



## Nota aan burgemeester en wethouders

**Vergadering** : 09-11-2021

**Portefeuillehouder** : R.G. te Beest

**Relatie met andere portefeuillehouder(s)**: mw. E.C. Konijn-Vermaas  
: P.F. Dijkman

**Status** : Openbaar

**Onderwerp** : Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord

### Samenvatting

Voor het stationsgebied Alkmaar Noord is een Ontwikkelbeeld opgesteld. Op 25 mei 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerp Ontwikkelbeeld. Het ontwerp Ontwikkelbeeld heeft ter inzage gelegen van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021. Er zijn 36 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven de toelichting en het kaartbeeld van het Ontwikkelbeeld op enkele punten aan te passen. De volgende stap is het aanbieden van het Ontwikkelbeeld aan de raad voor vaststelling.

### Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord".
2. De raad voor te stellen het Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit.
3. De bijlage 6. Gebiedsexploitatie bij het Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord digitaal ter inzage te leggen voor de raad onder oplegging van geheimhouding op grond van artikel 25 tweede lid Gemeentewet vanwege het belang als genoemd in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB).
4. Wethouder R.G. te Beest te machtigen voor het definitief maken van de Molenbiotoopstudie stationsgebied Alkmaar Noord 2030 en dit rapport als bijlage toe te voegen aan de "Nota van beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord".

### **Vraagstelling - probleemstelling**

Op basis van de bestuursopdracht van 1 oktober 2019 is een Ontwikkelbeeld voor het stationsgebied Alkmaar Noord opgesteld. Met het Ontwikkelbeeld wordt een ruimtelijk en financieel kader geboden voor onder meer de transformatie van de PostNL-kavel en de vestiging van de Europese school aan de Hertog Aalbrechtweg. Voor het bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 (PostNL-kavel) is een apart raadsvoorstel gemaakt, dat eveneens is geagendeerd voor behandeling door het college. Op 25 mei 2021 stemde het college in met het ontwerp Ontwikkelbeeld. In de periode van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 heeft het ontwerp Ontwikkelbeeld ter inzage gelegen. Er zijn 36 zienswijzen ingediend. Het Ontwikkelbeeld is nu gereed om door de raad te worden vastgesteld.

### **Afwegingsproces - alternatieven**

In de ontwerpfase van het Ontwikkelbeeld is uitvoerig ingegaan op de ambitie om het zuidelijke stationsplein te vergroenen en als verblijfsgebied in te richten. Dit is alleen mogelijk als een goed alternatief wordt gevonden voor de P&R-voorziening, waarvan het uitgangspunt is om deze voor het station Alkmaar Noord te behouden. In het Ontwikkelbeeld en de hierbij horende gebiedsexploitatie is daarom rekening gehouden met de bouw van een openbare parkeergarage waarin deze P&R-plaatsen worden ondergebracht. Om deze ambitie uit te werken is nader onderzoek nodig. Het onderzoek vindt in twee stappen plaats. In uitvoering is een onderzoek naar het gebruik van de bestaande parkeervoorzieningen in het stationsgebied. Het vervolgonderzoek naar de ruimtelijke inpassing, bouw en exploitatie van een P&R-garage zal in overleg met NS en Provincie plaatsvinden. Beide partijen zijn belanghebbend aangezien er op het niveau van de Zaancorridor momenteel onderzoek wordt gedaan naar mobiliteitshubs bij OV-knooppunten en gezamenlijk gekeken wordt naar de beste plaats voor deze voorzieningen als onderdeel van de vervoerketen. In het Ontwikkelbeeld is als mogelijke locatie voor een P&R-garage/mobiliteitshub de locatie nabij de Fordgarage aangegeven.

Tijdens de participatie zijn veel bezwaren van omwonenden naar voren gekomen tegen de voorgestelde bebouwing van het grasveld naast het Leger des Heilsgebouw en het weiland bij de Zeswielen. De bezwaren gaan met name over het verlies van groen, bezonning, uitzicht en privacy. Ondanks deze bezwaren zijn de bebouwingsmogelijkheden in het Ontwikkelbeeld gehandhaafd. Juist de omgeving van een OV-knooppunt leent zich door zijn goede bereikbaarheid voor verdichting van de bestaande stad. Dit is ook de reden om nabij het station grotere bouwhoogtes mogelijk te maken. Daarnaast is het Ontwikkelbeeld een visiedocument en nog geen bestemmingsplan. De verdere uitwerking van de plannen op kavelniveau zal in dialoog met de omgeving moeten plaatsvinden. Hierbij zal aandacht zijn voor de belangen van de omwonenden, zodat een goede woon- en leefkwaliteit kan worden geborgd. De uiteindelijke afweging van belangen vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is voor de kavel naast het Leger des Heilsgebouw het kaartbeeld en de toelichting van het Ontwikkelbeeld aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijzen van de Molenstichting Alkmaar e.o. en de Noord-Hollandse Molenfederatie is een studie uitgevoerd naar de effecten van de in het Ontwikkelbeeld voorgestelde bebouwing op het windklimaat. 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 deze molenbiotoopstudie.

