

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	28 november 2024 <i>met vervolg op 2 december 2023</i>
Agendapunt:	13
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Jasper Nieuwenhuizen (deelgebied Oudorp)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Anjo van de Ven (Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Grondzaken) n.v.t.

Onderwerp: Bestemmingsplan LeKo-terrein, Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan LeKo-terrein, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan LeKo-terrein, Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan LeKo-terrein, Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00208-0305 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 LeKo-terrein, Alkmaar.

Samenvatting

Op het perceel tussen de Edisonweg, Oudorperdijkje en Schermerweg staan meerdere bedrijfsgebouwen, waarvoor een verzoek tot herontwikkeling is ingediend. De initiatiefnemer wil, na sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen, een gemixt woon-werkgebied realiseren. Het bestemmingsplan maakt een gemixt woon-werkgebied, in drie (woon)gebouwen, juridisch-planologisch mogelijk. Het programma bestaat uit maximaal 210 eengezinswoningen en appartementen, 3.500 m² niet-woonprogramma, 1.300 m² woon-werk en parkeerplaatsen op eigen terrein. Op 21 november 2023 keurden B&W het ontwerpbestemmingsplan LeKo terrein, Alkmaar goed. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu aan de raad aangeboden.

Dit voorstel staat in relatie tot coalitieakkoord en ontwikkelbeeld Oudorp

Aanleiding en context

De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017) beschrijft de transformatie van het Noordhollands Kanaal van transportkanaal naar een compacte stad aan een uitnodigende stadsrivier. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelbeeld Oudorp en het Omgevingsbeeld Kanaalzone vastgesteld. Deze beelden bevatten een uitwerking van de toekomstige opzet voor het deelgebied bedrijventerrein

Oudorp. Leko-terrein is, samen met De Poort van Oudorp, De Staalmeester en Dok6, een belangrijk deelproject om de ambities op bedrijventerrein Oudorp waar te maken.

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om van deze locatie een woon-werklocatie te mogen maken met maximaal 210 appartementen en eengezinswoningen, 3.500 m² niet-woonprogramma, 1.300 m² woon-werk en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. 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 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk en inhoudelijk beoordeeld.

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 zijn, dat het voorliggend plan geen doorgang kan vinden.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de planning van de verschillende bouwplannen op bedrijventerrein Oudorp, is een aantal onderzoeken uitgebreid. Op bedrijventerrein Oudorp is naast 'LeKo-terrein' ook 'De Poort van Oudorp' en 'De Staalmeester' in procedure en voor het plan 'Dok6' heeft u een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. In de aanvullende onderzoeken is ook het effect van deze bouwplannen meegenomen. Het gaat hierbij om een integrale wind- en bezonningstudie voor de bestemmingsplannen LeKo-terrein en De Staalmeester, en een aanvullend verkeersonderzoek waarbij alle vier de bouwplannen zijn opgenomen.

Uit het aanvullend wind- en bezonningsonderzoek blijkt dat het bestemmingsplan LeKo-terrein (ook in combinatie met bestemmingsplan De Staalmeester) geen onevenredige toename veroorzaakt op schaduwwerking en windhinder op de aangrenzende percelen. Dit komt door de gunstige situering van het plangebied ten opzichte van de bestaande woongebieden. De onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

In het aanvullend verkeersonderzoek is gekeken naar de doorstroming op de Edisonweg en de twee kruispunten met de Nieuwe Schermerweg. Uit het onderzoek blijkt dat de doorstroming iets afneemt. Om de doorstroming te garanderen binnen de door gemeente gestelde eisen voor de afwikkeling van verkeer bij verkeerslichten is de aanbeveling gedaan om de opstelruimte bij het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat (K28) te verlengen tot aan de Pieter Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en vallen onder de wijkse infrastructuur. Dat betekent dus dat de opstelstrook zal worden uitgebreid.

