



Nota aan burgemeester en wethouders

Vergadering: 09-11-2021

Portefeuillehouder : R.G. te Beest

Relatie met andere portefeuillehouder(s): mw. E.C. Konijn-Vermaas
: n.v.t.

Status: Openbaar

Onderwerp: Bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 (PostNL-kavel)

Samenvatting

De herontwikkeling van de locatie waarop nu nog de bedrijfshalen van PostNL zijn gevestigd levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteitsimpuls van stationsgebied Alkmaar Noord. Het bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 maakt de ontwikkeling van een zogenaamde MicroCity mogelijk. Daarbij worden maximaal 360 woningen en commerciële functies mogelijk gemaakt. De ambitie is om het zuidelijke P&R-terrein van station Alkmaar Noord te vergroenen, het parkeren wordt in een gebouwde voorziening opgelost.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de besluiten hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï en railwegverkeerslawaaï met betrekking tot de woningen gelegen binnen het bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1.
2. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1'.
3. In te stemmen met de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1'.
4. Het bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 met bijbehorende stukken ter besluitvorming aan te bieden aan de raad.
5. Mandaat te verlenen aan wethouder R.G. te Beest om aanvullende bijlagen behorend bij de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1' te accorderen en aan de raad te zenden.

Vraagstelling - probleemstelling

Het bestemmingsplan "Hertog Aalbrechtweg 1" vormt het juridisch kader voor de herontwikkeling van de kavel waarop nu nog bedrijfshallen van PostNL zijn gevestigd.

Bij besluit van 15 juni 2021 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten hogere waarde geluid wegverkeer en railverkeer. In de periode van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus hebben de ontwerpbesluiten ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan 9 inhoudelijk betrekking hebben op het bestemmingsplan. De overige 4 gaan inhoudelijk over het Ontwikkelbeeld Stationsgebied Noord en zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld Stationsgebied Alkmaar Noord. Tegen de ontwerpbesluiten hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

De besluiten zijn nu gereed voor besluitvorming. B&W zijn bevoegd om in te stemmen met de besluiten hogere waarden. De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Ambtelijk wordt geadviseerd om met de besluiten hogere waarden in te stemmen en het raadsvoorstel ter besluitvorming aan te bieden aan de raad.

Afwegingsproces - alternatieven

Het bestemmingsplan heeft een flexibele opzet, zodat er kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de markt voor de niet-woonfuncties. In de MicroCity komt een mix van wonen (maximaal 360 woningen, variëren aanbod van grootte), commerciële functies (dienstverlening, kleinschalige detailhandel en horeca ten behoeve van de stationsfunctie e.d.), kantoor, en maatschappelijke functies. Er wordt een (half) verdiepte parkeergarage aangelegd. Uitbreiding van deze parkeerkelder is mogelijk. Boven de parkeergarage wordt een groene binnentuin aangelegd. De ambitie is om ook het P&R terrein te vergroenen. De bouwhoogte van het pand varieert tussen de 16 en 45 meter hoog, conform de bestuursopdracht.

Parkeren

Bij de ontwikkeling wordt een (half) verdiepte parkeergarage aangelegd, met ruimte voor circa 260 parkeerplaatsen. De 40 P&R plaatsen die plaats moeten maken voor de nieuwe ontwikkeling worden daarbij 1 op 1 gecompenseerd in de parkeergarage en blijven gratis en openbaar toegankelijk. De ontwikkeling moet voldoen aan de reguliere Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027.

P&R terrein

Om de bouwwerkzaamheden mogelijk te maken worden, in afwachting van de collectieve parkeervoorziening (zoals bedoeld in het Ontwikkelbeeld) 20 tot 40 P&R plaatsen tijdelijk gerealiseerd aan de noordzijde van het station. De ambitie is om de overige P&R plaatsen op het zuidplein ook in de alternatieve parkeervoorziening te realiseren waarmee het plein zoveel mogelijk autovrij wordt gemaakt. Dit wordt gefinancierd vanuit de gebiedsexploitatie behorende bij het Ontwikkelbeeld. Daarmee wordt voldaan aan de bestuursopdracht voor het autovrij maken van het plein en kan een de woon- en leefkwaliteit in het gebied worden verbeterd.

Molens

Naar aanleiding van de zienswijzen van de Molenstichting Alkmaar e.o. is een studie uitgevoerd naar de effecten van de in het Ontwikkelbeeld voorgestelde bebouwing op het windklimaat. Met de uitkomsten van deze studie kan ook de zienswijze van de Molenstichting Alkmaar e.o. die is ingediend op het bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 worden beantwoord. Uit de concept rapportage blijkt dat de invloed van de nieuwe bouwvolumes op de windvang van de molens langs de Hoornsevaart zeer beperkt is. Het rapport moet nog op enkele punten worden aangepast en kan daarna aan de Nota van beantwoording worden toegevoegd. Voorgesteld wordt de portefeuillehouder te machtigen tot het definitief maken van dit windonderzoek

Uitzicht en bezonning

Enkele zienswijzen richten zich op de hoogte van het plan, met name in verband met uitzicht en schaduwwerking. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de impact van de ontwikkeling op de omgeving (met name aan de noordzijde van het station) heel gering is.

Politiek-bestuurlijke aspecten

Met deze ontwikkeling kunnen op relatief korte termijn tot 360 woningen gerealiseerd worden. Stedelijk wonen is hierbij het uitgangspunt. In deze collegevergadering zit ook het Ontwikkelbeeld Stationsgebied Alkmaar Noord.

Een duurzame inrichting van de gebouwde omgeving biedt op deze locatie kansen om de woon- en verblijfskwaliteit te verbeteren. De PostNL-ontwikkeling draagt daar aan bij met het vergroenen van het P&R terrein, het realiseren van de ondergrondse parkeergelegenheid met 40 openbare P&R plaatsen, de groene daken en binnentuin, en het toevoegen van een commerciële plint aan het plein. Daarnaast is het plan een van de kostendragers van het Ontwikkelbeeld.

Schuin tegenover de PostNL-kavel ligt het perceel waar mogelijk de Europese School gevestigd wordt. Voor de Europese school dient er onder andere een kinderdagverblijf in de omgeving te worden gerealiseerd. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt dat er ten behoeve van de Europese school ruimte gereserveerd kan worden voor het kinderdagverblijf in de MicroCity.

Juridische aspecten

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden het bestemmingsplan en de besluiten hogere waarden opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op het project is de Crisis- en herstelwet van toepassing, omdat sprake is van de bouw van meer dan elf woningen. Dit betekent een kortere doorlooptijd voor eventueel beroep (zes maanden in plaats van een jaar). Hiervan wordt melding gemaakt in de officiële publicaties van de gemeente.

Fiscale aspecten

N.v.t.

Financiële aspecten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook in het kader van het Ontwikkelbeeld Stationsgebied Alkmaar Noord een exploitatieplan opgesteld. Daar levert de ontwikkelaar van het perceel een belangrijke bijdrage aan.

Hiermee is de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.

Personele aspecten

n.v.t.

Uitvoeringsaspecten

Het bestemmingsplan betreft een juridisch planologisch kader. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aanvragen van de voor de bouw benodigde omgevingsvergunningen.

Duurzaamheidsaspecten

Het pand wordt volgens het principe van 0 op de meter ontwikkeld. Er komen groene daken en een groene binnentuin waar regenwater kan worden gebufferd en waardoor hittestress wordt verminderd. Het P&R plein wordt groen ingericht en kan op piekmomenten regenwater opvangen.

Groenparagraaf

Het perceel wordt na herontwikkeling groener dan op dit moment het geval is. Op dit moment is het perceel bijna volledig verhard.

In het plan komt een groene binnentuin. De ambitie voor het huidige P&R terrein voor station Alkmaar Noord is om die ook groen in te richten. Daarnaast worden er groene daken gerealiseerd. Op het perceel waar nu de bedrijfshallen van PostNL staan, staan op dit moment geen bomen. Op de P+R locatie staan wel een aantal bomen. Bij de herinrichting moeten deze bomen naar verwachting worden gekapt.

Aspecten informatie voorziening

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.officiëlebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt de omgeving en overige belanghebbenden die hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden per brief geïnformeerd.

Inspraak & participatie derden

Bij de start van de planvorming heeft een algemene informatiebijeenkomst plaats gevonden op 25 februari 2020. Tussen 28 mei en 8 juli 2020 kon via de website en via in de omgeving verspreide retourformulieren gereageerd worden op het concept Ontwikkelbeeld. Daarnaast is op 1 juli 2021 een digitale participatiebijeenkomst gehouden en konden gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend op het ontwerp Ontwikkelbeeld. De zienswijzen hebben geleid tot één technische aanpassing in de regels. De wijzigingsbevoegdheid, waarmee het college goedkeuring kan geven aan een verschuiving van oppervlaktes tussen de functies in het gebouw, is nader afgekaderd. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het plan.

Communicatie

Na instemming met het raadsvoorstel en bijbehorende stukken worden de stukken geagendeerd voor behandeling in de raad.