

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	15 juli 2024
Agendapunt:	II
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Christiaan Peetoom (Olympiapark)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Anjo van de Ven (Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Grondzaken) n.v.t.

Onderwerp: Bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Olympiaweg tussen 1 en 17" vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Olympiaweg tussen 1 en 17" vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00207-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar".

Samenvatting

Direct aan de Martin Luther Kingweg (ringweg N9) bevinden zich in het Olympiapark meerdere kavels die door middel van voorliggend bestemmingsplan ontwikkeld worden tot (snelweg)hotel en kantoorgebouw. Bij besluit van 5 december 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan dat deze ontwikkeling voorstelt, waarna dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is niet ontvankelijk, omdat die buiten de termijn van de terinzagelegging is verstuurd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Dit voorstel staat in relatie tot n.v.t.

Argumenten

1. *De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het plan vast te stellen.*

In de periode van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingediend. Eén zienswijze daarvan is verstuurd na de eerdergenoemde periode en is daarom niet-ontvankelijk. De overige zienswijzen, afkomstig van verschillende belanghebbenden, zijn inhoudelijk beoordeeld.

Bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar

De zienswijzen hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en aanpassingen in de onderbouwing, waardoor de afwegingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, helderder en duidelijker kenbaar zijn. In de Nota van beantwoording is verder onderbouwd dat de in de zienswijzen genoemde zaken niet van zodanige aard, dat het voorliggend plan geen doorgang kan vinden.

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

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aantal onderdelen aangevuld en verduidelijkt. In de Nota van wijzigingen zijn alle aanpassingen opgenomen die na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. In hoofdlijnen gaat om een aanscherpingen in de toelichting, waardoor de afwegingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, helderder en duidelijker kenbaar zijn.

In de planregels is een aanvulling opgenomen voor het bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Naar aanleiding van aanvullend windonderzoek is door middel van de planregels geborgd dat het operationeel verlies voor de Robonsbosmolen maximaal 0,6% mag bedragen. Dit percentage staat gelijk aan het operationeel verlies bij een (kantoor)gebouw van maximaal 16 meter hoog.

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

3.1 Het bestemmingsplan is passend binnen het ambitieniveau van Olympiapark

Het Olympiapark is een ontwikkelgebied waar ruimte is voor stedelijke voorzieningen die passen binnen het ambitieniveau, zijnde sport, welzijn en leisure. De voorgestelde hotel- en kantoorontwikkeling passen zowel ruimtelijk als programmatisch goed op het Olympiapark. Het plangebied vormt een duidelijke zichtlocatie aan de ringweg. Daarnaast sluit het programma aan op de ambities van het Olympiapark en vormt een aanvulling op bestaande bovenlokale sportvoorzieningen, onderwijsinstellingen en strand- en duingebieden op korte rijafstand. Het programma bestaat uit:

- **Hotelontwikkeling:**

Het hotelgebouw bestaat uit maximaal 150 hotelkamers met bijbehorende voorzieningen zoals restaurant/bar, vergader- en congresruimten en diverse wellness faciliteiten.

Afb. 1 *Impressie mogelijk aangezicht hotelgebouw vanaf Martin Luther Kingweg*



- **Kantoorontwikkeling:**

Het programma gaat uit van maximaal 5.200 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan kantoorruimte en 500 m² voor een dienstverlenende functie op de begane grond.

Afb. 2 *Impressie mogelijk aangezicht kantoorgebouw vanaf Martin Luther Kingweg*



3.2 Gewijzigde planopzet is een kwalitatieve verbetering voor het plangebied en Olympiapark

De twee separate ontwikkelingen die door het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt, hebben voorafgaand aan deze bestemmingsplanprocedure een eigen planvormingsproces gevolgd. Op 19 augustus 2021 heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van drie kantoorvilla's op de percelen aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het Sportpaleis. Deze drie kantoorvilla's zijn vanwege de teruggelopen vraag tijdens de coronaperiode niet gebouwd. Voor het oostelijke deel van het plangebied hebben de gemeente en Van der Valk op 3 februari 2022 een koopovereenkomst getekend voor de bouw van een (snelweg)hotel op kavel C.