Tot slot heeft er afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna HHNK) over de duiker onder het bouwvolume op de hoek Oudorperdijkje / Edisonweg en de verlegging van de watergang aan de oostzijde van het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan maakte de verlegging van de watergang geen onderdeel uit van het plangebied, waardoor ruimtelijke effecten van die verlegging geen onderdeel uitmaakte van de belangenafweging. Het bestemmingsplan is hierop aangepast, door het plangebied groter is geworden. Daarnaast heeft het volume op de hoek Oudorperdijkje / Edisonweg de aanduiding 'overkraging' gekregen in het bestemmingsplan, waardoor vrije ruimte ontstaat voor een duiker of watergang.

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

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waardoor onderdelen zijn aangevuld en verduidelijkt. 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. In de 'Nota wijzigingen bestemmingsplan LeKo-terrein' 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 de transformatieopgave van Bedrijventerrein Oudorp

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 210 woningen, 3.500 m² niet-woonprogramma, 1.300 woon-werk en parkeergarage juridisch-planologisch mogelijk. Hiervoor zal eerst de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt worden. De transformatie van het plangebied van een bedrijfsperceel naar een gemixt woon-werkgebied, is passend binnen de ruimtelijke ambities uit de Omgevingsvisie (2017), Omgevingsbeeld Alkmaars Kanaal (2019) en het Ontwikkelbeeld voor bedrijventerrein Oudorp (2019).

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 het Alkmaars Kanaal, deelgebied Oudorp. 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

Het stedenbouwkundig plan op de locatie van het LeKo-terrein kenmerkt zich door een heldere driedeling in volumes. Alle volumes hebben een eigen positie en omgeving waartoe zij zich verhouden. Aan de historische Westfriese Omringdijk presenteert het plan zich als kleinschalige stadskorrel met grondgebonden woningen met een duidelijk eigen identiteit en uitstraling. De kop van dit volume bevindt zich aan het hart van het gebied waar een publieke ontmoetingsruimte wordt beoogd met een interactieve functie in de plint. Doordat het stedenbouwkundig weefsel zich hier opent en er daarmee meer lucht komt in het profiel, is het mogelijk de kop van het dijkblok te voorzien van een grotere hoogte; namelijk 26 meter.

De overige twee blokken oriënteren zich met de kop richting de Edisonweg waarin 1 blok, met een hoogte van 35 meter, zich duidelijk positioneert aan de entree van het plangebied en het te transformeren bedrijventerrein Oudorp. Het tweede blok is hieraan ondergeschikt maar speelt een grote rol in de begeleiding van de Edisonweg met het gevelvlak en de plintinvulling. Het kopblok van 35 meter heeft de stedenbouwkundige functie om de route het gebied in op te vangen, te markeren en te ondersteunen. De bezoeker wordt zoals het ware het plangebied in begeleid. Het plan "Poort van Oudorp" vormt de eerste entree en boekensteun, het kopblok van 35 meter pakt de ritmiek vervolgens op om de begeleiding door te geven aan het tweede blok van 29 meter om zo het nieuwe stadsgezicht van Oudorp karakter te geven.

Het programma is verdeeld over de drie volumes. In ieder volume komen woningen, niet-woonfuncties en inpandige parkeerplaatsen. Het niet-woonprogramma concentreert zich met name in de plinten van de drie hoogteaccenten. Hierdoor ontstaat een divers gebied met leefbare en toegankelijke plinten.

Divers woonprogramma

Het bouwplan gaat uit van maximaal 210 woningen. Het bouwplan onderscheidt zich door de diversiteit aan woontypologieën: appartementen, grondgebonden stadswoningen en woon-werkunits. Op de totale ontwikkeling wordt uitgegaan van 30% sociale huur. De gemeente zet zich, samen met de projectontwikkelaars, maximaal in om voldoende sociale woningen te realiseren. De afspraken met betrekking tot de sociale huur- en koopwoningen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Door de diversiteit aan woningtypologieën vormt het plangebied een interessant woonmilieu voor verschillende doelgroepen.

