

Verslag

Datum : 30 oktober 2023
Onderwerp : Klankbordgroep gebiedsontwikkeling station Alkmaar-Noord op wijzigingsplan The Future. Vervolg op bijeenkomst van 30 oktober jl.

Aanwezig
Gemeente:

The Future:

Klankbordgroep:

Afwezig:

Inleiding

Wethouder geeft aan dat hij niet tot het einde kan blijven i.v.m. een (ingelaste) raadsvergadering om 19.30 uur. neemt het voorzitterschap op zich.

Na de vorige bijeenkomst op 16 oktober jl. stonden er nog vragen open. In deze bijeenkomst worden aan de hand van een presentatie zoveel mogelijk vragen beantwoord. geeft aan dat niet op alle vragen een concreet antwoord gegeven kan worden. Sommige vragen zijn pas concreet te beantwoorden verderop in het proces.

Hieronder volgen vragen met antwoorden die nog openstonden van de bijeenkomst op 16 oktober, de aanvullende gestelde vragen per mail en de tijdens de presentaties gestelde vragen, zoveel mogelijk gerangschikt naar de rangorde van de presentatie:

1 Over de gebiedsontwikkeling

2 Over parkeren The Future

3 Over The Future

1 Over de gebiedsontwikkeling

Hoe gaat de gemeente de vervallen openbare parkeerplaatsen (The Future, Europese School, stationsplein) compenseren?

- Gemeente: Het Ontwikkelbeeld (gebiedsvisie) gaat uit van minder parkeren op maaiveld. Hierdoor kan bebouwing voor wonen, werken en voorzieningen worden gerealiseerd en een groene openbare ruimte. Om de parkeerplaatsen te compenseren wordt een parkeergarage gebouwd. In het Ontwikkelbeeld stond deze op de plek van de Ford garage gepland. Aan een extern bureau is recent de opdracht gegeven om te onderzoeken waar in het gebied de parkeergarage het beste ingepast kan worden. De resultaten hiervan worden gedeeld met de Klankbordgroep.

Het is nu gratis parkeren. Blijft dat zo of moeten wij aan een parkeervergunning?

Op de Frieseweg is het betaald parkeren. Mensen parkeren bij Zes Wielen en halen de fiets uit de auto. Steeds vaker file's voor de deur. Steeds meer verkeer door de aantrekkelijkheid van het gebied.

- Gemeente: We zien inderdaad dat vergunningshoudersparkeren voor een waterbedeffect zorgt, na 3 kilometer neemt dit effect pas echt af. Vergunningshoudersparkeren breidt zich hierdoor ook uit.

Wat houdt vergunninghoudersparkeren in?

- Gemeente: Vergunninghoudersparkeren: bewoners hebben een vergunning nodig om in het gebied te parkeren. Kosten tussen 80 en 100 euro per jaar (nb in 2023 72,40 euro per jaar). Door de vergunningen blijven de parkeervakken beschikbaar voor de bewoners zelf.

Wat houdt een Parkeerfonds in?

- Gemeente: Bij een parkeerfonds kan de ontwikkelaar zijn parkeeropgave van zijn bouwplan afkopen bij de gemeente, de gemeente realiseert dan die parkeerplaatsen elders in het gebied. Op dit moment geldt dit alleen voor Overstad en de Binnenstad. Voor het Stationsgebied Alkmaar Noord is op dit moment geen parkeerfonds ingesteld.

Hoeveel parkeerplaatsen moet de Europese school realiseren?

- Gemeente: Als het programma van de Europese school bekend is kan ook worden gerekend aan het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de parkeernormennota. Dit programma is nog niet bekend. Uitgangspunt is dat ook deze ontwikkeling parkeren op eigen terrein oplost.

Is er bij de verkeersafwikkeling rekening gehouden met komst van de Europese School met het oog op filevorming?

- Gemeente: Filevorming ligt niet in de lijn der verwachtingen

Wanneer gaat de Europese School gebouwd worden?

- Gemeente: Huidige verwachting is in 2028 gereed.

Waarom moeten de 95 parkeerplekken weg van het stationsplein?

- Gemeente: Dit heeft te maken met een andere opgave uit het Ontwikkelbeeld: het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving, met meer groen.

De grootste zorg bij bewoners zit in de volgorde van de plannen. Zit van afhankelijkheden aan elkaar. Kunnen we het niet omdraaien? Eerst de basis op orde. Bij parkeervoorziening starten, duidelijkheid krijgen over parkeren. Eerst definiëren waar een parkeergarage kan komen met hoeveel parkeerplekken.

- Gemeente: Er is voldoende ruimte in het gebied om The Future te ontwikkelen en parallel daaraan de parkeeropgave voor de P&R in een openbare parkeergarage verder uit te werken. In de komende periode wordt nogmaals de parkeerdruk in het gebied gemeten, de resultaten worden gedeeld met de Klankbordgroep.

