

Hertog Aalbrechtweg 1, Microcity The Future
Wijzigingsplan

Gemeente Alkmaar

Vastgesteld



Hertog Aalbrechtweg 1, Microcity The Future
Wijzigingsplan
Gemeente Alkmaar
Vastgesteld

Rapportnummer: P06713

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0361.WP00129-0305

Datum: 18 maart 2024

Opdrachtgever: VOF Alkmaar The Future

Projectteam BRO: WdR, TAU, TSc

Concept: juni 2023

Ontwerp: december 2023

Vaststelling: 26 maart 2024

Bron foto kافت: BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Bostel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en planbeschrijving	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2.BELEIDSKADER	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.OMGEVINGSASPECTEN	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Verkeer en parkeren	10
3.3 Geluid	11
3.4 Luchtkwaliteit	12
3.5 Externe veiligheid	12
3.6 Ecologie	12
3.7 Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	13
4.TOETSING WIJZIGINGSVOORWAARDEN	14
5.JURIDISCHE PLANOPZET	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Regeling	15
6.UITVOERBAARHEID	16
6.1 Economische uitvoerbaarheid	16
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	16
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Schetsontwerp	
Bijlage 2: Woonladder	
Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 4: Stikstofonderzoek	
Bijlage 5: Nota van beantwoording zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en planbeschrijving

Voor een perceel aan de Hertog Aalbrechtweg 1 te Alkmaar is eind 2021 een bestemmingsplan vastgesteld om het nieuwbouwproject 'Microcity The Future' juridisch planologisch mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Dit geldende bestemmingsplan 'Hertog Aalbrechtweg 1 Microcity The Future' (het zogenaamde moederplan) laat de bouw van 360 woningen toe. Daarnaast zijn er zorgwoningen mogelijk, zijnde maatschappelijke voorzieningen.

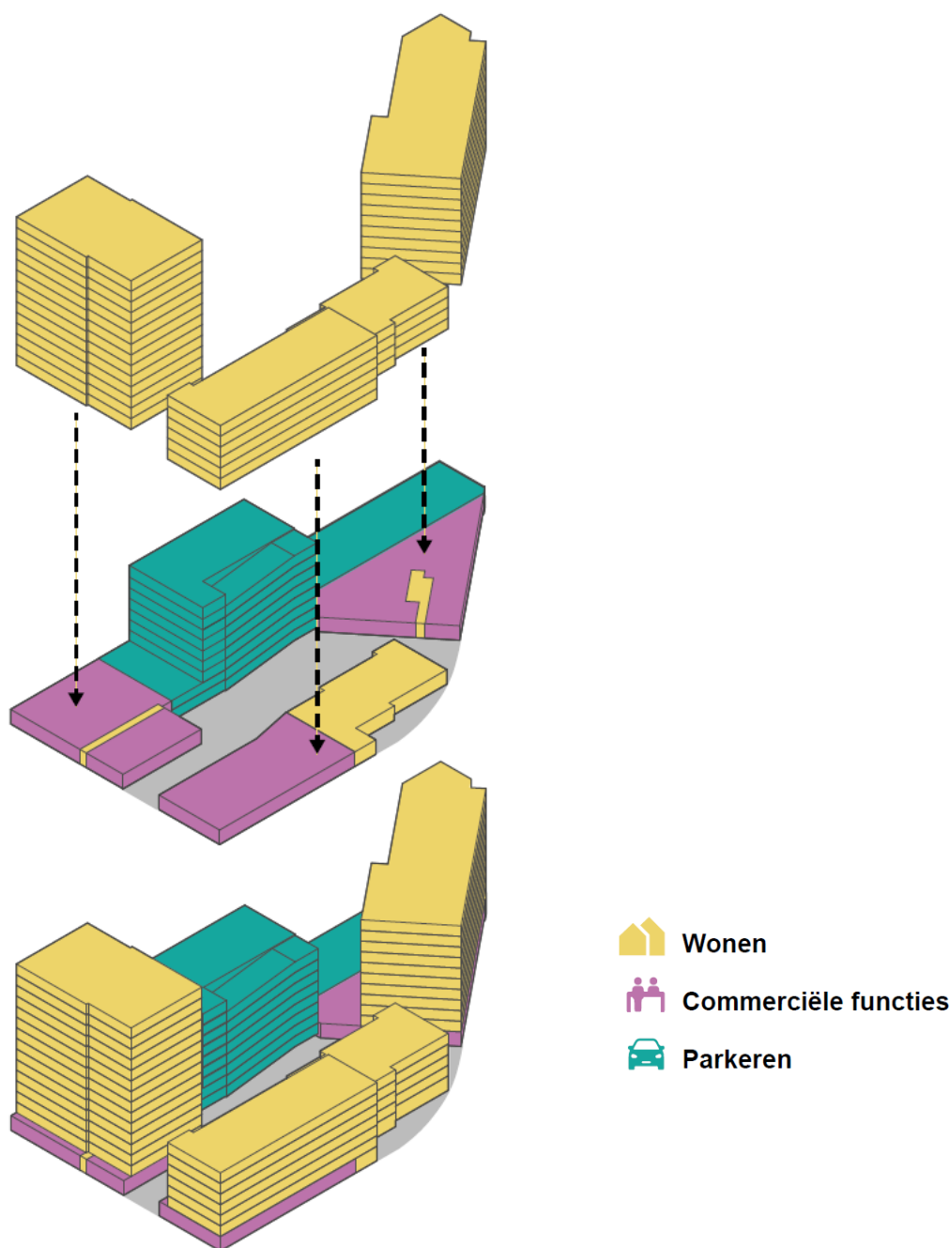
Bij het nader uitwerken van de plannen is gebleken dat de bouw van zorgwoningen niet haalbaar is. In goed overleg met de gemeente is besloten om in plaats van 80 zorgwoningen over te gaan tot de bouw van 80 'gewone' woningen binnen het maximum aan vierkante meters bvo, zoals in het moederplan is vastgelegd.

