



## Raadsvoorstel

**Raadsvergadering : 16-12-2021**

**Agendapunt :**

**Commissie :** Ruimte

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

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

**Onderwerp :** Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord

## Voorgesteld besluit

---

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord en het Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord vast te stellen.
2. a) Een voorbereidingskrediet van € 485.000 beschikbaar te stellen voor de planuitwerking en dit voor maximaal vijf jaar te activeren onder de Immateriële activa en dit te dekken uit huidige en toekomstige bijdragen uit grondexploitaties in het gebied.  
b) Het besluit onder a) te verwerken in de programmabegroting onder thema 4.3 Ruimtelijke ontwikkeling.

## Aanleiding en context

---

In de omgeving van station Alkmaar Noord is ruimte voor nieuwe woningen en stedelijke functies. In de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is opgenomen dat rond de stations van Alkmaar in samenhang met de ontwikkeling van de Kanaalzone een herontwikkeling plaatsvindt gericht op stedelijk wonen en werken, aangevuld met commerciële functies die het gebruik van het station stimuleren. In de begroting 2019 is een plan van aanpak aangekondigd voor de vernieuwing van de omgeving van het station Alkmaar Noord. Het stationsgebied is door de recente vernieuwing van het NS-station, de transformatieplannen voor de PostNL-kavel en de mogelijke komst van de Europese school steeds meer in de belangstelling komen te staan. Verder speelt de inpassing van de vernieuwingsopgave (renovatie of nieuwbouw) voor het gemeentelijk sport-/zwembadcomplex Hoornse Vaart. Om tot een ruimtelijk samenhangende ontwikkeling van het gebied te komen is het Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord opgesteld. Het Ontwikkelbeeld is geen masterplan, maar een visiedocument waarin de ambities en uitgangspunten voor het gebied zijn vastgelegd. Naast ruimte voor woningbouw en de Europese school is er aandacht voor de inpassing van bedrijven en commerciële voorzieningen rond het station. De functiemix is een essentieel uitgangspunt. Het stationsgebied moet een levendig en gemengd woon- en werkgebied worden.

Het Ontwikkelbeeld voor het stationsgebied Alkmaar Noord is een kaderstellend document waarover de raad een besluit dient te nemen. Ter voorbereiding op het nu voorliggende raadsvoorstel heeft het college op 25 mei 2021 het ontwerp Ontwikkelbeeld vastgesteld en voor zes weken ter inzage gelegd samen met het ontwerp bestemmingsplan Hertog Aalbrechtweg 1 (PostNL-kavel, besluitvorming via een apart raadsvoorstel). Over het ontwerp Ontwikkelbeeld zijn 36 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn alle ontvankelijk en zijn door het college beantwoord in de bij dit voorstel horende nota van beantwoording.

## Argumenten

---

### *OV-knooppunt voor stedelijke ontwikkeling*

De ontwikkeling van de stationsgebieden hangt nauw samen met de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal. De schaa sprong die Alkmaar de komende jaren gaat maken vraagt om investeringen in de bereikbaarheid van de stad. Station Alkmaar Noord vervult als OV-knooppunt een belangrijke schakel in het regionale verkeersnetwerk en is van essentieel belang om Alkmaar bereikbaar te houden. Door het bieden van overstapmogelijkheden en goede verbindingen met de nieuwe woon- en werkgebieden langs het Kanaal. Tegelijkertijd biedt de omgeving van het station Alkmaar Noord zelf ook mogelijkheden voor woningbouw en voorzieningen. De gebiedsontwikkeling rond het station is opgenomen in het programma "Bereikbare Steden", onderdeel van het Rijks- en MRA-programma "Samen bouwen aan Bereikbaarheid" (SBaB).

