

Aan: Politie
Tav: Dhr. E. Priem
Nieuwe Uitleg 1
2514 BP 's-Gravenhage

Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Onderwerp

Vooroverleg

Ons kenmerk

0000723606

Behandeld door

Remco Jonker

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

Datum

12-09-2024

Geachte heer Priem,

U hebt een vooroverleg ingediend voor het realiseren van een nieuwe politie- en trainingslocatie op het perceel Alkmaar, Loodpolderweg 2-4. Uw vooroverleg is geregistreerd onder nummer 0000723606. Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van uw plan.

Uw plan

Uw plan gaat over het realiseren van een nieuwe politie- en trainingslocatie.

Ruimtelijke of stedenbouwkundige beoordeling

Uw plan is getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer", het geldende bestemmingsplan "Boekelermeer Noord" en het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren 2018). Gebleken is dat de gronden de bestemming "Sportieve recreatie" en "Groen" hebben. De gronden met de bestemming "Sportieve recreatie" zijn bestemd voor sportvoorzieningen (artikel 11.1 Bestemmingsplan *Bedrijventerrein Boekelermeer*). De gronden met de bestemming "Groen" zijn bedoelt voor gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen (artikel 7.2 Bestemmingsplan *Boekelermeer Noord*).

Uw plan is niet passend binnen deze doelomschrijvingen en is dan ook in strijd met het omgevingsplan.

Er is onderzocht of wij doormiddel van een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels uit het omgevingsplan. Onderstaand vindt u per vakafdeling de beoordeling.

Ruimtelijke Ordening

Het initiatief wordt kansrijk geacht. In ruimtelijke zin past het trainingscentrum goed op deze locatie en er lijken geen botsende belangen met andere bestemmingen. Er is reeds advies verstrekt om tijdig te participeren. Verder worden stedenbouwkundige en verkeersaspecten nog nader bezien.

Ruimtelijke Vormgeving

Het bouwplan betreft de vestiging van twee politieonderdelen in twee gebouwen. Daarnaast moet er een oefenterrein komen. De politie is geïnteresseerd in het voormalige sportterrein vanwege bereikbaarheid aan de stadsring, de grootte van het terrein én de hoge mate van privacy die de omzomende bomenring biedt.

Bezoekadres

Mallegatsplein 10
1815 AG Alkmaar

postadres

Postbus 53
1800 BC Alkmaar

bank

NL78BNGH0285000179

website

www.alkmaar.nl

telefoon

14 072

Het realiseren van twee gebouwen op deze locatie is in principe voorstelbaar, maar de insteek dient dan meer landschappelijk te zijn. Duidelijkheid over de omvang van het programma is ook van belang. Het terrein dient zo veel als mogelijk - ondanks de grote parkeerbehoefte - een groene voet te behouden. Het sluiten van de groene zoom aan de zuid-oostzijde is ruimtelijk en landschappelijk een voorwaarde. Over deze punten zijn wij al enige tijd met de Politie en hun adviseurs in gesprek.

Conclusie:

Het project heeft voor het onderdeel ruimtelijke vormgeving een goede kans van slagen, indien deze een landschappelijke insteek volgt waarbij het programma niet verder toeneemt en uitdijt.

Welstand

De Commissie omgevingskwaliteit heeft het plan beoordeeld, en komt met onderstaande bevindingen:

Na het vorige collegiale overleg (16 mei 2024) is gemeente Alkmaar aan de slag gegaan met het opstellen van een ruimtelijk kader. Het programma is nog veranderlijk. De politie wil de ruimtes voor het binnen en buiten oefenen naast elkaar positioneren, waardoor een 'campusopzet' niet gaat lukken. Zoals het er nu uitziet, worden de gebouwen aan de Loodspolderweg geplaatst. Achter de gebouwen komt een parkeerterrein. Op het westelijk deel van het terrein komt het buitenoefenterrein en wellicht wordt er ook een calamiteitenexit vanaf de ring gerealiseerd. Aan de oostzijde van het terrein is ruimte voor een accent. De eerste schetsen van de Loodspolderweg met de nieuwe gebouwen tonen een plantanenlaan, waarvoor Strijp S als referentie is gebruikt. De kronen van de plantanen verhullen de dichte verdiepingen van de gebouwen, en de plint wordt zo transparant mogelijk vormgegeven.

Reactie commissie:

Voor een goede ontwikkeling op deze locatie is het van belang dat het ruimtelijke kader helder is. De commissie adviseert daarom allereerst na te denken over de betekenis van de gebouwen, de gewenste schaal en maat van de volumes en de geleiding van de volumes. Zijn het bijvoorbeeld twee grote loodsen of kantoorgebouwen? En zijn de gebouwen familie van elkaar of juist op zichzelf staande gebouwen? Wat zijn de karakteristieken van de volumes in vorm en morfologie? Waar komen de accenten? Etc. Ook adviseert de commissie een landschapsarchitect bij de ontwikkeling te betrekken.