Het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast. Zie figuur 1.1. voor een 3d beeld. Het nieuwe schetsontwerp is ook terug te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

Om de bouw van deze extra 80 woningen mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.5 van het moederplan. Het nieuwe ontwerp past voor het overige binnen alle (bouw)regels van het moederplan (het maximum aan vierkante meters bvo, de bouwvlakken en de bouwhoogtes).

Dus onderhavig wijzigingsplan heeft enkel als doel het maximaal aantal te bouwen woningen te verhogen tot 440 woningen. In deze toelichting wordt onderbouwd waarom aan de gestelde eisen uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Daarnaast wordt onderbouwd dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Overigens is ook gebleken dat het oorspronkelijke plan met ondergronds parkeren niet haalbaar is vanwege onverwachte prijsstijgingen. Het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast. Er komt nu een mobiliteitshub. Deze past volledig binnen de planologische mogelijkheden van het moederplan. Dus het moederplan hoeft voor deze aanpassing niet gewijzigd te worden.

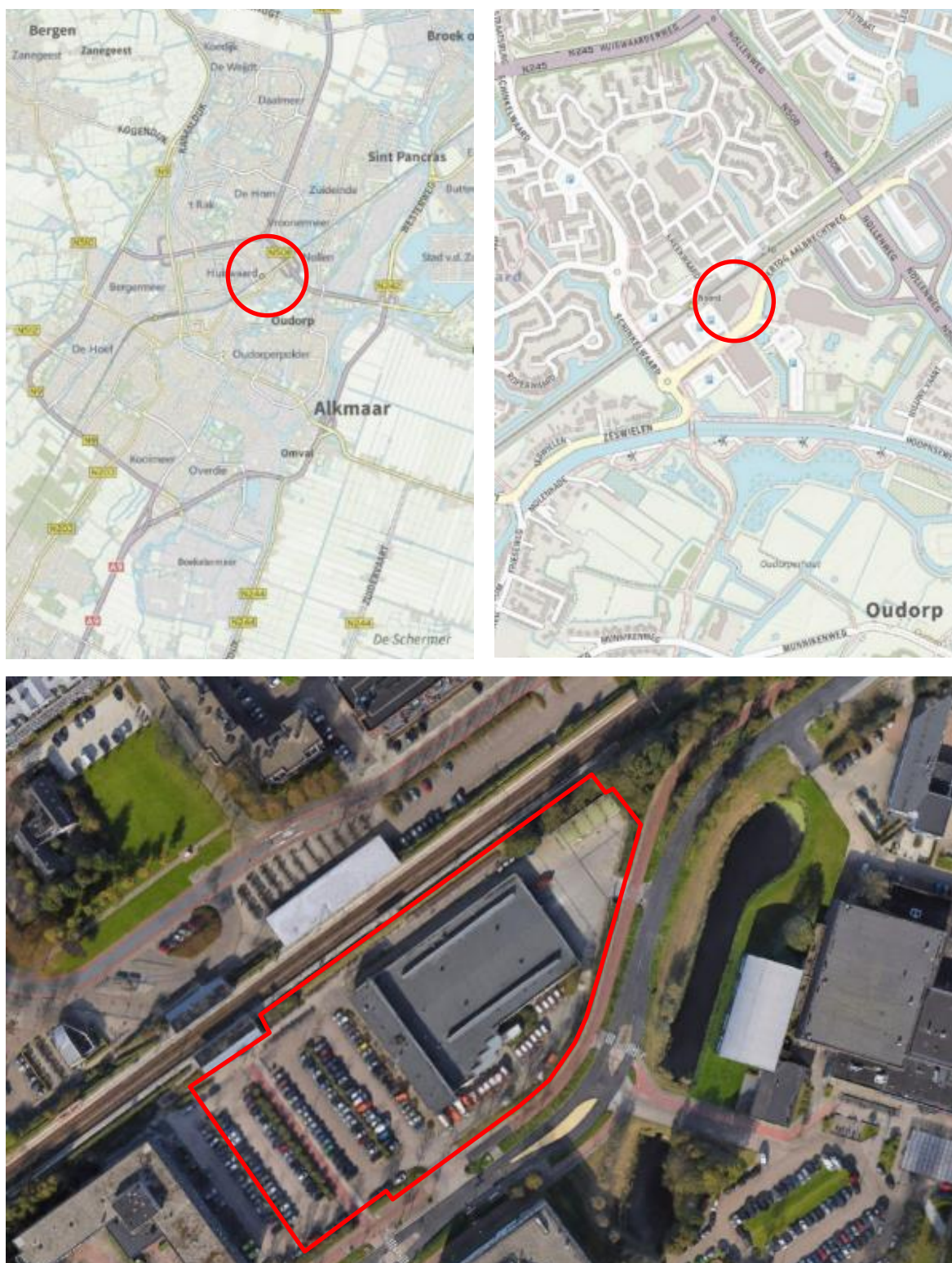


Figuur 1.1: 3D beeld nieuwbouw.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de stad Alkmaar in de gelijknamige gemeente. De wijk waarbinnen het plangebied valt staat bekend als Oudorp. De ontwikkeling vindt plaats op de locatie van een gebouw waarin nu nog PostNL gevestigd is. Dit gebouw ligt aan de zuidzijde van station Alkmaar Noord, naast een groot P+R-gebied. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Alkmaar, sectie L en perceelnummers 899, 997, 4368, 3797, 3791 (gedeeltelijk) en 3453 (gedeeltelijk). De ligging van het plangebied en de globale begrenzing ervan is weergegeven in figuur 1.2. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.

Figuur 1.2: Ligging en globale begrenzing plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Hertog Aalbrechtweg 1 Microcity The Future (vastgesteld 20 december 2021) geldend. Volgens dit bestemmingsplan mag op basis van artikel 3.5.1 van de regels het maximaal aantal woningen worden verhoogd als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsvoorschriften uit het moederplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

Onderhavig wijzigingsplan betreft uitsluitend het verhogen van het aantal te bouwen (gewone) woningen van 360 naar 440 woningen. Voor het overige wordt niets gewijzigd (ook niet het oorspronkelijk bouw kader dan wel het maximum aan vierkante meters bvo dan wel de bouwvlakken en de bouwhoogtes). In het moederplan is onderbouwd waarom voldaan wordt aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Verwezen wordt naar dit moederplan, dat te vinden is op ruimtelijkeplannen.nl.