Parkeren

Het bestemmingsplan voldoet aan de vastgestelde Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027 en de ruimtelijke uitgangspunten uit het Ontwikkelbeeld Oudorp. Alle parkeerplaatsen worden binnen de bouwvolumes op eigen terrein aangelegd. Daarnaast worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit zicht (binnen de bouwvolumes) gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn geen parkeerplaatsen op maaiveld en/of de openbare ruimte ingetekend.

Het college heeft op 2 juli het parkeervergunningengebied voor het Schermereiland verder uitgebreid. Hierdoor is het voor toekomstige bewoners (en bezoekers) van LeKo-terrein niet mogelijk om zonder parkeervergunning te parkeren in de naastgelegen woongebieden. Aangezien alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, komen de toekomstige bewoners ook niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de naastgelegen woongebieden.

Verkeer

Ieder bouwvolume krijgt een eigen ingang voor de inpandige parkeervoorziening. De ingangen zijn zoveel mogelijk verspreid over het plangebied, zodat zo min mogelijk kans op opstopping ontstaat. Daarnaast zijn de ingangen zoveel mogelijk aan de buitenzijde van het plangebied gesitueerd, zodat het binnengebied zoveel mogelijk vrij blijft van auto's. Hierdoor ontstaat een levendig binnengebied met zo min mogelijk doorkruising van gemotoriseerd verkeer.

Voor het vervolg van de doorstroming op de Edisonweg en de kruispunten met de Nieuwe Schermerweg is onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een geringe afname zal zijn van de doorstroming. Om de doorstroming op het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusweg te verbeteren, zal de opstelruimte aan de kant van de Edisonweg verlengd worden tot aan de Pieter

Bestemmingsplan LeKo-terrein

Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en valt onder de wijkse infrastructuur. De kosten hiervoor zijn gedekt door de gebiedseigen kosten en zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst.

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.

Specifiek aan het voorliggend plangebied is dat het huidige perceel (nagenoeg) volledig verhard is. Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van minimaal 20% onbebouwd en onverhard. Met de realisatie van losse gebouwen in het groen ontstaat er meer ruimte voor een groene inrichting. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte om piekbuien op te vangen en bomen te planten om hittestress te voorkomen.

Bezonnig

Gezien de ligging van het plangebied en de positionering van het hoogteaccent is er enige mate van schaduwwerking op de naastgelegen percelen. Uit de bezonningsstudie, die in het kader van de bestemmingsplanprocedure is opgesteld, blijkt dat de schaduwwerking op de bestaande woningen aan het Oudorperdijkje gedurende de herst- en wintermaanden in de ochtend toeneemt op de voorgevel. Dit komt omdat het plangebied zich met name aan de noord- en oostzijde van de bestaande woningen bevindt. De toename van schaduwwerking blijft binnen de normen.

Bedrijventerrein Oudorp is een transformatiegebied, waar de ambitie is om in hogere dichtheden te bouwen. Enige mate van schaduwwerking is in een ontwikkelgebied 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 de goede ruimtelijke ordening is het bij wooncomplexen, hoger dan 30 meter, gewenst om onderzoek te doen naar de mate van windhinder. Aangezien het hoogteaccent maximaal 35 meter wordt, is er windhinderonderzoek uitgevoerd. In het windhinderonderzoek is ook het bouwplan voor bestemmingsplan De Staalmeester meegenomen.

Uit het windonderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied een laag risico heeft op windhinder. Uitsluitend aan de noordwestelijke zijde van het hoogteaccent ontstaat enige mate van windhinder. Hierbij is geen sprake van een onveilige situatie, maar deze locatie leent zich niet voor een langdurig verblijfsgebied, zoals een terras. In het onderzoek zijn aanbevelingen gedaan, zoals het realiseren van een setback en het aanplanten van vegetatie.

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 teruglegging van de gevel (setback) of de plaatsing van vegetatie.

Watergang

Bestemmingsplan LeKo-terrein

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een bestaande watergang. Voor de door- en afvoer van het water is het van belang dat er periodiek onderhoud kan plaatsvinden aan het talud en de watergang. Gedurende het planvormingsproces heeft er afstemming plaatsgevonden met het HHNK over de breedte en inrichting van de onderhoudsstrook tussen de watergang en de geprojecteerde bouwvolumes. Om de minimale breedte en inrichting van de onderhoudszone te borgen, is het expliciet opgenomen in de planregels.