Gedurende het planvormingsproces zijn de initiatiefnemers tot de conclusie gekomen dat de twee losse ontwikkelingen niet hebben geresulteerd in een gewenste configuratie. De kantoorvilla's zijn relatief inefficiënt en qua bebouwing niet optimaal aan de ringweg. Daarnaast bleek kavel C te smal voor een (snelweg)hotel. De kavel bood onvoldoende ruimte voor een (snelweg)hotel met voldoende parkeerplaatsen en een inrichting die voldoet aan de klimaatadaptieve doelstellingen van de gemeente.

Bovenstaande ontwikkelingen droegen eraan bij dat de initiatiefnemers de samenwerking hebben opgezocht om gezamenlijk tot een integrale ontwikkeling te komen. Uiteindelijk zijn de twee

ontwikkelingen gewisseld van positionering en zijn de afmetingen van de percelen passend bij de betreffende ontwikkeling. Van der Valk heeft door afname van grond van de kantoorontwikkelaar een ruimer perceel aan de zuidwestzijde. Het beoogde kantoorgebouw is op het smallere perceel geprojecteerd. Voorliggend bouwplan gaat uit van twee bouwvolumes die qua volume en programma passen binnen het profiel en ambitieniveau van het Olympiapark.

Voor de nieuw positionering en de daaraan gekoppelde juridische consequenties is er een afsprakenbrief opgesteld, die door partijen op 20 oktober 2023 is ondertekend.

3.3 Het bestemmingsplan geeft blijk van een brede afweging

De initiatiefnemers hebben de ambitie een hoogwaardig programma toe te voegen aan het Olympiapark. 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 alle aspecten:

Stedenbouwkundige opzet

De bouw van twee bouwvolumes langs de Martin Luther Kingweg, waarvan één hoogteaccent, is passend binnen het ambitieniveau van het Olympiapark en de stedelijke uitstraling langs de ringweg. Daarnaast sluit het plan aan op de 'Lamellenstructuur' dat als stedenbouwkundige uitgangspunt is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan uit 2014. De lamellenstructuur gaat uit van ruimten tussen de bouwvolumes, zodat er vanaf de ringweg zicht blijft op de achterliggende sportcomplexen.

Het hotelgebouw kent, conform het Beeldkwaliteitsplan een basement van maximaal 16 meter hoog, met daarbovenop een toren. De maximale hoogte van het hotel is 45 meter. Het kantoorgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 21 meter. Doordat de eerdere drie kantoorvilla's zijn vervangen voor één groter kantoorgebouw, ontstaat samen met het hotelgebouw het gewenste stedelijk profiel aan de ringweg.

Programma, hotelontwikkeling

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'. Oftewel, in de kwantitatieve berekening naar marktruimte is een snelweghotel in het Olympiapark al reeds opgenomen.

Uit het onderzoek is verder naar voren gekomen 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 hotelontwikkeling is tevens regionaal afgestemd in het Regionale Advies Commissie Verblifsrecreatie (RAC). De commissie heeft positief geadviseerd op het bouwplan.

Programma, kantoorontwikkeling

Bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar

In de Westrand-zuid rust de Reactieve aanwijzing van de provincie om het aantal vierkante meters kantoorruimte niet te laten toenemen. Het kantoorprogramma in dit bestemmingsplan is afgestemd met het aantal vierkante meter die reeds is vergund voor de bouw van de drie kantoorvilla's. Die vergunning biedt de mogelijkheid voor de bouw van 5.262 m² kantoorruimte. Het voorliggend bestemmingsplan biedt met 5.200 m² kantoorruimte minder kantoorruimte dan reeds was vergund. Hierdoor neemt de planologische ruimte voor kantoorfuncties iets af.