Gezien de aard en omvang van dit plan is een update van het beleidshoofdstuk niet noodzakelijk met uitzondering van de ladder voor duurzame verstedelijking als het gaat om de functie wonen. In de volgende paragraaf wordt daar verder op ingegaan.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De update van de ladder voor duurzame verstedelijking (functie wonen) is als bijlage 2 gevoegd bij dit wijzigingsplan. Verwezen wordt naar deze bijlage. Hieronder worden de uitkomsten kort samengevat.

Wat betreft de kwantitatieve behoefte voldoet de huidige harde plancapaciteit in gemeente Alkmaar en in de regio Alkmaar niet aan de benodigde woningbehoefte. Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief om 440 woningen in plaats van 380 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte heeft de gemeente Alkmaar onvoldoende harde woningbouwplannen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen, woningen in de vrije huursector en goedkope en betaalbare koopwoningen (zowel grondgebonden als appartementen). Ook op regionaal niveau is behoefte om een kwalitatief woonprogramma te ontwikkelen met sociale huur en koop. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen, waaronder 33% sociaal, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.

Ook op regionaal niveau is behoefte om een kwalitatief woonprogramma te ontwikkelen met sociale huur. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.

Het beoogde woonprogramma kent woningen met een oppervlakte variërend van 40 m² tot 65 m² GO (145x 39m², 140x 60m², 150x 65m²). Hiermee is ruim 30% van de woningen erg klein te benoemen. In Alkmaar staan op dit moment veel grondgebonden gezinswoningen in de woningvoorraad terwijl er een grote behoefte bestaat aan appartementen (dit blijkt o.a. uit een woning-marktonderzoek van Companen). De corporaties (Kennemer Wonen) geven aan dat behoefte is aan de woningen die in dit plan worden gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd direct naast station Alkmaar-Noord. Het vormt

een geschikte locatie voor de huisvesting van starters en deels senioren (die zorg aan huis ontvangen). De corporaties geven aan dat met name starters niet of nauwelijks aan een geschikte woonruimte kunnen komen in Alkmaar. Vanaf station Alkmaar-Noord ben je binnen relatief korte reistijd in Amsterdam. Daarnaast is in het ontwerp van het plan rekening gehouden met het toevoegen van kleine woningen. In de plint van de gebouwen bevinden zich voorzieningen. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten. Ook worden externe werkruimten toegevoegd zodat het mogelijk is om op deze locatie vanuit huis te werken. Doordat het kleine woningen betreft zal de mutatiegraad relatief hoog zijn. Doordat de woningen in de huursector worden opgeleverd is het voor huurders eenvoudig om eventueel later door te stromen naar een ruimere meer passende woning en hun woning vrij te spelen voor nieuwe starters

Ook zullen er geen onaanvaardbare leegstandseffecten ontstaan. Er wordt dus voldaan aan de ladder. Voor extra informatie hierover wordt verwezen naar de bijlage.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

Onderhavig wijzigingsplan betreft uitsluitend het verhogen van het aantal te bouwen woningen van 360 naar 440 woningen. Voor het overige wordt niets gewijzigd (ook niet het oorspronkelijk bouwkader dan wel het maximum aan vierkante meters bvo dan wel de bouwvlakken en de bouwhoogtes dan wel het programma)

In het moederplan zijn alle omgevingsaspecten beoordeeld. Onderbouwd is dat sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de omvang en aard van dit wijzigingsplan is extra toetsing aan geur (agrarisch), kabels en leidingen, bodem, water, archeologie en cultuurhistorie niet noodzakelijk. De conclusies uit het moederplan gelden nog steeds.

Dit geldt ook voor de molenbiotoop, windonderzoek, trillingen en bezonning. De onderzoeken hierover uit het moederplan hadden als uitgangspunt de planologische bouw mogelijkheden (bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden en de maximale bouw hoogtes) van dat moederplan. Met dit wijzigingsplan wijzigt er niets aan deze planologische bouw mogelijkheden.

