook tussen de Olympiaweg en MLK-weg aangewezen als Ontwikkelstrook. Het geldende bestemmingsplan 'Westrand Zuid' heeft daar middels een wijzingsbevoegdheid al reeds, onder voorwaarden, ruimte voor geboden. Het voorliggend bestemmingsplan sluit qua programma en hoogteaccent aan het op uitgangspunten van de wijzingsbevoegdheid. De aanduidingen in het geldende bestemmingsplan betekenen niet dat ontwikkelingen zijn uitgesloten. De aanduidingen zorgen voor extra inspanningsverplichtingen om aan te tonen dat er, onlangs de aanduidingen, toch sprake is van goede ruimtelijke ordening. <u>Vrijwaringszone – molenbiotoop</u> In het kader van de molenbiotoop heeft de initiatiefnemer twee windonderzoeken laten uitvoeren. Uit het windonderzoek 'CFD simulaties – Onderzoek invloed nieuwbouw op Robonsbosmolen' d.d. 24 oktober 2023 blijkt dat de windreductie van het hoogteaccent minimaal is. Dit komt door de gunstige positionering van het hoogteaccent ten opzichte van de Robonsbosmolen. In het aanvullend windonderzoek d.d. 29 februari 2024 zijn drie scenario's doorgerekend voor het kantoorgebouw. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat het kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 23 meter met afgeronde hoeken de minste windreductie veroorzaakt. Om te borgen dat het bouwvolume, met

	een maximale bouwhoogte van 21 meter, niet meer windreductie mag veroorzaken dan een bouwvolume dat reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is in de planregels de bepaling opgenomen dat de totale operationele vermindering van de molen vanwege de bebouwing ten hoogste 0,6% bedraagt. <i>Veiligheidszone - lpg</i> In het kader van de geldende aanduiding 'Veiligheidszone-LPG' dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar groepsrisico. Door middel van de rapporten 'Externe veiligheid / Van der Valkhotel Alkmaar' d.d. 25 september 2023 en 'Voorbereiding verantwoording GR / Van der Valkhotel Alkmaar' d.d. 29 september 2023 is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar groepsrisico. De rapporten zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Beide instanties hebben een positief advies uitgebracht op de rapporten. Op basis van de conclusies van de Omgevingsdienst en Veiligheidsregio kan de gemeente in redelijkheid aannemen dat de onderzoeken correct zijn uitgevoerd en dat er sprake is van een aanvaardbaar groepsrisico.
6.3	<u>Leent de locatie zich voor een hotel</u> Reclamant heeft zijn bedenkingen of het plangebied zich leent voor de komst van een hotel met 150 kamers en ondersteunende voorzieningen. Het plangebied is via 1 zijde te bereiken, waardoor al het aankomende en vertrekkende verkeer langs het perceel van reclamant gaat. <i><u>Gemeentelijke beantwoording</u></i> Het Olympiapark is een ontwikkelgebied waar ruimte is voor stedelijke voorzieningen die passen binnen het ambitieniveau, zijnde sport, welzijn en leisure. De naam 'Olympiapark' geeft goed de ruimtelijke ambities van de gemeente Alkmaar weer voor dit gebied: een aangenaam verblijfsgebied dat is ingericht voor recreatief en langzaam verkeer. Doorgaand verkeer hoort hier niet thuis en daarom is de knip ter hoogte van de busluis gerealiseerd. Het extra verkeer dat met de komst van het hotel en kantoor wordt gegenereerd, kan worden afgewikkeld op de Hoeverweg. Het weghalen van de knip zal leiden tot een betere verdeling van het hotel- & kantoorverkeer, maar zal ook extra doorgaand en sluipverkeer aantrekken. Dit betekent juist dat er dan nog meer verkeer gaat komen. Gezien de ruimtelijke ambities voor het gebied is het extra verkeer niet passend bij de parkachtige inrichting en het verkeersveilig houden van het Olympiapark.