Verkeer

In 2015 is de Terborchlaan/Hoeverweg heringericht met een nieuw kruispunt. Het oude kruispunt is veranderd in twee T-splitsingen. Dit geeft voor het verkeer dat uit de Olympiaweg komt meer ruimte om de Terborchlaan/Hoeverweg op te rijden. Met de verruiming van de capaciteit is voorgesorteerd op verdere ontwikkelingen in het Olympiapark. De verkeerstoename van het plan blijft binnen de capaciteit van het kruispunt Terborchlaan/Hoeverweg.

Parkeren

Binnen het plangebied worden minimaal 363 parkeerplaatsen aangelegd. Het parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein. Hiervan komen 270 parkeerplaatsen op maaiveld, 65 parkeerplaatsen in het hotelgebouw en 28 parkeerplaatsen in het kantoorgebouw. Hiermee voldoet het plan aan het Parkeernormenbeleid 2020-2027. Aangezien de parkeerterreinen tussen de bouwvolumes met elkaar verbonden zijn, ontstaat een optimalisatie van het gebruik tijdens de wisselende piekmomenten. Een hotel heeft namelijk andere piekmomenten dan een kantoor.

Molenbiotoop

Het plangebied valt geheel binnen de molenbiotoop van de Robonsbosmolen. In het kader van dit beschermingsregime is windonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de windreductie met name door het kantoorgebouw toeneemt. Aangezien het kantoorgebouw, met een maximale bouwhoogte van 21 meter, hoger wordt dan het geldende bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid toestaat, is aanvullend windonderzoek uitgevoerd. Het geldende bestemmingsplan laat namelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid een maximale bouwhoogte van 16 meter toe.

In het aanvullend windonderzoek is de mogelijkheid onderzocht om hoger dan 16 meter te bouwen, zonder toename van windreductie op de Robonsbosmolen. Uit het aanvullend windonderzoek blijkt dat een gebouw met afgeronde hoeken hieraan kan voldoen.

Om te borgen dat het operationeel verlies van de Robonsbosmolen niet groter wordt dan bij een bouwvolumes van 16 meter, is in de planregels de bepaling opgenomen dat het operationeel verlies niet groter mag zijn dan 0,6%. Dit is gelijk met het operationeel verlies bij een bouwhoogte van maximaal 16 meter.

Bezonnig

In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat gedurende de ochtenduren op en rond 22 december (de dag dat de zon het laagst staat) de woningen aan de Olympiaweg een beperkte toename van schaduwwerking ervaren. Enige mate van schaduwwerking in een ontwikkelgebied is 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.

Groepsrisico / externe veiligheid

Het plangebied ligt grotendeels binnen de invloedssfeer van een LPG-punt. Dit LPG-punt behoort bij het tankstation aan de overzijde van de Martin Luther Kingweg. Doordat tijdens het planvormingsproces de twee bouwplannen zijn gewisseld, komt het hoogteaccent met hotelkamers op grotere afstand van het LPG-punt, wat in het kader van externe veiligheid een substantiële verbetering van de situatie oplevert.

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid en het 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.

Geluid

Een kantoor- en hotelfunctie zijn geen geluidsgevoelige objecten zoals beschreven in de Wet geluidshinder. Het wegverkeerslawaai van de ringweg vormt daarmee geen belemmering. Daarnaast dragen de ontwikkelingen niet bij aan onevenredige toename van geluidshinder voor de geluidsgevoelige objecten aan de Olympiaweg (woningen en kinderdagverblijf).

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. In het kader van klimaatadaptatie zijn in het bestemmingsplan de kansen en gevolgen voor wateroverlast, overstroming, hittestress en bodemdaling door (extreem) lage grondwaterstanden in beeld gebracht. Verder worden de beoogde ontwikkelingen gasloos en (bijna) energieneutraal (BENG) gerealiseerd, en worden de parkeerterreinen voorzien van (snel)laadpunten.