### *Bijdrage aan woningbouwopgave*

Ruimte geven aan woningbouw is een bestuurlijke topprioriteit. In het stationsgebied van Alkmaar Noord zijn op korte termijn mogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Naast de PostNL-kavel - waarvoor reeds een bestemmingsplan ter besluitvorming voorligt (max. 360 woningen) - gaat het o.a. om de kavel naast het Leger des Heilsgebouw, het weiland bij de Zeswielen, het parkeerterrein naast de lunchroom en een mogelijke transformatie van de Regiohuiskavel. Aangezien de infrastructuur in het gebied reeds aanwezig is en er geen bedrijven hoeven te worden verplaatst kunnen de kavels relatief snel worden ontwikkeld. Zo kan bij het station Alkmaar Noord op korte termijn een bijdrage aan de woningbouwopgave van Alkmaar worden geleverd. Belangrijke ambitie is om een groot aandeel van het percentage sociaal te realiseren als huur.

### *Inpassing Europese school*

Ook de inpassing van de Europese school, een andere bestuurlijke prioriteit, is in dit gebied mogelijk. Alkmaar heeft begin 2021 een bidbook uitgebracht voor de vestiging van de Europese school aan de Hertog Aalbrechtweg en heeft zich naar het Rijk verplicht om hiervoor uiterlijk per 1-1-2023 een bouwrijpe kavel met schoolbestemming te leveren. Op 9 juli 2021 maakte het ministerie van OCW bekend Alkmaar voor te dragen als nieuwe locatie voor de Europese school. Naar verwachting stemt de Board of Governors in Brussel in december 2021 of januari 2022 hiermee in. In het door Alkmaar ingediende bidbook speelt de verwachte ontwikkeling van de omgeving en de herinrichting van het openbaar gebied een belangrijke rol. Daarbij is het nadrukkelijk de wens om de Europese school onderdeel te laten worden van de omgeving en synergie tot stand te brengen.

### *Ruimtelijk en financieel kader*

Het Ontwikkelbeeld biedt een ruimtelijk en financieel kader voor de verschillende initiatieven in het gebied. Om op korte termijn mee te kunnen werken aan de transformatie van de PostNL-kavel tot Microcity met 360 woningen en de vestiging van de Europese school is een samenhangende visie op het stationsgebied noodzakelijk. Deze ontwikkelingen stellen immers eisen aan de toekomstige verkeersafwikkeling en de kwaliteit van de inrichting van het omliggende openbaar gebied. Daarnaast

is het Ontwikkelbeeld de onderlegger voor een eerste verkenning van de financiële haalbaarheid. Tevens dient dit voor het toerekenen van de kosten die de gemeente moet maken voor de herinrichting van het openbaar gebied.

### *Subsidiemogelijkheden*

Een vastgesteld Ontwikkelbeeld is ook van belang voor het kunnen verkrijgen van een subsidie van de Provincie voor de herinrichting en vergroening van de beide stationspleinen. Station Alkmaar Noord is evenals station Alkmaar door de Provincie aangewezen als OV-knooppunt langs de Zaancorridor, de spoorlijn Amsterdam-Heerhugowaard. De Provincie heeft in 2020 een meerjarig programma vastgesteld voor de ontwikkeling van OV-knooppunten en ketenmobiliteit in Noord-Holland en heeft hiervoor een investeringsbudget van € 20 miljoen beschikbaar gesteld. Relevant is dat de Provincie in overleg met de betrokken gemeenten, ProRail en NS werkt aan een Ontwikkelbeeld voor de Zaancorridor. Het voorliggende Ontwikkelbeeld voor het stationsgebied past binnen dit bredere Ontwikkelbeeld voor de Zaancorridor. Samen met de Provincie wordt voor de Zaancorridor ook gekeken naar subsidiemogelijkheden vanuit Rijk en EU.

## **Beoogd effect / wat willen we bereiken**

---

Met de vaststelling van het Ontwikkelbeeld en bijbehorend financieel kader wordt een belangrijke stap gezet naar de realisatie van woningbouw en de vestiging van de Europese school bij station Alkmaar Noord.

Daarnaast wordt met het Ontwikkelbeeld een belangrijke stap gezet naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de sociale en verkeersveiligheid van het stationsgebied. Om te komen tot een aantrekkelijke en duurzame stationswijk die goed bereikbaar blijft zijn de volgende ambities voor het openbaar gebied geformuleerd (p.25-31):

- het herinrichten van de stationspleinen als onderdeel van de aanleg van een groene as;
- de bouw van een openbare parkeergarage voor de compensatie van de op het maaiveld op te heffen P&R-parkeerplaatsen;
- herinrichting van de Hertog Aalbrechtweg;
- herinrichting van de rotonde Schinkelwaard-Hertog Aalbrechtweg (verbetering doorstroming autoverkeer en veiligheid voor fietsers, maken aansluiting op de driehoek bij de Zeswielen);
- de versterking van de bestaande ecologische verbinding tussen de Hoornsevaart en Huiswaard en de aanleg van een groene zone langs het spoor;
- herinrichting van het gebied rond het zwembad en tennispark.

Deze ambities voor het openbaar gebied hoeven niet in één keer gerealiseerd te worden, maar kunnen gefaseerd worden gerealiseerd.

## **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Bij de start van de visievorming heeft op 25 februari 2020 een brede informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden plaatsgehad en zijn wensen en ideeën opgehaald. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren en overige belanghebbenden als het Leger des Heils, het Rode Kruis, de Molenstichting Alkmaar e.o., Stichting Animo, Stichting Oudorperhout, NS en ProRail. 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.

Vastgesteld kan worden dat er in algemene zin draagvlak is voor de toevoeging van woningbouw rond het station, herinrichting van het openbaar gebied en het verbeteren van de sociale en verkeersveiligheid. Tegen de inpassing van de woningbouw op het grasveld naast het Leger des Heils en de woningbouw op het weiland bij de Zeswielen zijn door omwonenden diverse zienswijzen ingediend. In de nota van beantwoording wordt hier uitvoerig op ingegaan. Het college heeft begrip voor de bezwaren van omwonenden, maar wijst er op dat de gemeente een grote woningbouwopgave heeft en dat hiervoor binnen het bestaand stedelijk gebied slechts beperkte mogelijkheden aanwezig zijn. Tegelijkertijd is een goede bereikbaarheid van nieuwbouwlocaties van groot belang. 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. Het Ontwikkelbeeld is 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.

De welstandscommissie ziet de verbeeldingen in het Ontwikkelbeeld nadrukkelijk ook als een indicatieve uitwerking van de ruimtelijke opgave. Bij de uitwerking moet invulling worden gegeven aan de aansluiting op de omgeving vanuit de menselijke maat en schaal. Daarbij zijn aanlanding op het maaiveld, verspringing in rooilijnen, oriëntatiepunten, geleiding in het gevelbeeld en de toegankelijkheid van het verhoogde maaiveld belangrijke aspecten. De welstandscommissie is verheugd dat dit gebied wordt aangepakt en vraagt aandacht voor verdere begeleiding en borging.

### **Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's**

---

Met de ontwikkeling van het stationsgebied wordt invulling gegeven aan meerdere doelstellingen uit de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, duurzaamheid en mobiliteit en ingespeeld op het OV-knooppuntenprogramma van de Provincie.

De bestaande P&R-terreinen rond station Alkmaar noord (totaal 250 parkeerplaatsen) vervullen een belangrijke functie in de ketenmobiliteit. Door de overstapmogelijkheden op trein, bus en fiets worden alternatieven voor de automobilist geboden en wordt de verkeersdruk op het stadscentrum verlicht. P&R is onderdeel van het vervoersconcept van NS. De plaats van de huidige P&R-voorzieningen direct nabij het station staat een herinrichting van de stationspleinen tot aantrekkelijk verblijfsgebied voor (toekomstig) omwonenden en bezoekers echter in de weg. Parkeren onder het stationsplein is duur en technisch ingewikkeld vanwege de ondergrond en daarom geen goed alternatief. In overleg met NS en Provincie vindt onderzoek plaats naar een alternatieve locatie voor de P&R-terreinen, waarbij gestreefd wordt naar een gebouwde parkeeroplossing op loopafstand van het station al dan niet aangevuld met voorzieningen tot mobiliteitshub. Een mogelijke locatie daarvoor is gelegen aan de Hertog Aalbrechtweg nabij de Fordgarage. Het realiseren van een alternatieve P&R-oplossing is een centrale opgave voor de gebiedsontwikkeling. Zonder oplossing van de P&R-opgave zijn de herinrichtingsmogelijkheden voor met name het zuidelijke stationsplein beperkt en kan hier geen goed verblijfsgebied worden gemaakt. In de gebiedsexploitatie is weliswaar rekening gehouden met een investering in een gebouwde P&R-oplossing, echter de locatie en de ruimtelijke inpassing daarvan in het gebied staat op dit moment nog niet vast. Een voorstel daarvoor zal te zijner tijd apart aan uw raad worden voorgelegd.

Aan vaststelling van dit Ontwikkelbeeld zijn geen financiële risico's verbonden. Voor toekomstige uitgaven ten behoeve van de herinrichting van het openbaar gebied worden aparte kredietvoorstellen

aan uw raad voorgelegd. Investerings zullen in principe pas worden gedaan als daar concrete dekking vanuit grondverkopen of anterieure overeenkomsten tegenover staat. De uitgaven volgen hier zoveel mogelijk de inkomsten. Dit betekent dat als bebouwingsmogelijkheden niet kunnen worden benut, bijvoorbeeld vanwege bezwaren of economische omstandigheden, er minder geld beschikbaar is voor herinrichting van het openbaar gebied. Het nu gevraagde voorbereidingskrediet wordt gedekt uit huidige en toekomstige bijdragen uit actieve en faciliterende grondexploitaties. Deze kunnen 5 jaar voordat een grondexploitatie wordt geopend worden geactiveerd.

## **Financiële aspecten / wat mag het kosten**

---

Aangezien er met de PostNL-kavel en Europese school al twee verder uitgewerkte initiatieven zijn is, om een indicatie te krijgen van de financiële haalbaarheid van het Ontwikkelbeeld, een normatieve gebiedsexploitatie opgesteld. Doel van de gebiedsexploitatie is enerzijds om te kijken in hoeverre alle deelgebieden financieel haalbaar te ontwikkelen zijn en anderzijds om te kijken in hoeverre de algemene investeringen in het gebied gedekt kunnen worden en welke verdeelsleutel daarbij past.

De gemeente maakt verschillende kosten in het gebied die zoveel mogelijk moeten worden toegerekend aan de verschillende ontwikkelplots. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar:

1. Plotspecifieke plankosten. Dit betreft de gemeentelijke kosten die rechtstreeks samenhangen met de bestemmingsplanprocedure en de gemeentelijke begeleidingskosten die daarmee samenhangen.
2. Bijdrage aan de algemene kosten in het gebied. Dit betreft een bijdrage aan de herinrichting en kwaliteitsimpuls van de bestaande openbare ruimte.
3. Bijdrage bovenwijkse voorzieningen zoals vastgelegd in de Nota Bovenwijkse voorzieningen.

Om de gebiedsexploitatie op te stellen is een massastudie uitgevoerd om het 'stedenbouwkundig laadvermogen' van het gebied te bepalen. Op basis van deze massastudie is het bouwprogramma bepaald voor het gebied, verdeeld naar wonen, werken en voorzieningen. Dit betreft een realistisch, maar enigszins behoudend scenario. Hierbij is uitgegaan van de vestiging van de Europese School in het gebied. Op dit moment laat de gebiedsexploitatie een tekort zien. Daarbij moet opgemerkt dat (nog) geen rekening is gehouden met eventuele subsidies of bijdragen van derden. Daarnaast zijn er in dit stadium nog verschillende onderdelen waarop gestuurd kan worden om tot een financieel haalbaar plan te komen. Dit moet in de komende periode verder worden uitgewerkt. De gebiedsexploitatie wordt tevens verder uitgewerkt in financiële spelregels.

De gemeente heeft verschillende rollen in het gebied. Voor sommige percelen is zij grondeigenaar en deze locaties kunnen actief worden ontwikkeld. Voorbeeld hiervan is de locatie voor de Europese School. Ook zijn er ontwikkelplots in eigendom van derden waar de gemeente een faciliterende rol heeft en een anterieure overeenkomst zal sluiten voor het kostenverhaal (PostNL-locatie). Onderdeel van het kostenverhaal is de bijdrage aan de algemene investeringen in het gebied. Voor de algemene investeringen in het gebied is de gemeente opdrachtgever.

De gebiedsexploitatie wordt op dit moment nog niet formeel vastgesteld. Administratief gezien kan straks sprake zijn van afzonderlijke projecten, hetzij met een actieve gemeentelijke grondexploitatie hetzij met een faciliterende grondexploitatie. Om de algemene kosten in het gebied te kunnen dekken is het van belang dat grondexploitatiewinsten dan wel exploitatiebijdragen voor de algemene kosten gereserveerd worden voor de dekking van de algemene investeringen in het gebied.

### *Krediet*

Om de plannen verder uit te kunnen werken is voor 2022 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 schoolkavel. Dit bedrag dient uiteindelijk gedekt te worden uit de bijdragen van de verschillende ontwikkelplots en kan vooruitlopend daarop maximaal vijf jaar worden geactiveerd onder de Immateriële activa. Na maximaal vijf jaar moeten deze kosten worden ingebracht in een goedgekeurde grondexploitatie of worden afgeboekt van het jaarresultaat.

Voor 2022 worden verschillende werkzaamheden verwacht ten behoeve van de integrale gebiedsontwikkeling rondom Station Noord:

- 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 Groene As 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.

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.

## Vervolg en communicatie

---

Het vastgestelde Ontwikkelbeeld wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en langs elektronische weg via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De stukken worden gepubliceerd op de gemeentewebsite.

In de uitwerkingsfase van het Ontwikkelbeeld zullen voor de afzonderlijke initiatieven bestemmingsplannen en grondexploitatieplannen met kredietaanvragen voor vaststelling aan de raad worden voorgelegd. In de Burap zal over de voortgang van de gebiedsontwikkeling worden gerapporteerd.

## Bijlagen

---

1. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord
2. Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord
3. Verslagen participatiebijeenkomsten 25 februari 2020 en 30 juni 2021
4. Inventarisatie- en analyserapport april 2020, [Vernieuwing stationsgebied Alkmaar-Noord - Gemeente Alkmaar](#) (link)
5. CFD Molenbiotoopstudie, stationsgebied Alkmaar Noord 2030
6. GEHEIM bijlage Gebiedsexploitatie (ter inzage voor raadsleden)

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering: **09-11-2021**;

## Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **09-11-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **30-11-2021**;

Gelet op artikel 25, derde lid van de Gemeentewet;

### B e s l u i t

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord en het Ontwikkelbeeld stationsgebied Alkmaar Noord vast te stellen.
2. a) Een voorbereidingskrediet van € 485.000 beschikbaar te stellen voor de planuitwerking en dit voor maximaal vijf jaar te activeren onder de Immateriële activa en dit te dekken uit huidige en toekomstige bijdragen uit grondexploitaties in het gebied.  
b) Het besluit onder a) te verwerken in de programmabegroting onder thema 4.3 Ruimtelijke ontwikkeling.

Alkmaar, **16-12-2021**;

De raad voornoemd,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, voorzitter

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier