



Nota aan burgemeester en wethouders

Vergadering : 03-11-2020

Portefeuillehouder : C. Braak

Status : Openbaar

Onderwerp : Planontwikkeling Campinaterrein Oudorp

Samenvatting

De Geus Bouw, eigenaar/ontwikkelaar van de braakliggende gronden op de hoek Nieuwe Schermerweg/Edisonweg (het Campinaterrein), heeft op basis van de kaders van het Ontwikkelbeeld Oudorp een schetsontwerp voor herontwikkeling van deze locatie laten maken. Het gaat om een bouwplan met een gemengd programma van 140-150 woningen en maximaal 2.930m² BVO bedrijfsruimte. Op basis van het voorliggende collegebesluit kan de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een bestemmingsplan voorbereiden en de participatie met de omgeving organiseren. Daarnaast kan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden voorbereid.

Voorgesteld besluit

1. Vast te stellen dat het schetsontwerp voor het Campinaterrein d.d. 11-6-2020 incl. aanvulling d.d. 24-9-2020 met bijbehorend programma van 18.140 m² BVO (140-150 woningen en max. 2.930m² BVO bedrijfsruimte) in principe past binnen de kaders van het Ontwikkelbeeld Oudorp en daarmee als basis kan dienen voor de verdere bouwplanontwikkeling door de initiatiefnemer.
2. De initiatiefnemer De Geus Bouw op basis van een door hem op te stellen ontwerpbestemmingsplan, in overleg met de gemeente, participatie te laten organiseren met de omgeving en het plan opiniërend te bespreken met de Commissie Ruimte.
3. Een anterieure overeenkomst voor te bereiden met de initiatiefnemer, hierin een verplichting op te nemen ten aanzien van het realiseren van minimaal 1.800 m² BVO bedrijfsruimte, en deze overeenkomst gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter besluitvorming aan het college aan te bieden.

Vraagstelling - probleemstelling

Op de noordwestpunt van het bedrijventerrein Oudorp, hoek Nieuwe Schermerweg/Edisonweg, liggen twee braakliggende kavels grond (totaal 5.800m²). Eigenaar/ontwikkelaar De Geus Bouw heeft voor dit zogeheten Campinaterrein een schetsontwerp laten maken door architectenbureau Tangram. Het ontwikkelbeeld Oudorp is hiervoor het vertrekpunt geweest. De eerste versie van het schetsontwerp, dat in februari 2020 aan de gemeente is gepresenteerd, ging uit van een markant, trapsgewijs opgebouwd gebouw met hoogteaccent en een bouwvolume van 20.000m² BVO, bestaande uit circa 200 appartementen waarvan een deel woon/werkwoningen. Het gebouw met een ondergrondse parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Edisonweg. Op basis van de adviezen van BVR en projectgroep en de opmerkingen uit het bestuurlijk vooroverleg heeft de architect de afgelopen maanden een aantal wijzigingen in het schetsontwerp aangebracht (zie **bijlage 1**):

- De bouwhoogte is teruggebracht tot de maximaal toegestane bouwhoogte (35m) uit het Ontwikkelbeeld, het woningprogramma komt hierdoor uit op 140-150 appartementen waarvan 1/3 sociaal. Het totaalvolume bouwt op vanuit de schaal van de wijk – 2 tot 5 lagen – naar een hoogte van 35m (12 lagen) op de hoek van de Nieuwe Schermerweg. Er is altijd wel een bouwhoogte in de omgeving, nu of in de toekomst, waar op aangesloten wordt.
- In de aangepaste planopzet is de mogelijkheid opgenomen van zelfstandige bedrijfsruimten op de begane grond aan de Edisonweg, aan woningen gekoppelde bedrijfsruimten en een collectieve (kantoor)werkplek op een hogere verdieping (max. 2.930m² BVO) e.e.a. onder voorbehoud van de uiteindelijke marktvraag.
- Het aantal ondergrondse en inpandige parkeerplaatsen is uitgebreid, zodat tegemoet wordt gekomen aan de thans geldende parkeernormen. Voor de bedrijfsruimten in de plint van de Edisonweg is een beperkt aantal maaiveldparkeerplaatsen opgenomen, deze zullen landschappelijk worden ingepast.
- Om beter aan te sluiten op de bestaande omgeving is het gebouw iets gedraaid, waardoor de hoofdentree in het verlengde van de aansluiting Oudorperdijkje en de Edisonweg komt te liggen en een zichtlijn ontstaat. Vanuit de Madame Curieweg wordt een pad aangelegd via de hoofdentree van het gebouw naar de Edisonweg en de aansluiting met het Oudorperdijkje.
- Aangezien er geen connectie mogelijk is met het bestaande water in de omgeving is het water uit de buitenruimte van het plan geschrapt, er wordt nu groen toegepast.