Overig

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

3.4 Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen.

In het kader van de participatie hebben de initiatiefnemers op 20 juli 2023 een bijeenkomst georganiseerd. Doel van de bijeenkomst was het raadplegen van direct omwonenden en belanghebbenden op het Olympiapark. De initiatiefnemers en architect waren aanwezig om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden. De gemeente was als toehoorder aanwezig. Belanghebbenden hebben opmerkingen gemaakt over verschillende onderdelen, zoals verkeer en parkeren, geluidshinder en mogelijke gevolgen voor horeca in de stad. Naar aanleiding van de opmerkingen zijn naderhand verschillende één-op-één gesprekken gevoerd met direct belanghebbenden.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aanvullend windonderzoek uitgevoerd en zijn de planregels voor het bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'

aangescherpt. De conclusies van het windonderzoek zijn gedeeld met de eigenaar van de Robonsbosmolen.

Kanttekeningen en alternatieven

3.2 Terug naar eerdere planvorming

Mocht het bestemmingsplan niet worden vastgesteld kunnen de initiatiefnemers teruggrijpen op de oorspronkelijke plannen: drie kantoorvilla's op het zuidwestelijke deel van de hotelontwikkeling op kavel C. Dit is echter gezien de eerdergenoemde milieu- en omgevingsaspecten geen gewenste ontwikkeling, omdat:

- kavel C is te smal voor een (snelweg)hotel, waardoor de bebouwing tot de perceelsgrenzen gebouwd worden. Dit zorgt voor een harde overgang met het buurperceel. Hierdoor zal de schaduwwerking op dit perceel onevenredig toenemen en de toekomstige ontwikkelmogelijkheden fors beperken. Verder is het niet mogelijk om voldoende klimaatadaptieve maatregelen te treffen op het eigen perceel;
- het Van der Valk hotel komt ruimer binnen de invloedssfeer van het LPG-punt te liggen. Dit zorgt voor een hoger groepsrisico met betrekking tot de externe veiligheid;
- het hoogteaccent van het Van der Valk hotel zal op kavel C meer windreductie veroorzaken op de Robonsbosmolen;
- met de komst van drie kantoorvilla's wordt afgeweken van de Lamellenstructuur en het stedelijk profiel aan de ringweg.

Het bestemmingsplan maakt duidelijk dat de integrale aanpak een verbetering vormt op de twee oorspronkelijke separate plannen. Het mogelijke alternatief, het oorspronkelijke plan, is in redelijkheid niet te prefereren.

Financiële aspecten

Het kostenverhaal wordt verzekerd door de overeenkomsten die tussen de gemeente met de initiatiefnemers is gesloten, zoals koopovereenkomst voor de verkoop van de grond. In het kader van de koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het vergoeden van eventueel uit te keren planschade. Daarnaast zijn voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure leges in rekening gebracht. Hierdoor zijn er voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Vervolg en communicatie

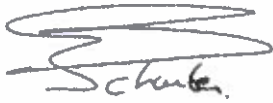
Na de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het besluit gepubliceerd via de wettelijk geregelde kanalen en daarna ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. De stukken worden elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep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

Bijlagen

1. *Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar.*
2. *Nota van wijziging bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar.*
3. *Verbeelding*
4. *Regels*
5. *Toelichting*
6. *Bijlagen bij de toelichting*

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schouten', with a large, stylized flourish above it.

dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.M. Reus', enclosed within a large, oval-shaped flourish.

Collegevergadering: 11 juni 2024

Nr. 11

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 11 juni 2024

Het advies van de commissie Ruimte 2 juli 2024

Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Olympiaweg tussen 1 en 17 vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00207-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Olympiaweg tussen 1 en 17 Alkmaar".

De raad van Alkmaar, 15 juli 2024

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier



