

Raadsvergadering:	27 juni 2024
Agendapunt:	25
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	C. Schouten (Coördinatie Alkmaars Kanaal)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	A. van de Ven (Ruimtelijke Ontwikkeling)

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Pendorp

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Pendorp' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Pendorp', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00209-0305 en materieel bestaande uit een toelichting, een verbeelding en regels, met bijbehorende stukken vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Voor het voormalige Pendorp is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn drie zienswijzen ingediend die hebben geleid tot overleg en het opstellen van een 'Nota beantwoording zienswijzen'. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling.

Dit voorstel staat in relatie tot het coalitieakkoord

Aanleiding en context

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelbeeld Viaanse Molen en het Omgevingsbeeld Kanaalzone vastgesteld. Deze beelden bevatten een uitwerking van de toekomstige opzet voor het deelgebied Viaanse Molen waarin het PEN-terrein een modern 'zacht' deel van de stad moet worden.

Initiatiefnemers hebben verzocht van deze locatie een woon-werklocatie te mogen maken met 550 woningen en maximaal 7.500 m² aan niet-woonprogramma (commerciële of maatschappelijke bestemmingen). Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Toelichting geldend recht

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

Alkmaars Kanaal

De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 beschrijft de transformatie van het Noordhollands Kanaal van transportkanaal naar een compacte stad aan een uitnodigende stadsrivier. Pendorp is samen met het plan Buitenvaart en het Kanaalpark (openbaar groen langs het Noordhollands Kanaal toevoegen) een belangrijk project om de ambities in het deelgebied Viaanse Molen waar te maken.

De afgelopen jaren is eerst goed gekeken naar de bestaande waarden in het gebied en zijn er regels voor de (her)ontwikkeling opgesteld zodat de stedenbouwkundige waarde van de architect Bonnema en het tuinlandschap van Mien Ruys in de nieuwe opzet behouden blijven. Een ander belangrijk aspect is dat de ligging van de Helderseweg Noord niet wijzigt. De weg wordt opnieuw ingericht, zodat de verkeersveiligheid wordt vergroot en er een prettige verblijfsruimte met meer groen ontstaat.

Argumenten

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

Tijdens de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. Met de afzenders is overleg gevoerd en vervolgens is de bijgaande Nota beantwoording zienswijzen opgesteld. De zienswijzen hebben niet tot wijziging van het bestemmingsplan gezorgd (zie de Nota beantwoording zienswijzen).

2.1 Het bestemmingsplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar

Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit, voldoet aan de criteria en er zijn geen knelpunten bekend. Op 2 februari 2021 heeft het college van B&W een positief besluit genomen op het principeverzoek voor deze ontwikkeling, de stedenbouwkundige opzet en het Plan van aanpak van De Zwarte Hond. Aan dat stedenbouwkundig opzet is een aantal stappen vooraf gegaan. Eerst is aan de initiatiefnemers gevraagd onderzoek te laten doen naar de waarde van het huidige PEN-terrein. Het Bureau Steenhuis Meurs heeft vervolgens een cultuurhistorische waardebeoordeling uitgevoerd.

De uitkomst was voor de eigenaren aanleiding om Ontwerpbureau De Zwarte Hond te benaderen en te vragen zich te buigen over deze opgave. De Zwarte Hond behartigt de nalatenschap van de architect Abe Bonnema en is zodoende een zeer welkome partner bij het her-ontwikkelen van het Pendorp. Het grootste gedeelte van de gebouwen is bouwtechnisch gedateerd en moet gesloopt worden.

Vanwege de cultuurhistorische waarde van het PEN-terrein is de basis voor de herontwikkeling het voortbouwen op het gedachtegoed van Pendorp. Een aantal kenmerkende ontwerpprincipes zijn het uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp. Stedenbouw, landschap en architectuur gaan met elkaar samen. Het nieuwe Pen-ensemble is de drager van het gebied met de herkenbare getrapte structuur en invulling met natuurlijke materialen. Om het Pen-complex heen komt een stedelijke rand met compacte/strakke volumes. In dit deel van het plan bevinden zich de meeste publieke functies.

In lijn met het te behouden gedachtegoed heeft het plan veel aandacht voor de openbare ruimte. In het 'hart' van het plan is de tuin van Mien Ruys met haar vijverpartij en kanaaltjes. Aanvullend komen er vier nieuwe tuinen die een belangrijke functie krijgen als verblijfsgebied en om het plan heen komt een landschappelijke rand wat het 'eiland-karakter' versterkt van het Pendorp.

Er is een uitgebreid Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als toetsingskader voor de vormgeving van de gebouwen van Pendorp zal fungeren. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de Regels opgenomen en er wordt een Kwaliteitsteam benoemd om hier op toe te zien.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een gemengde stadswijk met 550 woningen en maximaal 7.500 m² aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen mogelijk. De mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt, horeca en andere voorzieningen gericht op de nieuwe bewoners van de wijk maken eveneens onderdeel uit van dat plan. Daarnaast is er ruimte voor een basisschool met een gymzaal en verschillende soorten werkfuncties.