1 van de 2 buslijnen, bus 4, gaat verdwijnen. NS heeft ook aantal treinen gestopt. Dit betekent meer auto's.

- Gemeente: Gemeente deelt deze zorg en bereidt met de regio een manifest voor die aan de Tweede Kamer wordt aangeboden

2 Over parkeren The Future

Is de parkeernorm van 0,3 voor een woning van 45m² niet te laag?

- Gemeente: De parkeernormen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op basis van landelijke normen van de CROW.

Wat komt er op ons af bij de gebiedsontwikkeling. Wat betekenen de 80 extra woningen voor de voorzieningen? Scholen, huisartsen, café, supermarkt. Bewoners hebben te weinig informatie hierover.

- Gemeente: Voorzieningen worden aan de voorkant bekeken. School, huisarts, supermarkt, cafeetje. Uitgangspunt is dat voorzieningen aansluiten bij het woon- en werkprogramma van de gebiedsontwikkeling.

Is er vraag naar die woningen op deze plek?

- Gemeente: Ja, dit is ambtelijk getoetst. Woningbouwcoöperatie KennemerWonen heeft gevraagd om deze woningen op deze plek en is de beoogde afnemer van de woningen.

Kunnen de wegen het verkeer wel aan als er 80 extra woningen komen?

- Gemeente: Ja, dit is een voorwaarde voor het wijzigingsverzoek op het bestemmingsplan.

3 Over The Future

Hoeveel parkeerplaatsen moet The Future maken conform de parkeernorm voor 440 woningen en het overige programma?

- The Future: Als de parkeernormennota op het beoogde programma (zoals woningen, detailhandel etc) wordt toegepast zijn 307 parkeerplekken nodig voor The Future.

Waar komen de parkeerplaatsen van The Future?

- The Future: Deze komen in een bovengrondse parkeergarage aan het spoor. De parkeergarage wordt netjes "ingepakt". De oplossing wordt in de ontwerpfase met de bewoners gedeeld. Ook de welstandscommissie ziet hier op toe.

De Klankbordgroep vraagt hierbij aandacht voor:

- De fietsers bij de Zes Wielen en Hertog Aalbrechtweg zijn al kwetsbaar. Nu ga je een extra risicopunt toevoegen, auto's gaan over het fietspad de garage in. Veiligheidstechnisch een zorg.
- Een nette buitenkant van de parkeergarage kan iedereen anders interpreteren, het maakt een heel verschil of je nu op een parkeergarage uitkijkt of op een woongebouw.

Hoe wordt parkeren georganiseerd tijdens de bouwfase van The Future?

Als de scholen open gaan is het heel druk qua verkeer. Er is angst dat bouw personeel aan de noordzijde gaat parkeren

- The Future: De betrokken bouwbedrijven krijgen een aangewezen plek om te parkeren. Er zijn 2 parkeerterreinen waar nog capaciteit gedurende de werkdag zal zijn. Over de exacte invulling wordt nog gecommuniceerd.

Hoe ziet het plan van The Future er nu uit? Hoe zit het met architectuur, groen, doorzichtlijnen?

- **The Future:** Het ontwerp kan pas verder als er duidelijkheid is over de wijziging van het bestemmingsplan. Als de wijziging is vastgesteld wordt een Voorlopig Ontwerp uitgewerkt. Hierbij is dan ook een beeld van de gevelbekleding van de parkeergarage.

Wordt er ook een Flora en Fauna onderzoek gedaan?

- **The Future:** Ja is onderdeel van het bestemmingsplan

In het pand van Post NL is nu een bedrijf gevestigd dat aan het investeren is terwijl het gesloopt zou gaan worden. Hoe verhoudt zich dit tot de planning van sloop/bouw? Bewoner die daar werkt: Het bedrijf zegt zelf dat het contract loopt tot januari 2025.

- **The Future:** Omgevingsvergunning wordt verwacht in het 2e kwartaal 2024. Start sloop in 2024. Met de huidige gebruikers is veel contact en zij weten van de planning.

Heeft dit project wel prioriteit in Alkmaar m.b.t. de 2000 te realiseren woningen zoals recent in het NHD gepubliceerd?

- **Gemeente:** Ja, The Future hoort hier ook bij.

The Future: wenst ook het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp voor te leggen aan de Klankbordgroep. Dit kan echter pas na de wijziging op het bestemmingsplan. Immers, als The Future geen zekerheid heeft over het te realiseren programma (i.r.t het wijzigingsverzoek van 360 naar 440 woningen) dan kan zij ook niet verder met het ontwerp.

Klankbordgroep: Als het onduidelijk is hoe het er uit gaat zien, is het voor bewoners moeilijk te adviseren over het wijzigingsverzoek op het bestemmingsplan. Bewoners kunnen de impact niet inschatten. Er wordt al zo lang over gesproken en nog steeds is niet duidelijk hoe het er uit komt te zien, het wijzigt steeds. Bewoners willen weten waar ze op uit gaan kijken. In het eerste plan zag het er heel anders uit, toen keek men uit op etagewoningen. In het vorige plan zou het parkeren onder de grond komen. De veranderingen doen afbreuk. Is er wel voldoende gekeken naar alternatieven? Nu komt de parkeergarage bovengronds i.p.v. de etagewoningen. Dit heeft effect op het aanzicht. De waarde van de woningen die uitkijken op de parkeergarage zouden kunnen dalen. Bewoners geven aan dat een groene gevel voor parkeergarage gewenst is. Zij willen geen auto's zien.

The Future: Het vorige plan bleek niet haalbaar. Daarom wordt het plan nu anders opgezet door The Future.

Klankbordgroep: Als je de bewoners aan boord wil krijgen bij het wijzigingsplan: geef dan meer duidelijkheid over het Voorlopig Ontwerp.

The Future: Dat zit later in het proces. Een Voorlopig Ontwerp wordt pas gemaakt als het gewijzigde bestemmingsplan is vastgesteld.

Klankbordgroep: Het probleem is dat men best wil meewerken aan een wijziging / compromis maar men weet niet waarover men spreekt omdat er te veel onduidelijkheden zijn hoe het plan uiteindelijk wordt uitgewerkt. Hierop kan niet beslist of meegedacht worden. Bewoners blijven onzeker.

Vragen voor later in het proces

- Worden er maatregelen getroffen om geluidsoverlast tijdens de bouw te voorkomen?
- Wordt er geheid?
- Vindt er een nulmeting van woningen plaats m.b.t. mogelijke gevolgschade van bestaande bouw?
- Esthetisch vraagstuk?

Afronding

Gemeente en The Future hebben geprobeerd om helderheid te geven daar waar het kon.

De primaire vraag is een reactie op het wijzigingsplan, de programmatische wijziging door The Future van 360 naar 440 woningen.

Het College van B&W heeft verzocht om het wijzigingsplan te bespreken met de Klankbordgroep en vraagt de Klankbordgroep om samen tot een gemotiveerd schriftelijk advies te komen richting het college. De vraagstelling is vermeld op de laatste sheet in de presentatie:

Vraag aan Klankbordgroep

Welk schriftelijk advies heeft de klankbordgroep ten aanzien van de programmawijziging (van maatschappelijke functie naar wonen), zijn er aandachtspunten die de klankbordgroep het college van B&W mee wil geven ten aanzien van de programmawijziging?

Toelichting:

- Voor The Future is een bestemmingsplan vastgesteld op 20 december 2021. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er 360 woningen gerealiseerd kunnen worden en een aanvullend programma van commerciële en maatschappelijke functies.
- De ontwikkelaar geeft aan het aanvullende programma deels te willen wijzigen naar de functie wonen.
- De ontwikkelaar was voornemens zorgwoningen binnen de bestemming maatschappelijk te realiseren. Hiervoor blijkt geen belangstelling op deze plek, in dit gebouw.
- De ontwikkelaar wil daarom gebruik maken van een wijzigingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan om daarmee in plaats van maatschappelijke voorzieningen/zorgwoningen nu 80 woningen te kunnen bouwen.
- Concreet wordt met het wijzigingsplan het totaal aantal woningen 440 woningen.
- De wijziging gaat niet over bouwvolume en hoogtebepalingen in het bestemmingsplan, deze blijven ongewijzigd.
- De programmawijziging is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden op bijv. woonprogramma en verkeerstechnische aspecten.



Als de Klankbordgroep daarnaast de gemeente en The Future nog zaken mee wil geven kan dat bij de schriftelijke reactie gevoegd worden.

Afspraak

- De getoonde presentatie wordt dinsdag 31 oktober aan de klankbordgroep gestuurd. De notulen volgen vrijdag 3 november
- Op 6 november van 18.00 tot 19.00 uur zal de klankbordgroep zonder gemeente en The Future bij elkaar komen om de gezamenlijk gedragen schriftelijke reactie voor te bereiden. zal de rol als voorzitter van de klankbordgroep op zich nemen.

- De gemeente zorgt voor reservering van dezelfde locatie, verenigingsruimte Hoornse Vaart. (de ruimte zal tot 20.00 uur beschikbaar zijn).
- Bewoners geven aan of zij een broodje wensen te eten op 6 november.
- De gemeente verzoekt de Klankbordgroep om de reactie vóór 11 november te versturen aan [@alkmaar.nl](mailto:alkmaar.nl)