

Datum : 7 januari 2024
Onderwerp : Stand van zaken projecten programma Alkmaars Kanaal
Van : Christian Schouten Wethouder

Geachte leden van de raad,

De afgelopen maanden heeft u herhaaldelijk in de krant over de voortgang kunnen lezen van woningbouwprojecten in de verschillende deelgebieden van het Alkmaars Kanaal. Ook kreeg u eerder een programmaboek waarin alle projecten van het Alkmaars Kanaal en andere – aanverwante programma's en projecten – opgenomen zijn.

In deze informatiebrief presenteren we de samenvatting van de voortgang van alle projecten van het Alkmaars Kanaal. Hieronder volgen net als vorig jaar per deelgebied (van Noord naar Zuid) de belangrijkste resultaten van 2024. We beginnen dit jaar met een algemeen gedeelte, namelijk de stand van zaken over de Ontwikkeldkaders.

Voorjaar 2025 vindt een raadsinformatieavond plaats; wij zullen u dan inlichten over de projecten zoals we deze hieronder benoemen. Begin volgend jaar ontvangt u hiervoor de concrete uitnodiging.

Alkmaar kan de komende jaren uitgroeien tot 140.000 inwoners. Daarom is ook in 2024, net als in de jaren ervoor, hard gewerkt aan de bekendheid van het programma Alkmaars Kanaal. Om enerzijds betrokkenen mee te laten groeien in deze verandering. En anderzijds ontwikkelaars te interesseren voor dit mooie gebied en het mooie Alkmaar. Onze zichtbaarheid maakt ook dat we bijvoorbeeld bij het aanvragen van subsidies daarvan kunnen profiteren.

We werkten aan de bekendheid door het delen van belangrijke informatie over de stappen die we aan het nemen zijn. Door de Expeditie Alkmaars Kanaal die inwoners sinds 2022 op een leuke manier alvast laat kennis maken met het ontwikkelgebied. En net als in 2023 stonden we in 2024 op de Provada, de belangrijkste vastgoedbeurs van Nederland. Daar stonden we met andere gemeentes uit de Metropool Regio Amsterdam (MRA) op een gezamenlijke stand. Daar ontmoetten we onder andere ontwikkelaars en afgevaardigden van overheden. En door de ondertekening van een flink aantal afsprakenbrieven konden we de aandacht op ons vestigen. In de pers en op LinkedIn. In 2025 werken we verder aan de bekendheid en een positief sentiment over de gebiedsontwikkeling rondom het Noordhollandsch Kanaal.

1. Ontwikkeldkaders

In een ontwikkeldkader worden op hoofdlijnen keuzes gemaakt voor wat betreft: wonen, werken/voorzieningen, klimaatadaptatie, parkeren en groen en de aansluiting van de deelgebieden op het KanaalPark. Per deelgebied wordt er in het kader een uitvoeringsstrategie vastgesteld. In de ontwikkeldkaders verwerken we de ambities van het college.

Over de kaders is afgesproken dat we een participatietraject doorlopen met alle betrokkenen. In 2024 is gewerkt aan de ontwikkeldkaders voor de deelgebieden Viaanse Molen, Overstad, Oudorp en Overdie. En aan het ontwikkeldkader voor Alkmaars KanaalPark. Het ontwikkeldkader voor Overstad is afgerond en 12 december 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Ook het ontwikkeldkader voor het KanaalPark is afgerond en door de gemeenteraad vastgesteld op 12 december (wij komen hier verderop nog op terug).

Het voor het ontwikkelkader van Overstad doorlopen proces is als overwegend positief ervaren. De daarmee opgedane ervaring nemen we mee in het opstellen van de andere ontwikkelkaders.

2. Deelgebieden

A. Viaanse Molen

Algemeen

Viaanse Molen verandert van werkgebied naar een nieuwe stadswijk van Alkmaar waar het straks fijn wonen en werken is. Het bestemmingsplan voor Pendorp is definitief geworden in 2024; de bouw van Buitenvaart is gestart. Daarnaast heeft de gemeenteraad het tracé voor de Helderseweg Noord vastgesteld waardoor er ook duidelijkheid is ontstaan over de toekomstige ontsluiting van het gebied.

Projecten

Plan Buitenvaart

In 2024 kwam er weer 'vaart' in de bouw van de 160 appartementen uit het plan Buitenvaart. In mei startte de verkoop en nog maar kort geleden, op 4 december, vierden we met de ontwikkelaar BPD en toekomstige bewoners de start van de bouw van 9 verschillende woningtypes. Inmiddels zijn alle woningen verkocht; de oplevering wordt verwacht eind 2026.