6.4	<u>Marktruimte voor kantoor- en hotelontwikkeling</u> Reclamant stelt dat de marktruimte voor kantoor- en hotelontwikkeling onvoldoende is aangetoond. Voor marktruimte geldt dat voor het perceel een reactieve aanwijzing door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Deze aanwijzing zag met name toe op het niet toestaan van nieuwe kantoorruimteontwikkeling waarbij een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe kantoorlocatie op grond van provinciaal beleid niet zonder meer kon worden toegestaan en eventuele uitbreiding daarvan een bovengemeentelijke aangelegenheid betreft. <i><u>Gemeentelijke beantwoording</u></i> <i><u>Kantoorontwikkeling</u></i> De geprojecteerde kantoorontwikkeling is qua oppervlakte in overeenstemming met de eerder verleende omgevingsvergunning voor het perceel Olympiaweg, naast 17. Op 19 augustus 2021 heeft het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van drie kantoorvilla's met een totaal vloeroppervlak van 5.262 m² bvo. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is ruimtelijk en programmatisch beoordeeld dat dit passend is binnen het Olympiapark. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een hernieuwde, integrale ontwikkeling van hotel en één kantoorgebouw (in plaats van drie kantoorvilla's). De gezamenlijke aanpak resulteert in een kleiner bouwvolume, een kleinere footprint en een efficiëntere parkeeroplossing. Daaruit volgt een duurzamer, meervoudig ruimtegebruik en een stedenbouwkundige structuur passend binnen het BKP. Programmatisch neemt met het voorliggend bestemmingsplan de oppervlakte voor kantoorfuncties af ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning. Aangezien de oppervlakte voor kantoorfuncties afneemt ten opzichte van de reeds verleende omgevingsvergunning, stelt de gemeente zich op het standpunt dat daarmee voldoende is aangetoond dat de voorgestelde metrage voor kantoorfuncties planologisch voorstelbaar is. <i><u>Hotelontwikkeling</u></i> In 2019 en 2020 is er in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen in Alkmaar. Hierbij is samengewerkt met Koninklijk Horeca Nederland, afdeling Alkmaar. Uit dat onderzoek blijkt dat de ontwikkelruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen binnen Alkmaar beperkt is. De locatie Olympiapark is echter in dit onderzoek reeds opgenomen als 'concreet hotelplan'. Bij de berekening van de marktruimte is in het onderzoek rekening gehouden met een hotel op het Olympiapark met circa 130 kamers. De 20 extra kamers zijn qua

	marktruimte mogelijk, omdat enkele andere in het rapport benoemde initiatieven geen doorgang hebben gevonden. Uit het onderzoek blijkt verder dat in Alkmaar geen zogenoemde 'snelweghotels' zijn. Daar waar dat bij vergelijkbare steden veelal wel het geval is. In het onderzoek wordt met name de ring N9/N242/ N245 gezien als een geschikt zoekgebied voor snelweghotels die zich richten op de zakelijke markt. Het Olympiapark wordt daarbij genoemd als vestigingsgebied voor een snelweghotel vanwege de nabijheid van bovenlokale sportvoorzieningen, onderwijsinstellingen, strand- en duingebieden en het toeristische overstappunt op korte rijafstand. In navolging op het eerder uitgevoerde onderzoek, is in 2023 aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd voor voorliggende hotelontwikkeling. Daarbij zijn de gevolgen van corona beter in beeld gebracht. Uit het aanvullend behoefteonderzoek blijkt, rekening houdend met de gevolgen van corona, dat er nog steeds voldoende marktruimte is voor een snelweghotel in het Olympiapark. Op basis van de uitgevoerde behoefteonderzoeken stelt de gemeente zich op het standpunt dat er zowel kwalitatief en kwantitatief voldoende marktruimte is voor een snelweghotel met max. 150 kamers in het Olympiapark.