Naast deze planaanpassingen is door de initiatiefnemer nadere informatie over de inrichting van de buitenruimte en de materialisering, detaillering en duurzaamheid van het gebouw verstrekt. De wijzigingen en aanvullingen zijn opnieuw voor toetsing voorgelegd aan BVR. BVR constateert in haar tweede advies (**bijlage 2**) dat "...Dit plan past binnen het kader van de Gemeenteraad van Alkmaar mits het terrein voldoende water kan bergen en het parkeren voor de bedrijven echt uit zicht kan worden opgelost. Daar is zeker voldoende ruimte voor...". In de volgende ontwerpfasen (voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) zal het dan uitgewerkte plan opnieuw worden getoetst aan het Ontwikkelbeeld en dan uiteindelijk voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

De ontwikkelaar wil het schetsontwerp de komende tijd verder uitwerken tot een voorlopig en definitief ontwerp, waarbij parallel wordt gewerkt aan een bestemmingsplan. Voordat deze stappen kunnen worden gezet, dient er overeenstemming te zijn over de te hanteren uitgangspunten, behalve het schetsontwerp met name het te realiseren programma en het te volgen planproces. In het voorliggende collegebesluit zijn deze uitgangspunten opgenomen. Aangezien het om een min of meer afgebakende plotontwikkeling gaat (voor de aangrenzende bedrijven Shurgard en Associatie Uitvaartverzorging bestaan geen plannen), kan er voor de te ontwikkelen gronden zonder stedenbouwkundige uitwerking direct een bestemmingsplan worden gemaakt. Hierbij zal in het kader van de gewenste woningbouwversnelling worden afgezien van een voorontwerp en wordt direct de stap gezet naar een ontwerp bestemmingsplan. Mogelijk zullen er voor de welstandelijke beoordeling van het bouwplan in het ontwerpbestemmingsplan nog wel een aantal beeldkwaliteitsrichtlijnen

moeten worden opgenomen. De locatie is vrij beschikbaar, er hoeven geen bedrijven te worden verplaatst. In het bestemmingsplan dient wel rekening te worden gehouden met de milieucontouren van omliggende bedrijven en het wegverkeerslawaai van de Nieuwe Schermerweg en de Edisonweg. De verwachting is dat deze milieucontouren geen spelbreker hoeven te zijn. Een aandachtspunt is, dat het bestemmingsplan voor het Campinaterrein pas in procedure kan worden gebracht nadat het bestemmingsplan voor het aanpassen van de industrielawaaizone Oudorp door de raad is vastgesteld. De wettelijke geluidzone moet eerst van het perceel zijn afgehaald. Aangezien de aanpassing van de geluidzone reeds in procedure is gebracht en het bestemmingsplan voor het Campinaterrein nog in zijn geheel moet worden gemaakt zal dit waarschijnlijk niet tot vertraging hoeven leiden.



Links: aanzicht (aangepaste) plan vanaf de Edisonweg; rechts: het aangepaste maaiveldplan, waarbij de begane grondruimtes voor werken en voorzieningen in blauw zijn aangegeven

In het kader van het ontwerp van dit bestemmingsplan kan door de ontwikkelaar ook de participatie worden vormgegeven. Daarnaast zal vanwege het verplichte kostenverhaal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar moeten worden afgesloten. Zie hiervoor verder de toelichting onder de kopjes.

Afwegingsproces - alternatieven

In het Ontwikkelbeeld voor Oudorp wordt uitgegaan van een functiemenging van 50% wonen en 50% werken. Dit uitgangspunt is niet vertaald naar deelgebied of plotniveau, zodat er verschillend mee kan worden omgegaan. Het oorspronkelijke plan voor het Campinaterrein ging uit van alleen woningbouw. Om te kunnen voldoen aan de functiemenging uit het Ontwikkelbeeld en te voorkomen dat met de transformatie een nieuwe harde scheiding tussen het wonen en werken ontstaat, is er bij de ontwikkelaar op aangedrongen ook ruimte voor werken in zijn plannen op te nemen. Dit is gelukt, zij het dat door de ontwikkelaar een voorbehoud wordt gemaakt voor wat betreft de uiteindelijke marktvraag. Hierbij moet worden gerealiseerd dat de nu voorgestelde functiemix een andere verhouding (ca 90% wonen-10% werken) heeft dan de op gebiedsniveau gewenste 50-50 verhouding. Dit is geen maatstaf voor andere plannen in Oudorp, voor andere te transformeren locaties in het plangebied moet de wenselijke en haalbare functiemix steeds opnieuw worden onderzocht en afgewogen. Voorgesteld wordt om de 10% werkprogramma als minimale verplichting op te nemen in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Juridische aspecten

Op basis van het bouwplan en de benodigde bestemmingsplanwijziging is de gemeente wettelijk verplicht om al haar kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dat kan publiekrechtelijk op basis van een op te stellen exploitatieplan of privaatrechtelijk op basis van een anterieure overeenkomst. Dit

laatste heeft de voorkeur, omdat dit meer onderhandelingsruimte biedt en meer zekerheid geeft voorafgaande aan de planologische procedure.