### **Politiek-bestuurlijke aspecten**

In het coalitieakkoord is aangegeven dat woningbouw een topprioriteit is. Het voorliggende besluit past binnen deze politiek-bestuurlijke wens. Ook op andere aspecten van het coalitieakkoord wordt ingespeeld, zoals de vestiging van de Europese school, het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit bij nieuwbouw en het bieden van zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven van inwoners en bedrijven.

### Juridische aspecten

Het Ontwikkelbeeld is een uitwerking van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Het is daarmee een visiedocument dat geen juridisch bindende werking heeft. Voor de concrete plotontwikkelingen in het gebied zullen op een vergelijkbare wijze als voor de PostNL-kavel is gedaan afzonderlijke bestemmingsplannen moeten worden gemaakt. Het Ontwikkelbeeld vormt hiervoor de onderlegger.

### Financiële aspecten

Om het Ontwikkelbeeld verder uit te kunnen werken is een voorbereidingskrediet benodigd. Dit is geraamd op € 485.000 en is gebaseerd op het bedrag aan plankosten zoals dat in de gebiedsexploitatie met behulp van de plankostenscan van BZK voor 2022 is geraamd en de raming plankosten voor de Europese school.

Voor 2022 zijn verschillende werkzaamheden gepland:

- Verdere uitwerking en concretisering van het Ontwikkelbeeld, o.a. ruimtelijke inpassing Microcity en Europese school, uitwerking ontwikkelingsmogelijkheden kavel naast Leger des Heilsgebouw
- Nadere uitwerking van de gebiedsexploitatie (op basis van de uitwerking van het Ontwikkelbeeld)
- Planontwikkeling en voorbereiding bouwrijp maken kavel Europese school
- Opstellen schetsontwerp voor de stationspleinen en het openbaar gebied tussen de scholen en de civieltechnische uitwerking daarvan. Planning is om het noordelijke stationsplein begin 2023 te kunnen uitvoeren. De planning voor het zuidelijke stationsplein en de strook tussen de scholen is afhankelijk van de oplevering van de PostNL-kavel, een alternatieve P&R-voorziening en de Europese school. Voor de herinrichting van de stationspleinen wordt subsidie bij de Provincie aangevraagd.
- Diverse onderzoeken waaronder parkeren en verkeer
- Onderzoek naar de rotonde Zeswielen in relatie tot de ontwikkeling van het deelgebied Zeswielen.

Het nu gevraagde voorbereidingskrediet wordt gedekt uit huidige en toekomstige bijdragen uit actieve en faciliterende grondexploitaties (o.a. PostNL-kavel en Europese school). De kosten kunnen vijf jaar voordat een grondexploitatie wordt geopend worden geactiveerd. De reeds in 2021 gemaakte kosten voor het opstellen van het Ontwikkelbeeld en het doen van parkeeronderzoek maken onderdeel uit van de geraamde € 485.000 en zullen op dezelfde wijze in de begroting worden verwerkt.

Bedragen x € 1.000

Programma	Thema	Product nr	Omschrijving	L/B	N/V	2021	2022	2023	2024
4. Leefbaarheid	4.3 Ruimtelijke ontwikkeling		Planuitwerking Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord (voorbereidingskosten)	L	N		485		
			Dekking binnen gebiedsexploitatie				485		
			<b>Resultaat voor bestemming</b>			0	0	0	0
			<b>Resultaat na bestemming</b>			0	0	0	0

### Uitvoeringsaspecten

Na vaststelling van het Ontwikkelbeeld is het aan de eigenaren om voor hun kavels plannen verder uit te werken. De gemeente zal haar eigen gronden tot ontwikkeling brengen, waaronder de kavel voor de Europese school, de kavel naast het Leger des Heilsgebouw en, nadat een alternatief is gevonden

voor het P&R-parkeren, de kavel achter de cafetaria aan de Drechterwaard 108. Uit de opbrengsten van de ontwikkelingen kan gefaseerd de herinrichting van het openbaar gebied worden aangepakt.

### **Duurzaamheidsaspecten**

Door een versterking van de groen- en waterstructuur (ontwikkeling van een groene as, versterking van de ecologische noord-zuidverbinding en aanleg van een ecologische zone langs het spoor) wordt het gebied klimaatbestendig gemaakt en wordt een bijdrage aan de biodiversiteit geleverd. Daarnaast wordt o.a. door het stellen van een aantal gerichte beeldkwaliteitseisen gestreefd naar duurzame ontwerpen van gebouwen en buitenruimte. Onderzocht wordt of een openbare parkeergarage kan worden gecombineerd met een mobiliteitshub met duurzame vormen van vervoer.

### **Aspecten informatie voorziening**

Het Ontwikkelbeeld wordt digitaal gepubliceerd via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en de gemeentelijke website.

### **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 ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om voor de voorgestelde bebouwing naast het Leger des Heilsgebouw en het weiland bij de Zeswielen de toelichting op het kaartbeeld van het Ontwikkelbeeld te verduidelijken. Daarnaast is de verbeelding voor de kavel naast het Leger des Heilsgebouw aangepast.

### **Communicatie**

Het voorliggende plan wordt voorgedragen voor het persgesprek dat na de vergadering plaatsvindt.

### **Bijlagen**

1. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord.
2. Raadsvoorstel Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord.
3. CFD Molenbiotoopstudie, stationsgebied Alkmaar Noord 2030.