6.5	<u>Privacy</u> De ontwikkeling van een hotel, op korte afstand tot het perceel van reclamant, heeft tot gevolg dat op elke verdieping hotelkamers met al dan niet balkons en derhalve zichtvensters gericht komen op het perceel van reclamant. Het neerkijken van hotelgasten op het perceel van reclamant zorgt ervoor dat het eigen perceel onleefbaar zal worden. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt voorop dat de afstand tussen de woning van reclamant en het geprojecteerde hotel ongeveer 70 meter is. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de afstand van 70 meter niet onredelijk is binnen een ontwikkelgebied als het Olympiapark. Daarnaast zijn binnen de gemeente Alkmaar recentelijk verschillende plannen in ontwikkeling gekomen waarbij de onderlinge afstand minder dan 70 meter bedraagt, zoals Kooimeer, Highlands, De Goyer en Polderhof. Daarnaast is voorliggend bouwplan niet in strijd met het Burenrecht, artikel 5:50 BW. Ten eerste bevinden de gevelopeningen (ramen en balkons) zich op meer dan 2,0 meter van de erfgrens (art. 5:50, lid 1 BW). Ten tweede wordt het perceel van reclamant en het plangebied van elkaar gescheiden door het openbaar gebied (art. 5:50, lid 2 BW). Tot slot stelt de gemeente vast dat de oriëntatie van de hotelkamers, aan de zuidoostzijde, schuin is gepositioneerd ten opzichte van de woning. In artikel 5:50, derde lid BW is aangegeven dat uitsluitend het zicht recht naar voren is beschermd. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Rotterdam van 15 juni 2021 (Rb. Rotterdam 15 juni 2021, ECLI:NL:RBROT:2021: 5672), stelt de gemeente dat schuin uitzicht niet is beschermd. Bovendien is er door de schuine positionering de mogelijkheid van direct uitzicht beperkt. Dat maakt dat een eventuele privaatrechtelijke belemmering niet als evident kan worden aangemerkt (Rb. Amsterdam 2 juni 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:3605). Ondanks dat het plan niet in strijd is met het Burgerlijk Wetboek, dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure wel getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. De gemeente stelt zich op het standpunt dat door de schuine oriëntatie van het hotelgebouw ten opzichte van het perceel en woning van reclamant geen sprake is van direct zicht op het perceel van reclamant. Daarnaast merkt de gemeente op dat in de hoteltoren sprake zal zijn van een corridorontsluiting, ofwel een centrale middengang. De oriëntatie van de hotelkamers ligt derhalve afgekeerd van de woning van reclamant. Aan het einde van de middengang, in de kopse gevel aan de noordoostzijde, zal het trappenhuis komen. In het kader van een veilige vluchtroute zullen er ramen in het trappenhuis komen. Vanuit het trappenhuis is, daar waar de bomen geen belemmering vormen, zicht op het perceel en de woning van reclamant. Aangezien het trappenhuis geen verblijfsgebied is, wordt dit niet beoordeeld als onevenredige privaatrechtelijke belemmering.
6.6	<u>Bezonnning</u> Reclamant betoogt dat de bijgevoegde bezonningsstudie geen getrouw en realistisch beeld geeft van de vermindering van daglichttoetreding tot het eigen perceel. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In de zienswijze ontbreekt een onderbouwing waarop het standpunt van de reclamant is gebaseerd. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de opgestelde bezonningsstudie een betrouwbaar en realistisch beeld geeft van de schaduwwerking van de beoogde bouwvolumes. In het onderzoek is gebruik gemaakt van de vaste data en tijdstippen voor het in kaart brengen van schaduwwerking op de directe omgeving. Uit de bezonningsstudie blijkt dat rond 22 december, wanneer de zon het laagst staat, sprake is van enige schaduwwerking op het perceel van reclamant. Om 12:00 uur (22

	december) is de schaduw van de hoteltoren al ruimschoots voorbij het perceel van reclamant. Op basis van de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat slechts een korte periode in de ochtend van 22 december (en periode voor en na 22 december) sprake is van schaduwwerking op het perceel van reclamant. In de overige periode van het jaar en dagdelen is er geen sprake schaduwwerking op het perceel. Binnen een ontwikkelgebied, zoals het Olympiapark, is de toename van schaduwwerking een mogelijk gevolg. Het feit dat binnen het ontwikkelgebied de schaduwwerking slechts in de ochtenduren van een korte periode van het jaar toeneemt, maakt dat de gemeente in redelijkheid de afweging kan maken dat het hoogteaccent niet zorgt voor een onevenredige schaduwwerking op het perceel van reclamant.																																																															
6.7	Parkeervoorzieningen Reclamant stelt dat een duidelijke parkeerberekening ontbreekt op grond waarvan kan worden vastgesteld dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en dat er ook op piekmomenten geen afwenteling van het parkeertekort op het openbaar terrein plaatsvindt. Er wordt momenteel veelvuldig wild geparkeerd langs de openbare weg, waarbij ook voor en tegenover het perceel van reclamant. Uit de situatietekening waterberging lijkt een parkeerplaatsenplan afgeleid te kunnen worden, maar duidelijk is dat niet. Met name is onduidelijk of er tot saldering is overgegaan (hetgeen ten onrechte zou zijn) en of er sprake zou zijn van dubbelgebruik (hetgeen gezien de piekmomenten van het hotel, de kantoorruimte en de bestaande functies niet realistisch is). <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In paragraaf 4.2 'Verkeer en infrastructuur' van de toelichting is de parkeerberekening opgenomen. Conform de gemeentelijk parkeernormen zijn op de maatgevende momenten (doordeweekse middag en zaterdagavond) circa 250 parkeerplaatsen nodig. In onderstaande grafiek is per functioneel gebruik de parkeerbehoefte per dagdeel inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de parkeerplaatsen op de doordeweekse middagen vooral gebruikt worden door het kantoor en op de zaterdagavond door het hotel. In het bouwplan zijn 358 parkeerplaatsen geprojecteerd. Doordat de parkeerplaatsen voor het hotel en kantoorgebouw met elkaar verbonden zijn, wordt de mogelijkheid van dubbelgebruik geboden. Op werkdagen kan het kantoorverkeer uitwijken naar de hotelzijde van het parkeerterrein, in het weekend omgekeerd. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient exact getoetst te worden aan de Parkeernormnota 2020-2027. Op basis van de parkeerberekening en het inrichtingsplan, behorend bij voorliggend bestemmingsplan, kan voldoende aannemelijk gemaakt worden dat bij de aanvraag omgevingsvergunning geen strijdigheid zal zijn met de Parkeernormennota 2020-2027. Gelet op het belang van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, zal hier bij de aanvraag omgevingsvergunning hier extra aandacht aan worden geschonken. Tabel 1 Parkeerbehoefte van het functioneel gebruik per dagdeel <table><caption>Parkeerbehoefte Kantoor/ van der Valk</caption><thead><tr><th>Dagdeel</th><th>Hotel</th><th>Restaurant</th><th>Congres</th><th>Kantoor</th><th>Dienstverlening</th><th>Totaal</th></tr></thead><tbody><tr><td>ochtend Ddw</td><td>30</td><td>20</td><td>10</td><td>100</td><td>10</td><td>170</td></tr><tr><td>middag Ddw</td><td>40</td><td>30</td><td>20</td><td>100</td><td>10</td><td>200</td></tr><tr><td>avond Ddw</td><td>120</td><td>100</td><td>10</td><td>10</td><td>0</td><td>240</td></tr><tr><td>avond Koop</td><td>120</td><td>100</td><td>10</td><td>10</td><td>0</td><td>240</td></tr><tr><td>nacht Ddw</td><td>120</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>120</td></tr><tr><td>middag Zaterdag</td><td>90</td><td>70</td><td>20</td><td>0</td><td>0</td><td>180</td></tr><tr><td>avond Zaterdag</td><td>120</td><td>100</td><td>10</td><td>0</td><td>0</td><td>230</td></tr><tr><td>middag Zondag</td><td>90</td><td>40</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>130</td></tr></tbody></table>	Dagdeel	Hotel	Restaurant	Congres	Kantoor	Dienstverlening	Totaal	ochtend Ddw	30	20	10	100	10	170	middag Ddw	40	30	20	100	10	200	avond Ddw	120	100	10	10	0	240	avond Koop	120	100	10	10	0	240	nacht Ddw	120	0	0	0	0	120	middag Zaterdag	90	70	20	0	0	180	avond Zaterdag	120	100	10	0	0	230	middag Zondag	90	40	0	0	0	130
Dagdeel	Hotel	Restaurant	Congres	Kantoor	Dienstverlening	Totaal																																																										
ochtend Ddw	30	20	10	100	10	170																																																										
middag Ddw	40	30	20	100	10	200																																																										
avond Ddw	120	100	10	10	0	240																																																										
avond Koop	120	100	10	10	0	240																																																										
nacht Ddw	120	0	0	0	0	120																																																										
middag Zaterdag	90	70	20	0	0	180																																																										
avond Zaterdag	120	100	10	0	0	230																																																										
middag Zondag	90	40	0	0	0	130																																																										
6.8	Waterberging Gelet op de aanzienlijke toename van bebouwing die wordt gerealiseerd zal hier compensatie voor de waterberging moeten plaatsvinden. Dit geldt, anders dan in de onderzoeken is aangenomen, ook wanneer parkeervakken worden voorzien van grasroosters. Ook bij een gedeeltelijke verharding																																																															

	wordt er verhard oppervlakte toegepast. Hiermee is volgens reclamant ten onrechte geen rekening mee gehouden. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Met de ontwikkeling van een hotel- en kantoorgebouw, en benodigde parkeerplaatsen, zal het verhard oppervlak in het plangebied toenemen. Hierdoor zal compensatie voor waterberging noodzakelijk zijn. In de Notitie Waterberging (zie bijlage bij de toelichting) is de hoeveelheid verharding en watercompensatie uiteengezet. In die notitie is voor de grasbetontegels rekening gehouden met een waterdoorlatendheid van 55%. Dit is een gebruikelijk percentage voor de waterdoorlatendheid van grasbetontegels. De Notitie Waterberging en gebruikte percentage voor de waterdoorlatendheid van grasbetontegels is afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Stads-werk. De parkeerplaatsen, uitgevoerd met grasbetontegels, hebben een totaal oppervlak van 2.787 m². Met een waterdoorlatendheid van 55% is watercompensatie nodig voor een oppervlak van in totaal 1.254 m². In de berekening voor de benodigde watercompensatie is het oppervlakte van 1.254 m² reeds opgenomen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de parkeerplaatsen die worden uitgevoerd met grasbetontegels op een correcte manier zijn meegenomen in de berekening voor de benodigde watercompensatie.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. R07	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
7.1	<u>Het mogelijk gebruik van het hotel door het COA</u> Reclamant heeft twijfels over de noodzakelijkheid van een hotelvoorziening op deze locatie, omdat de hotelexploitant de afgelopen tijd meerdere locaties heeft gebruikt als opvanglocatie voor het COA. Het is volgens reclamant niet de bedoeling dat er bij het Van der Valk een overschot aan hotelkamers is (aangezien ze worden ingezet voor het COA) en de gemeenteraad van Alkmaar vervolgens instemt met een nieuw Van der Valkhotel. Merkwaardig dat de huidige gemeenten waar deze hotels zich bevinden opeens snel een bestemmingsplan even kunnen veranderen. Het bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 is toch geen flexibel stuk dat naar believen veranderd kan worden aan een actuele situatie? <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Bij een wijziging van het geldende bestemmingsplan of in dit geval, een nieuw bestemmingsplan, dient een initiatiefnemer aan te tonen dat er sprake is van een ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar plan. Voor het bestemmingsplan Olympiaweg 1-17 is door middel van de verschillende onderzoeken, die als bijlagen bij de toelichting zijn toegevoegd, aangetoond dat er voldoende marktruimte is voor een snelweghotel in het Olympiapark. Om te borgen dat voorliggende bestemmingsplan alleen het gewenste gebruik planologisch mogelijk maakt, zijn de voor Horeca aangewezen gronden bestemd voor een hotel met maximaal 150 hotelkamers, horecabedrijven in de categorie 2 en 3, vergader- en congresactiviteiten, wellnessvoorzieningen en een zwembad. Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het hotel als opvanglocatie voor het COA niet mogelijk. De gemeente heeft voorts geen aanwijzingen dat de Hotelexploitant het hotel laat bouwen om te dienen als opvanglocatie. Ten eerste zouden dergelijke aanwijzingen ertoe leiden tot de conclusie dat het voorliggende bestemmingsplan niet langer aansluit bij het initiatief en aldus niet bruikbaar zou zijn. Ten tweede is er al een opvanglocatie in het oude belastingkantoor, in de nabijheid van het te realiseren hotel. Twee opvanglocaties op korte afstand van elkaar is om diverse redenen geen optimale situatie.
7.2	<u>Oneerlijke concurrentie met bestaande hotelvoorziening</u> Reclamant stelt dat op basis van een door Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Alkmaar uitgevoerd onderzoek (eindrapport Onderzoek marktruimte d.d. 11-05-2021) dat er niet per se meer hotelkamers nodig zijn in Alkmaar. Op basis van dit onderzoek zou er sprake zijn van oneerlijke concurrentie. De KHN actualiseert het onderzoek, maar dat is nog niet gepubliceerd.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> In 2019 en 2020 is er in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen in Alkmaar. Hierbij is samengewerkt met Koninklijk Horeca Nederland, afdeling Alkmaar. Uit dat onderzoek blijkt dat de ontwikkelruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen binnen Alkmaar beperkt is. De locatie Olympiapark is echter in dit onderzoek reeds opgenomen als 'concreet hotelplan'. Bij de berekening van de marktruimte is in het onderzoek rekening gehouden met een hotel op het Olympiapark met circa 130 kamers. De 20 extra kamers zijn qua marktruimte mogelijk, omdat enkele andere in het rapport benoemde initiatieven geen doorgang hebben gevonden. Uit het onderzoek blijkt verder dat in Alkmaar geen zogenoemde 'snelweghotels' zijn. Daar waar dat bij vergelijkbare steden veelal wel het geval is. In het onderzoek wordt met name de ring N9/N242/ N245 gezien als een geschikt zoekgebied voor snelweghotels die zich richten op de zakelijke markt. Het Olympiapark wordt daarbij genoemd als vestigingsgebied voor een snelweghotel vanwege de nabijheid van bovenlokale sportvoorzieningen, onderwijsinstellingen, strand- en duingebieden en het toeristische overstappunt op korte rijafstand. In navolging op het eerder uitgevoerde onderzoek, is in 2023 aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd voor voorliggende hotelontwikkeling. Daarbij zijn de gevolgen van corona beter in beeld gebracht. Uit het aanvullend behoefteonderzoek blijkt, rekening houdend met de gevolgen van corona, dat er nog steeds voldoende marktruimte is voor een snelweghotel in het Olympiapark. Op basis van de uitgevoerde behoefteonderzoeken stelt de gemeente zich op het standpunt dat er zowel kwalitatief en kwantitatief voldoende marktruimte is voor een snelweghotel met max. 150 kamers in het Olympiapark.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. R08	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
8.1	<u>Concurrent</u> Reclamant stelt dat zij met de komst van een Van der Valkhotel geconfronteerd worden met een concurrent die liefst 10 keer groter is en dezelfde, althans vergelijkbare, markt gaat bedienen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente staat het op standpunt dat concurrentie bijdraagt aan gezonde marktwerking binnen de sector en zorgt voor goede prijs/kwaliteit van goederen en diensten. Daarbij dient opgemerkt te worden dat bouwen voor leegstand uiteraard geen gewenste ontwikkeling is. Ondanks marktwerking dient er wel sprake te zijn van voldoende marktruimte. In 2019 en 2020 is er in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen in Alkmaar. Hierbij is samengewerkt met Koninklijk Horeca Nederland, afdeling Alkmaar. Uit het onderzoek komt naar voren dat in Alkmaar geen zogenoemde 'snelweghotels' zijn. Daar waar dat bij vergelijkbare steden veelal wel het geval is. In het onderzoek wordt met name de ring N9/N242/ N245 gezien als een geschikt zoekgebied voor snelweghotels die zich richten op de zakelijke markt. Het Olympiapark wordt daarbij genoemd als vestigingsgebied voor een snelweghotel vanwege de nabijheid van bovenlokale sportvoorzieningen, onderwijsinstellingen, strand- en duingebieden en het toeristische overstappunt op korte rijafstand. In navolging op het eerder uitgevoerde onderzoek, is in 2023 aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd voor voorliggende hotelontwikkeling. Daarbij zijn de gevolgen van corona beter in beeld gebracht. Uit het aanvullend behoefteonderzoek blijkt, rekening houdend met de gevolgen van corona, dat er nog steeds voldoende marktruimte is voor een snelweghotel in het Olympiapark. De gemeente stelt zich op het standpunt dat voorgestelde hotelontwikkeling een verbreding is van het hotelaanbod in de Alkmaar. Een snelweghotel vormt een aanvulling op de bestaande voorzieningen in het Olympiapark. Deze hotelvorm bediend veelal een eigen markt, die nauwelijks effect heeft op de bestaande hotelmarkt.
8.2	<u>Capaciteit bereikt</u> Reclamant stelt dat met de komst van het Amrâth Hotel en het Fallon Hotel de hotelcapaciteit al voldoende is aangevuld. Na de komst van het Fallon Hotel is een uitvoerig behoefteonderzoek naar

	hotelontwikkeling uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat na de omzetting van de gevangenis Schutterswei (hetgeen toen nog een maatschappelijke bestemming kende) naar horeca/hotelaccommodatie er geen enkele ruimte meer resteerde. Van der Valk Akersloot bevindt zich hemelsbreed op 8 kilometer van het plangebied en het centrum van Alkmaar op 3 kilometer. Met de komst van een nieuw Van der Valk hotel zal er een surplus aan hotelkamers ontstaan gelet op de bestaande voorraad en de harde plancapaciteit in de voor de beoordeling relevante regio <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente deelt niet de visie dat de capaciteit al reeds is bereikt. In het onderzoek naar marktruimte blijkt dat de ontwikkelruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen binnen Alkmaar beperkt is. De locatie Olympiapark is echter in dit onderzoek reeds opgenomen als 'concreet hotelplan'. Bij de berekening van de marktruimte is in het onderzoek rekening gehouden met een hotel op het Olympiapark met circa 130 kamers. De 20 extra kamers zijn qua marktruimte mogelijk, omdat enkele andere in het rapport benoemde initiatieven geen doorgang hebben gevonden. Verder dient opgemerkt te worden dat uit het hotelmarktonderzoek blijkt dat Hotel Van der Valk Akersloot nauwelijks wordt gepercipieerd als Alkmaars hotelaanbod. In navolging op het eerder uitgevoerde onderzoek, is in 2023 aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd voor voorliggende hotelontwikkeling. Daarbij zijn de gevolgen van corona beter in beeld gebracht. Uit het aanvullend behoefteonderzoek blijkt, rekening houdend met de gevolgen van corona, dat er nog steeds voldoende marktruimte is voor een snelweghotel in het Olympiapark.