Voor het aspect verkeer en parkeren is wel een nadere onderbouwing noodzakelijk. En door de extra verkeersgeneratie (zie volgende paragraaf) wordt ook kort ingegaan op de aspecten geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Verder wordt het aspect externe veiligheid behandeld, omdat er 80 extra woningen bijkomen.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het wijzigingsplan laat de bouw van 80 extra woningen toe. In het moederplan is uitgegaan van de volgende verkeersgeneratie als het gaat om woningen:

Toekomstige situatie	Kengetal (max.)
Woningen < 45 m ²	5,3 mvt/etmaal/woning ¹
Woningen 45 – 75 m ²	6,0 mvt/etmaal/woning ²
Woningen 75 – 100 m ²	7,5 mvt/etmaal/woning ³

Uit bijlage 1 bij deze toelichting blijkt dat de oppervlakte van de woningen varieert tussen de 40 en 65 m². Theoretisch is het mogelijk, dat alle 80 extra woningen een oppervlakte hebben van 65 m². Hier van uitgaande bedraagt de extra verkeersgeneratie vanwege dit wijzigingsplan 480 mvt/etmaal (80 x 6,0 mvt/etmaal/woning). Feitelijk zullen de extra woningen fysiek in de plaats komen van andere functies met een verkeersgeneratie. Maar planologisch worden de 80 woningen als extra beschouwd. De berekende verkeerstoename is dus een worst-case scenario.

¹ Uitgegaan van koop, appartement, goedkoop

² Uitgegaan van koop, appartement, midden

³ Uitgegaan van koop, appartement, duur

De berekende verkeersgeneratie vanwege het moederplan bedraagt 3.000 mvt/etmaal. De verhoging van de verkeersgeneratie met 480 mvt is een dermate aantal, dat deze niet zal leiden tot knelpunten op het omliggende wegennet.

Parkeren

Door de schaal van het plan en om de haalbaarheid te kunnen borgen is het moederplan flexibel van opzet. Binnen afgesproken kaders kan het plan zich in de ontwikkelfase programmatisch aanpassen aan de actuele ontwikkelingen op de markt en in de maatschappij.

In de regels van het moederplan is in artikel 11 een regeling opgenomen dat aan de geldende parkeernormen van de gemeente Alkmaar moet worden voldaan. De parkeernormen worden flexibel toegestaan. Het uitgangspunt is daarbij dat de parkeerplaatsen op het eigen terrein van de ontwikkeling worden gerealiseerd. De parkeernormennota 2020-2027 van de gemeente Alkmaar waaraan voldaan zal worden kan online geraadpleegd worden.

De regeling van artikel 11 uit het moederplan verandert niet met dit wijzigingsplan, zodat nog steeds een sluitende parkeerbalans is geborgd.

Uiteindelijk is de daadwerkelijke parkeerbehoefte afhankelijk van de definitieve bouwvraag. Op dat moment zal weer getoetst worden aan de parkeernormennota. Als daaraan niet wordt voldaan kan de omgevingsvergunning niet afgegeven worden.

Verkeer en parkeren leveren geen belemmering op voor dit wijzigingsplan.

3.3 Geluid

Voor het moederplan is een akoestisch onderzoek verricht. In de regels van dat moederplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege weg- en railverkeer (zie artikel 3.3.2). Deze blijft gelden.

Bovendien zijn hogere waarden vastgesteld. Ook deze wijzigen niet.

Dit onderzoek is uitgegaan van de bouwmogelijkheden, die het moederplan biedt en niet van het vorige stedenbouwkundige plan. Het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp past nog steeds binnen deze bouwmogelijkheden.

Gelet op het bovenstaande is een update van het akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en levert het geluidsaspect geen belemmering op voor dit wijzigingsplan.

Dit is per email bevestigd door Burobouwfysica, dat het vorige onderzoek heeft verricht.

Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.2 uit het moederplan.

3.4 Luchtkwaliteit

Het bouwplan betreft de bouw van 440 woningen (in plaats van 360 woningen), wat onder de grenswaarde van 1500 woningen blijft, waardoor het plan kan worden aangemerkt als een project wat naar verwachting niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgt en 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht.

3.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied. Binnen de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicorelevante activiteiten en/of buisleidingen, waardoor deze aspecten niet aan de orde zijn.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Provincialeweg N508. Omdat het plangebied buiten 200 meter van de weg is gelegen, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. De wijziging bestaande uit het vergroten van het aantal woningen binnen het plangebied heeft geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van de weg ligt.

In het vigerende bestemmingsplan is een beperkte verantwoording voor het groepsrisico opgenomen die ook betrekking heeft op de beoogde wijziging.

3.6 Ecologie

In het kader van het moederplan is ecologisch onderzoek verricht. Verwezen wordt naar dit onderzoek. Hieronder volgen twee aanvullingen hierop.

Soortenbescherming

Op basis daarvan is ontheffing noodzakelijk vanwege de Wet natuurbescherming, omdat nestlocaties van de huismus zullen worden vernietigd.

Januari 2021 zijn tijdelijke alternatieve verblijfsplaatsen voor de huismus geplaatst. De ontheffing is door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord bij brief van 12 december 2022 verleend. De initiatiefnemer zal zo spoedig mogelijk de ontheffing laten verlengen om later eventuele vertraging te voorkomen.

Gebiedsbescherming

Op basis van de huidige wet- en regelgeving dient in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor sloop en bouwen onderzoek te worden verricht naar stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

De conclusie is dat de geldende drempelwaarden zowel in de aanleg- als gebruiksfase niet wordt overschreden.

Gelet op het bovenstaande vormt ecologie geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

3.7 Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden vanwege dit wijzigingsplan. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan de activiteiten, die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D . Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4. TOETSING WIJZIGINGSVOORWAARDEN

In artikel 3.5.1 van het moederplan hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gekregen het plan te wijzigen en het maximaal aantal te bouwen woningen te verhogen. Wel dient aan enkele voorwaarden te worden voldaan. Deze zijn hieronder op een rij gezet. Per voorwaarde wordt gemotiveerd dat dit wijzigingsplan aan die voorwaarde voldoet.

Voorwaarde 1: Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.

Voorwaarde 2: Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 2.

Voorwaarde 3: Er is sprake is van voldoende parkeergelegenheid

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.

Voorwaarde 4: de woningen op de begane grond grenzen niet aan de bestemming 'Groen'.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Met dit wijzigingsplan verandert er niets aan de ligging van woningen ten opzichte van de bestemming Groen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de verbeelding met de bijbehorende regels en een toelichting hierop (en bijlagen). De verbeelding en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

5.2 Regeling

De regels van het moederplan "Hertog Aalbrechtweg 1, Microcity The Future" van de gemeente Alkmaar, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Alkmaar bij besluit van 20 december 2021 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00177-0305 zijn van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan.

Alleen het maximale aantal te bouwen woningen wordt gewijzigd. Met dit wijzigingsplan mogen geen 360, maar 440 woningen worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop onderhavig plan betrekking heeft, zijn in eigendom bij initiatiefnemer. De sloop en nieuwbouw vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente.

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet enkel in de mogelijkheid om extra woningen te bouwen.

Het kostenverhaal voor de 'Microcity The Future' als geheel is door middel van een addendum aan de anterieure overeenkomst, die is afgesloten in het kader van het moederplan, anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de volgende instanties:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Rijkswaterstaat
- Liander

- Prorail
- Molenstichting Alkmaar e.o.
- Historische Vereniging Alkmaar
- Gemeente Castricum
- Gemeente Purmerend
- Gemeente Koggenland

De Veiligheidsregio heeft enkele opmerkingen gemaakt. Deze staan hieronder op een rij en zijn voorzien van een antwoord van de gemeente.

Opmerking	Antwoord gemeente
In de toelichting op het wijzigingsplan wordt beschreven dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt van inrichtingen. Dit is echter niet juist. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.	De toelichting is hierop aangepast
Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de N508. De realisatie van de 440 woningen zullen daarmee invloed hebben op het verloop van een eventueel rampscenario. .	Omdat het plangebied buiten 200 meter van de weg is gelegen, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. In het vigerende bestemmingsplan is een beperkte verantwoording voor het groepsrisico opgenomen die ook betrekking heeft op de beoogde wijziging.
Het wijzigingsplan voorziet in een toename van het aantal woningen. Dit heeft invloed op de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Wij adviseren dat het kunnen bieden van effectieve noodhulp als een zwaarwegend belang gehanteerd wordt bij de uitwerking. Aangezien het een wijzigingsplan betreft, kan niet worden vastgesteld of deze aan de vereisten vanuit de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021' voldoet. Geadviseerd wordt de veiligheidsregio te betrekken bij verdere uitwerking van de plannen, zodat eventuele (on)mogelijkheden inzichtelijk kunnen worden gemaakt.	De veiligheidsregio zal betrokken blijven bij de verdere uitwerking van de plannen.
Verwacht wordt dat de bewoners van het huis vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse samenleving. Eerder benoemde scenario's kunnen leiden tot gewonden. Voor het scenario Bleve is het handelingsperspectief voor personen binnenshuis (daar waar gebouwen niet ontbranden), binnen blijven met ramen en deuren gesloten. Voor personen buitenshuis, is dit vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Voor het scenario giftige wolk is het handelingsperspectief vluchten naar de hoogst mogelijke bouwlaag, waarna men dient te schuilen met gesloten ramen en deuren en uitgeschakelde mechanische ventilatie	Inderdaad zullen de toekomstige bewoners vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse samenleving.

Prorail heeft gevraagd naar een inschatting van het aantal extra voertuigbewegingen over de overweg. Het gaat om 70 extra mvt/etmaal, naar een totaal van 500 mvt/etmaal).

De gemeente Purmerend gaf aan dat in de regels ‘bestemmingsplan’ staat in plaats van ‘wijzigingsplan’. Dit is gewijzigd.

De overige instanties gaven aan geen opmerkingen te hebben over het wijzigingsplan.

Participatie

In het kader van het programma gebiedsontwikkeling stationsgebied Alkmaar Noord is een klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep is in het voortraject van het wijzigingsplan voor The Future betrokken. Er zijn meerdere participatiesessies georganiseerd, waarin de klankbordgroep is meegenomen over het wijzigingsverzoek en vragen zijn beantwoord. Aan de klankbordgroep is gevraagd om een advies te geven over waarmee het college rekening moet houden bij de besluitvorming op het wijzigingsverzoek. De klankbordgroep heeft vervolgens zelfstandig met elkaar gediscussieerd over het advies, dat zij daarna schriftelijk hebben uitgebracht. Het advies stelt dat men op voorhand niet tegen het realiseren van deze woningen in het gebouw The Future is. Wel hebben zij terecht aangegeven dat het bouwplan er anders uitziet dan voorheen is gepresenteerd en er nu is gekozen voor bovengronds parkeren in plaats van ondergronds. Deze aanpassingen passen echter binnen het reeds vastgestelde bestemmingplan.

De klankbordgroep heeft aangegeven benieuwd te zijn naar de verdere vormgeving van het gebouw.

Daarnaast gaat het advies met name over zaken die spelen in de verdere uitwerking van het (bouw)plan en over zaken die gelden voor de hele gebiedsontwikkeling Station-Noord zoals verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en parkeren in het hele gebied voordat “The Future” gebouwd wordt. Er spelen inderdaad vraagstukken voor het gehele gebied die op bovengenoemde thema’s nadere uitwerking vragen in de verdere gebiedsontwikkeling. Dit staat het vaststellen van het wijzigingsplan niet in de weg, maar zal uiteraard wel actief worden opgepakt.

Het college zal het advies van de klankbordgroep bij de verdere uitwerking naar een Definitief Ontwerp voor The Future en bij de uitwerking van de gehele gebiedsontwikkeling meenemen en de klankbordgroep daar actief bij blijven betrekken.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) 6 weken ter inzage gelegen. Voor een ieder was er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het plan. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het ontwerp wijzigingsplan.

Burgemeester en Wethouders hebben het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