Daarnaast kwamen de volgende vragen en aandachtspunten tijdens het collegiale overleg aan bod:

- De commissie vroeg zich af of woningbouw in de buurt is gepland, want die opgave wordt erg lastig aangezien het terrein van de politie is en zij willen het zo afgesloten mogelijk houden. De gemeente heeft aangegeven dat de Boekelemeer een geluidszonering bevat, waardoor er niet gewoond mag worden.*
- De commissie vraagt aandacht voor de getoonde schetsbeelden in relatie tot het gebruik van de gebouwen en de visie van de politie. De commissie snapt dat open plinten gewenst zijn, maar de politie wil graag zoveel mogelijk dicht hebben. Als zij nu nog niets over de open plinten hebben gezegd, kan dat in een volgend stadium nog komen. Daarom wordt aangeraden nogmaals een gesprek met de politie te voeren over dit onderwerp.*
- De wijk kenmerkt zich aan losse gebouwen die in het groen staan. Op de getoonde schetsen en terreininrichtingen lijken de gebouwen nu in één rooilijn te staan. Als advies wordt meegegeven om na te denken over er een verschil in positie van de gebouwen aangebracht kan worden, zodat het idee van twee losse gebouwen in het groen krachtiger wordt.*
- Veiligheid is een belangrijk thema, waardoor de commissie adviseert dit thema goed af te stemmen met de politie. Denk hierbij aan hoogtes van hekwerken, cameratoezicht, etc.*
- De commissie kan zich vinden in de plantanenlaan die wordt voorgesteld, maar vraagt zich af of er ook meer inheemse boomsoorten toegepast kunnen worden.*

Verkeer

Akkoord voor nu, we gaan uiteraard nog verder praten over parkeeroplossingen, maar het parkeren past op eigen terrein. De inrit die ze gepland hebben ligt op een goede overzichtelijke plek, dus daar hebben we voor nu ook geen bezwaren op.

Bodem

Het is niet mogelijk om te bouwen op verontreinigde grond. Om te toetsen of de bodem geschikt is om op te bouwen, moet u een verkennend bodemonderzoek uitvoeren.

Participatie

Wij vinden maatschappelijke betrokkenheid belangrijk. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet goed worden afgestemd met betrokkenen in de omgeving. Dat heet participatie. Op onze website leest u daar meer over: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/verbouwen/participatie-bij-verbouwen-en-ruimtelijke-initiatieven-hoe-doe-ik-dat>.

Mogelijk verrekening van grondkosten

Op basis van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om de gemeentelijke kosten van bepaalde bouwplannen in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. Zodra er één woning of ander hoofdgebouw kan worden gebouwd, die onder het oude bestemmingsplan niet kon worden gebouwd, is er al sprake van een bouwplan. Daarnaast kent de gemeente Alkmaar ook een bijdrage bovenwijkse voorzieningen op basis waarvan ieder bouwplan mee betaalt (in een bedrag per te ontwikkelen m²). Hebt u vragen over dit kostenverhaal? Neem dan contact op met de vakgroep planeconomie via planeconomie@alkmaar.nl.

Leges (kosten)

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag worden kosten in rekening gebracht. De kosten worden berekend per aangevraagde activiteit. Hiervoor ontvangt u een aparte rekening. De kosten zijn gebaseerd op de Tarieventabel die hoort bij de Legesverordening gemeente Alkmaar. De Tarieventabel wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. De Legesverordening en tarieventabel zijn te vinden via: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-561171.pdf>.

Hoe nu verder?

Dit betekent dat u een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunt indienen. Maar let op, voordat u de aanvraag indient moeten de aandachtspunten die hierboven zijn genoemd zijn opgelost of verduidelijkt.

De aanvraag doet u via www.omgevingsloket.nl. Voor het bouwkundig deel vraagt u de *technische bouwactiviteit* aan. Voor het afwijken van het omgevingsplan vraagt u de *ruimtelijke bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)* aan.

Bij de aanvraag moet u een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving indienen. Uit deze onderbouwing moet blijken dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het is belangrijk dat u bij de aanvraag goede bouwkundige tekeningen indient.

Uw aanvraag moet voldoen aan de op dat moment geldende wet- en andere regelgeving.

U mag aan de hand van deze brief niet concluderen dat de omgevingsvergunning zonder meer wordt verleend, omdat bijvoorbeeld reacties van omwonenden tot een andere belangenafweging kunnen leiden.

Tot slot

Omdat onze ruimtelijke of stedenbouwkundige inzichten kunnen veranderen, is onze positieve reactie maximaal één jaar geldig na verzenddatum van deze brief. Wij verwachten dat u binnen deze termijn een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons indient.

Meer informatie?

Neem dan contact op met Remco Jonker via 14 072 en RJonker@alkmaar.nl.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Leefgebied,
medewerker Beleidsuitvoering,



Remco Jonker