Pendorp

Op de plek waar nu nog het kantorencomplex ligt van architect Bonnema komen maximaal 550 woningen en 7.500 m² aan voorzieningen en ruimte om te werken. Omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden hebben eerder al op het plan kunnen reageren. In maart 2021 startte de participatie. Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan goedgekeurd. Inmiddels is het bestemmingsplan definitief en onherroepelijk geworden en daarmee officieel goedgekeurd.

Het ontwerp van de wijk is gemaakt met de ideeën van architect A. Bonnema en landschapsarchitect Mien Ruys. In de plannen staat wat er precies gebouwd mag worden, zoals hoe hoog de gebouwen mogen zijn en welke functies het gebied krijgt. Ook staat erin hoe het gebied er straks mooi en samenhangend uit gaat zien. De komende 5 jaar worden de plannen verder uitgewerkt en stap voor stap verkocht of verhuurd; de bouwvergunning voor de eerste fase wordt naar verwachting tweede kwartaal 2025 ingediend; start bouw zal dan zijn in 2026.

Helderseweg Noord

Op 24 november 2022 heeft de raad een besluit genomen over de noodzaak de Helderseweg Noord herin te richten. De herinrichting is nodig omdat de huidige weg niet past in de herontwikkeling van de Viaanse Molen. Vanaf januari 2024 is gewerkt aan de uitwerking van een aantal schetsontwerpen in overleg met een klankbordgroep. Op 12 december heeft de gemeenteraad definitief ingestemd met een voorstel tot aanpassing.

Kantorenpark

In het kantorenpark zijn in juni 2024 afsprakenbrieven ondertekend voor de verdere uitwerking van drie planinitiatieven. Twee van deze initiatieven vallen buiten de molenbiotoop. Een derde planinitiatief valt binnen de molenbiotoop maar gaat uit van hergebruik van het bestaande gebouw. De verwachting is dat de verdere uitwerking van deze plannen in 2025 zal plaatsvinden.

Het gaat om circa 250 woningen. Start bouw wordt vooralsnog verwacht in 2026.

Naast deze drie planinitiatieven zijn er meerdere planinitiatieven bekend bij de gemeente. Deze planinitiatieven vallen binnen de molenbiotoop en zijn nog in afwachting op de bebouwingsmogelijkheden uit het Ontwikkelkader Viaanse Molen.

B. Overstad

Algemeen

Overstad verandert de komende jaren van winkel- en werkgebied naar een aantrekkelijk gemengd stadsdeel met ruimte voor wonen, werken, winkels, voorzieningen, prettig groen en fijne openbare ruimte. In 2024 werkten we aan het ontwikkelkader dat het ruimtelijk raamwerk van Overstad beschrijft en daarmee kaders geeft aan eigenaren die hun bezit willen transformeren. Ook beschrijft het de ambities van de gemeente met de openbare ruimte.

Met het kaders bewaken we de onderlinge samenhang van afzonderlijke projecten door de tijd heen. Bijzonder is dat de ontwikkeling van plannen gewoon doorloopt gedurende de uitwerking van het ontwikkelkader (de winkel blijft open tijdens de verbouwing). In het Ontwikkelkader worden de al lopende ontwikkelingen ingepast. Onder andere zijn dat Ringerskwartier, Overstaete en de HUB Campus.

Projecten

Ringerskwartier

Op dinsdag 28 mei 2024 vond in de Ringersfabriek de feestelijke start van de bouw van Ringerskwartier plaats. Hier bouwt de ontwikkelaar BPD 273 duurzame appartementen, naast de getransformeerde Ringersfabriek. De woningen zijn verdeeld over 4 gebouwen: De Bonbon, De Cacao, De Waaier en De Pastille. De oplevering zal volgens planning 2^e helft 2026 plaatsvinden.

Overstaete

Bouw 2^e fase is dit jaar gestart (parkeergarage). De behandeling van de vergunning voor de 3^e fase wordt volgens planning eind januari 2024 behandeld in de Raad (72 woningen). Daarnaast is er ruimte voor ca. 1.100 m² bvo commerciële ruimten en ca. 500 m² bvo kantoren. De oplevering zal plaatsvinden 2^e helft 2026.

HUB Campus

Nu het ontwikkelkader Overstad is vastgesteld door de gemeenteraad zal de verdere ontwikkeling ter hand worden genomen; in 2025 zal concrete planvorming plaatsvinden ten behoeve van ca. 270 woningen.

C. Oudorp

Algemeen

Oudorp verandert net als Viaanse Molen van een gebied waar nu alleen gewerkt wordt naar een wijk waar het straks fijn wonen en werken is.

We startten het jaar op 10 januari 2024 met een inloopbijeenkomst in en over Oudorp die we samen met verschillende ontwikkelaars op het bedrijventerrein Oudorp organiseerden. Tijdens deze bijeenkomst gingen we in gesprek over de ontwerp bestemmingsplannen voor Poort van Oudorp, Huidig LeKo-terrein en De Staalmeester. Ook presenteerden we deze avond het stedenbouwkundigplan Dok6.

In de loop van 2024 hebben alle initiatiefnemers en ontwikkelaars in Oudorp zich verenigd en een marketing website gebouwd waar toekomstige bewoners van dit deelgebied informatie kunnen vinden over het gebied en de woningen en voorzieningen die er zullen komen in de toekomst. Binnen het samenwerkingsverband wordt ook gekeken naar bijvoorbeeld samenwerking op het gebied van placemaking en omgaan met leegstand.

Projecten

Jaagpad Fase IA en 1B

In oktober jl. vond de feestelijke oplevering plaats van de eerste huurwoningen in het project Jaagpad. Dit zijn 228 huurappartementen in verschillende prijscategorieën. Deze worden opgeleverd rond de jaarwisseling. Inmiddels is ook de bouw gestart van fase 1B: dit gaat om 183 koopappartementen die gereed zullen zijn eind 2026. Van de koopappartementen is ruim 50% in de categorie betaalbaar gerealiseerd.

Dok6

Daarnaast is het plan Dok6 (terrein Bak-reizen e.o.) in ontwikkeling. Het college heeft het stedenbouwkundig plan hiervoor geaccordeerd. Nog dit jaar wordt er voor dit plan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. DOK6 bestaat uit ongeveer 230 woningen en ongeveer 4.000 m2 werkruimte. Start bouw zal zijn rond de zomer van 2025 en oplevering wordt voorzien vanaf de zomer 2027.

Huidig LEKO-terrein

Het bestemmingsplan voor dit project is vastgesteld. Voorzien zijn 210 woningen en ca. 4800 m2 bedrijfsruimtes. Najaar 2025 zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en start bouw is voorzien in 2026. Leko is het plan voor de locatie LeKo tussen de Schermerweg, Edisonweg en Oudorperdijkje.

De Staalmeester

Het bestemmingsplan is vastgesteld. Najaar 2025 zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en start bouw zijn in 2026. In De Staalmeester komen ongeveer 300 woningen en ca. 2.300m2 werkruimtes

Poort van Oudorp

In het project Poort van Oudorp wordt op het oude Campina terrein een complex gepland van max. 150-170 woningen en ca. 1800 m2 bedrijfsruimtes. Het bestemmingsplan voor dit project wordt geagendeerd voor de gemeenteraad in februari/maart 2025. Aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt verwacht najaar 2026.

D. Overdie

Algemeen

Op Overdie bestaat nog steeds het voornemen om een deel te transformeren naar woningbouw en werken. We werken op dit moment aan het ontwikkelkader voor Overdie. Als alles volgens planning verloopt is het kader medio 2025 klaar en leggen we het voor aan het college en de raad. In het kader wordt een substantieel aantal woningen (950-1275) geprogrammeerd.

Daarnaast is gewerkt aan de verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven naar de Boekelermeer (noodzakelijk voor het realiseren van woningbouw zowel aan de zijde van Overdie als Oudorp). In 2025 wordt hieraan een vervolg gegeven.

E. KanaalPark

Het Alkmaars KanaalPark is onderdeel van het programma Alkmaars Kanaal. Het vormt straks de groenblauwe verbinding tussen de oud- en nieuwbouw van het Kanaal. In 2024 is een ontwikkelkader opgesteld. Dit kader geeft een visie voor de komende 10 tot 15 jaar. Het project is ontstaan uit de wens om de stad groener en



leefbaarder te maken. En om een ruimte te creëren waar bewoners kunnen ontspannen, sporten en genieten van de natuur. Het kader is voorgelegd aan de raad en op 12 december dit jaar vastgesteld.

Daarna worden de zones die op korte termijn uitvoerbaar zijn verder uitgewerkt. Dit doen we in samenspraak met de omgeving en belanghebbenden. De planning en voortgang vind je op de website: Alkmaars KanaalPark - Alkmaars Kanaal