Heldere contractafspraken dragen bij aan een versnelling van het ontwikkelproces. Nadat het college heeft ingestemd met het voorliggende besluit kan het overleg met de ontwikkelaar over de anterieure overeenkomst (nieuwe stijl) worden gestart. Uitgangspunt is om de overeenkomst gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling aan het college voor te leggen.

Financiële aspecten

In de anterieure overeenkomst worden o.a. afspraken gemaakt over het verhaal van door de gemeente te maken kosten. Naast kosten voor het ambtelijke apparaat (plankosten) gaat het daarbij ook om investeringen in openbare voorzieningen, sowieso op de plot zelf, maar ook voor kaveloverstijgende gebiedsvoorzieningen (wegen, water, groen) en om kosten van gebiedsoverstijgende voorzieningen op basis van de Nota bovenwijkse voorzieningen. Voor het kunnen ramen van de kaveloverstijgende gebiedsvoorzieningen en de toedeling daarvan aan bouwplannen wordt een globale gebiedsexploitatie (in contouren) voor Oudorp opgesteld. Deze gebiedsexploitatie kan ook worden gebruikt voor volgende bouwplannen die in Oudorp worden ontwikkeld.

Duurzaamheidsaspecten

In het Ontwikkelbeeld zijn duurzaamheidsambities voor de transformatie opgenomen. In de aanvullende toelichting op het schetsontwerp heeft de ontwikkelaar aangegeven op welke wijze deze ambities vorm zullen krijgen: de flexibiliteit van het gebouw die tussentijdse functiewijzigingen mogelijk maakt, het hanteren van bovenwettelijke isolatiewaardes, de gestaffelde dakvlakken die daktuinen mogelijk maken, gebruik van PV-panelen in de gevels en het zoveel mogelijk toepassen van lokaal gewonnen materialen. Architectenbureau Tangram heeft met het woningbouwproject Rhapsody (239 woningen) aan de Ring-west in Amsterdam bewezen een duurzaam, energieleverend gebouwencomplex te kunnen realiseren en heeft hiervoor in 2020 een belangrijke architectuurprijs gewonnen.

Inspraak & participatie derden

De omgevingsparticipatie is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De participatie en de verslaglegging daarvan is in principe vormvrij, de formats die hiervoor in het kader van het programma Omgevingswet zijn ontwikkeld zullen worden gedeeld met de ontwikkelaar. Vanwege de maatregelen i.v.m. het coronavirus is fysieke participatie de komende maanden waarschijnlijk niet of maar beperkt mogelijk. Daarom wordt in eerste instantie ingezet op digitale participatie. Zodra de situatie het weer toelaat wordt er weer fysiek geparticipeerd.

Communicatie

De communicatie over het plan luistert nauw. De indruk kan ontstaan bij omwonenden en ondernemers dat met het voorliggende collegebesluit het bouwplan reeds de goedkeuring heeft van de gemeente. Dit is uiteraard niet het geval. Het gaat om de instemming met het voorlopige programma, de globale opzet en verschijningsvorm van het gebouw en buitenruimte en de verder te doorlopen planologische procedure. De participatie met de omgeving kan leiden tot planwijzigingen en uiteindelijk is de raad op voorstel van het college bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Te overwegen is om in overleg met de ontwikkelaar hierover een gezamenlijke boodschap te communiceren, bijvoorbeeld door middel van een kort persbericht of een brief aan omwonenden.

Planning

Het is moeilijk aan te geven hoeveel tijd de planontwikkeling in beslag zal nemen. Dit is in belangrijke mate afhankelijk van het tempo wat de ontwikkelaar maakt, het resultaat van de participatie en of er spoedig afspraken over het kostenverhaal kunnen worden gemaakt. In het kader van de woningbouwversnelling wordt afgezien van een voorontwerpbestemmingsplan en wordt direct een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Rekening houdend met de te doorlopen

bestemmingsplanprocedure en vergunningverlening is start bouw op zijn vroegst mogelijk 2^e helft 2022.