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.

De omgeving is op 16 mei 2023 geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over het planvoornemen. Deze bijeenkomst volgde op eerdere 1-op-1 gesprekken direct omwonenden. Tijdens de bijeenkomst is het plan toegelicht en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld voor het stellen van vragen. Het participatieplan is bijgevoegd en het verslag van de participatiebijeenkomst is onderdeel van het bestemmingsplan.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er op woensdag 10 januari 2024 een participatiebijeenkomst plaatsgevonden in de Drukkerij, aan de Marconistraat. Hierbij waren ook de initiatiefnemers van het LeKo-terrein, De Poort van Oudorp en Dok6 aanwezig. Ook bij deze gezamenlijke bijeenkomst was de grondhouding van bezoekers overwegend positief. Naast veel geïnteresseerden voor een woning, zijn er vanuit de directe omgeving vragen gesteld over mobiliteit, parkeren en bouwhoogten.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen komt grotendeels overeen met de vragen die zijn gesteld tijdens de participatiebijeenkomst van 10 januari 2024. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar windhinder, schaduwwerking en verkeersgeneratie. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan was er al wel onderzoek gedaan naar windhinder en verkeersgeneratie. Deze twee onderzoeken hadden echter alleen betrekking op de eigen ontwikkeling. Aangezien meerdere ruimtelijke procedures in dit gebied tegelijk in procedure zijn gegaan, zijn in de aanvullende onderzoeken ook het effect van de overige ontwikkelingen meegenomen. Hierdoor is het totale effect van de ontwikkelingen op de directe omgeving duidelijker in beeld gebracht en zijn de afwegingen beter onderbouwd.

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.

Kanttelingen en alternatieven

Onderdeel van transformatiegebied

Bestemmingsplan LeKo-terrein is een van de transformatiegebieden op bedrijventerrein Oudorp. In de Omgevingsvisie (2017) en Ontwikkelbeeld (2019) zijn de ruimtelijke ambities voor dit gebied al in hoofdlijnen door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan LeKo-terrein vormt een uitwerking van de eerder vastgestelde ruimtelijke ambities. Aangezien er sprake is van goede ruimtelijke ordening, waarbij alle belangen zijn gewogen, is er geen aanleiding om voorliggend bestemmingsplan niet vast te stellen.

Financiële aspecten

Voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure zijn leges in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de dekking van de gemeentelijke plankosten, de (boven)wijkse voorzieningen en het vergoeden van eventueel uit te keren planschade.

Vervolg en communicatie

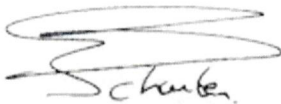
Na de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het besluit gepubliceerd via de wettelijk geregelde kanalen en daarna ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. De stukken worden elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep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

Bijlagen

1. *Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan LeKo-terrein Alkmaar*
2. *Nota van wijziging bestemmingsplan LeKo-terrein Alkmaar*
3. *Verbeelding*
4. *Toelichting en Regels*
5. *Bijlagen behorend bij de toelichting*
6. *Bijlagen behorend bij de regels*

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 15 oktober 2024

Nr. 13

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024

Het advies van de commissie Ruimte 12 november 2024

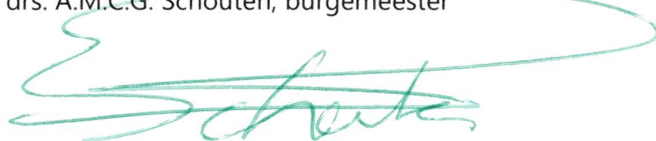
Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan LeKo-terrein, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan LeKo-terrein, Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan LEKo-terrein, Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00208-0305 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 LeKo-terrein, Alkmaar.

De raad van Alkmaar, 28 november 2024, *met vervolg op 2 december 2024*

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