Voor de gebouwen in de stedelijke rand en nabij de N9, geldt een maximum bouwhoogte van 24,5 meter. Daarnaast worden aan de noord- en zuidzijde twee speciale bouwwerken mogelijk gemaakt met een bouwhoogte van maximaal 51,5 meter (inclusief verhoogde dakrand). In de noordwesthoek wordt mogelijk een lager bouwwerk gerealiseerd. Omdat daarover nog onderhandelingen gaande zijn, kan dit nog niet met zekerheid gezegd worden. De bouwhoogte in het gebied achter de stolpboerderij aan de Helderseweg en aan de noordzijde bedraagt maximaal 12 meter. Binnen het overige gebied wordt de bouwhoogte maximaal 23 meter.

2.2 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is getoetst op en passend bevonden binnen alle relevante ruimtelijke aspecten, waaronder een goede landschappelijke inpassing, de geldende milieuaspecten, participatie en diverse regelgeving. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het woonprogramma voorziet in een diversiteit aan grondgebonden woningen en appartementen. Voorzieningen en werkfuncties zijn vooral in de plinten van de gebouwen voorzien.

2.3 Bestuurlijk vooroverleg en participatietraject

De provincie en het waterschap hebben in het kader van bestuurlijk overleg met het plan ingestemd. Paragraaf 7.1 van de Toelichting beschrijft tot slot ook dat maatschappelijke organisaties en (nuts)-bedrijven in de gelegenheid gesteld zijn op het voorontwerp van dit plan te reageren.

Omwonenden en bedrijven zijn op 24 maart 2021 met een (digitale) presentatie geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld hun inbreng op het plan te geven. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Na deze bijeenkomst zijn er nog aparte gesprekken gevoerd met specifieke omwonenden en andere belanghebbenden.

In het kader van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan is op 15 januari 2024 een participatiebijeenkomst georganiseerd waarin de plannen voor het Pendorp gepresenteerd zijn aan de omgeving en overige belanghebbenden. Er is een verslag van deze bijeenkomst gemaakt (zie bijlage 1 van de Nota beantwoording zienswijzen) en er zijn diverse overleggen gevoerd met de indieners van de zienswijzen om het plan toe te lichten en de zienswijzen te bespreken.

2.4 Parkeren

Het plan voldoet aan de eis uit de parkeernormennota dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden (opgenomen voorwaardelijke verplichting). Het parkeren wordt opgelost onder woningen, op parkeerdekken en voorzieningen op het maaiveld.

2.5 Programma wonen en economie

Het woonprogramma is gevarieerd met een diversiteit aan appartementen en grondgebonden (stads)woningen. Werkfuncties en voorzieningen komen in de plinten van gebouwen. Voor dit plan is de afspraak gemaakt dat minimaal 1/3 van de woningen in de categorie sociaal wordt gebouwd.

2.6 Duurzaamheid

De initiatiefnemers hebben de ambitie duurzaam te bouwen en een positieve bijdrage aan het milieu te leveren. Er wordt met het project aangesloten op de het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 en het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028. Paragraaf 4.13 beschrijft op welke wijze het duurzaamheidsaspect wordt toegepast in het project.

Er kan daarbij gedacht worden aan: toekomstbestendigheid, gezondheid, energiehuishouding, water- en materiaalgebruik en. Dit uit zich in een groene buitenruimte met vogel- en vleermuiskasten, lokale energieopwekking, circulair slopen en bouwen, klimaatadaptie en duurzame mobiliteit.

3.1 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 eind 2023 gesloten. De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor verzekerd. Nu hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden (maar dat moet wel expliciet besluiten worden).

Kanttekeningen en alternatieven

Geen relevant alternatief

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

Financiële aspecten

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

Vervolg en communicatie

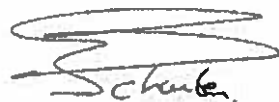
De vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het onherroepelijk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Pendorp (verbeelding, planregels met 1 bijlage en de toelichting met 19 bijlagen)
2. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Pendorp (met 1 bijlage)
3. Zienswijzen (4 geanonimiseerde documenten)

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester

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

dhr. R.M. (Robert) Reus, gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Reus', enclosed within a large, circular flourish.

Collegevergadering: 14 mei 2024

Nr. 25

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024

Het advies van de commissie Ruimte 4 juni 2024

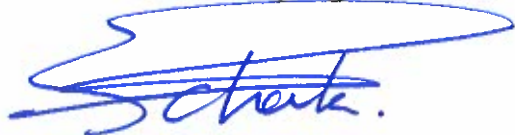
Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Pendorp vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Pendorp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00209-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De raad van Alkmaar, 27 juni 2024

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