8.3	<u>Positief bestedingseffect valt te betwifelen</u> Reclamant twijfelt over de stellingname dat een hotel in de westrand zorgt voor een positief bestedingseffect in de rest van de stad. De realisatie van een omvangrijk hotelcomplex met liefst 150 kamers zal er zonder twijfel toe leiden dat de kleinere hotels in de binnenstad hun bezettingsgraad aanzienlijk zullen zien teruglopen. Er zal derhalve een verschuiving plaatsvinden van het beschikbare aanbod van hotelgasten vanuit het centrum naar de buitenrand. Daar waar hotelgasten in het centrum direct bij het verlaten van het hotel in de binnenstad staat en eerder geneigd is de daar aanwezige middenstand te bezoeken, zal een zelfde hotelgast die aan de rand van Alkmaar een hotelkamer gebruikt dat niet vanzelfsprekend doen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt dat binnen een vrije markt de verschuiving van stromingen van hotelgasten tot de mogelijkheden behoort. Daarbij deelt de gemeente niet de visie dat de komst van een snelweghotel in het Olympiapark resulteert in een significant lagere bezettingsgraad van kleinere hotels in de binnenstad, en een daarmee dalend bestedingseffect in de rest van de stad. De komst van een snelweghotel in het Olympiapark vormt namelijk een aanvulling op het bestaande hotelaanbod in Alkmaar en zal een ander (lees: zakelijk) publiek aantrekken dan de bestaande kleinschalige hotels in de binnenstad. Het type hotelgast dat valt onder de doelgroep 'zakelijke markt' is divers. Kenmerk van deze doelgroep is de relatief korte verblijfsduur en 'vrije' avonden. Een deel van de hotelgasten zal op die vrije avond de stad in gaan en gebruik maken van de voorzieningen in en rond de binnenstad. Een kennismaking met de binnenstad op een vrije avond kan leiden tot positieve ervaringen en een (langer) herhaalbezoek op een later moment.
8.4	<u>Zakelijke overnachtingen</u> De veronderstelling dat het aantal zakelijke overnachtingen aanzienlijk zal toenemen staat lijnrecht tegenover uw veronderstelling dat nieuw hotelaanbod aan de stadsrand tot een positief bestedingseffect voor de lokale middenstand zal leiden. Dit type hotelgast verblijft immers in de regel hoofdzakelijk in het hotel om daarna zijn weg te vervolgen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het type hotelgast dat valt onder de doelgroep 'zakelijke markt' is divers. Kenmerk van deze doelgroep is de relatief korte verblijfsduur en 'vrije' avonden. Een deel van de hotelgasten zal op die vrije avond de stad in gaan en gebruik maken van de voorzieningen in en rond de binnenstad. Een kennismaking met de binnenstad op een vrije avond kan leiden tot positieve ervaringen en een (langer) herhaalbezoek op een later moment.
8.5	<u>Impressie refereert niet voorliggend bestemmingsplan</u> In de inleiding van het 'Behoeftesonderzoek, Hotelontwikkeling Van der Valk Hotel Alkmaar' d.d. 6 oktober 2023 staat in de inleiding dat het voornemen is om een hotelgebouw te ontwikkelen met een maximale bouwhoogte van 70 meter. Het onderzoek gaat verder uit van 1.070 m² BVO restaurant/brasserie terwijl het ontwerpbestemmingsplan uitgaat van 800 m² oppervlakte. De vergader- en congresruimte zijn in het behoefteonderzoek gesteld op 1.120 m², het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van 1.375 m² oppervlakte.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het behoefteonderzoek is op de genoemde punten aangepast. De conclusie van het behoefteonderzoek blijft onveranderd.
8.6	<u>Kwalitatieve behoefte</u> Reclamant stelt dat Van der Valk Hotel niet onderscheidend is en niet voorziet in een kwalitatieve behoefte die in een andere eigen marktvraag voorziet. Zodoende gaat deze hotelontwikkeling ten koste van de al onder druk staande hotels in de regio. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In 2019 en 2020 is er in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen in Alkmaar. Uit het onderzoek komt naar voren dat in Alkmaar geen zogenoemde 'snelweghotels' zijn. Daar waar dat bij vergelijkbare steden veelal wel het geval is. In het onderzoek wordt met name de ring N9/N242/ N245 gezien als een geschikt zoekgebied voor snelweghotels die zich richten op de zakelijke markt. Het Olympiapark wordt daarbij genoemd als vestigingsgebied voor een snelweghotel vanwege de nabijheid van bovenlokale sportvoorzieningen, onderwijsinstellingen, strand- en duingebieden en het toeristische overstappunt op korte rijafstand. De gemeente staat het op standpunt dat de komst van een snelweghotel een kwalitatieve aanvulling is op het bestaande hotelaanbod.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze geeft aanleiding tot tekstuele aanpassingen van bijlage 1 Behoefteteonderzoek hotelontwikkeling. De conclusie van het behoefteonderzoek blijft onveranderd. De overige punten hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.