

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	17 oktober 2024
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Jasper Nieuwenhuizen (deelgebied Oudorp)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Anjo van de Ven (Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Grondzaken) n.v.t.

Onderwerp: Bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00197-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken gewijzigd vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar.

Samenvatting

Op het perceel Schermerweg 33 staan meerdere bedrijfsgebouwen, waarvoor een verzoek tot herontwikkeling is ingediend. De initiatiefnemer wil, na sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen, een gemixt woon-werkgebied realiseren. Het bestemmingsplan maakt de bouw van meerdere woongebouwen en een parkeergarage mogelijk. Het programma bestaat uit maximaal 300 woningen en 5.000 m² niet-woonprogramma. Op 21 november 2023 keurden B&W het ontwerpbestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar goed. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu aan de raad aangeboden.

Dit voorstel staat in relatie tot coalitieakkoord en ontwikkelbeeld Oudorp

Aanleiding en context

De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017) beschrijft de transformatie van het Noordhollands Kanaal van transportkanaal naar een compacte stad aan een uitnodigende stadsrivier. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelbeeld Oudorp en het Omgevingsbeeld Kanaalzone vastgesteld. Deze beelden bevatten een uitwerking van de toekomstige opzet voor het deelgebied bedrijventerrein Oudorp. De Staalmeester is, samen met De Poort van Oudorp, LeKo-terrein en Dok6, een belangrijk deelproject om de ambities op bedrijventerrein Oudorp waar te maken.

Initiatiefnemers hebben verzocht van deze locatie een woon-werklocatie te mogen maken met maximaal 300 woningen en 5.000 m² niet-woonprogramma (commerciële of maatschappelijke bestemmingen). Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Toelichting geldend recht

Sinds 1 januari 2024 vormt de Omgevingswet het juridisch kader voor de fysieke leefomgeving. Het overgangsrecht bepaalt evenwel dat bestemmingsplannen die nog onder de Wet ruimtelijke ordening (geldig tot en met 31 december 2023) ter inzage gelegd zijn, onder de regels van de 'oude' wetgeving vastgesteld kunnen worden.

Argumenten

1. De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het plan vast te stellen.

In de periode van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk en inhoudelijk beoordeeld.

De zienswijzen hebben geleid tot een aantal verduidelijkingen en aanpassingen in de onderbouwing, waardoor de afwegingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, helderder en duidelijker kenbaar zijn. In de Nota van beantwoording is verder onderbouwd dat de in de zienswijzen genoemde zaken niet van zodanige aard zijn, dat het voorliggend plan geen doorgang kan vinden.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de planning van de verschillende bouwplannen op bedrijventerrein Oudorp, is een aantal onderzoeken uitgebreid. Op bedrijventerrein Oudorp is naast 'De Staalmeester' ook 'De Poort van Oudorp', 'LeKo-terrein' en 'Dok6' in procedure. In de aanvullende onderzoeken is ook het effect van deze bouwplannen meegenomen. Het gaat hierbij om een integrale wind- en bezonningstudie voor de bestemmingsplannen De Staalmeester en LeKo-terrein, en een aanvullend verkeersonderzoek waarbij alle vier de bouwplannen zijn opgenomen.

Uit het aanvullend wind- en bezonningsonderzoek blijkt het bestemmingsplan dat De Staalmeester (ook in combinatie met bestemmingsplan LeKo-terrein) geen onevenredige toename veroorzaakt op schaduwwerking en windhinder op de aangrenzende percelen. Dit komt door de gunstige situering van het plangebied ten opzichte van de bestaande woongebieden. De onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

In het aanvullend verkeersonderzoek is gekeken naar de doorstroming op de Edisonweg en de twee kruispunten met de Nieuwe Schermerweg. Uit het onderzoek blijkt dat de doorstroming iets afneemt. Om de doorstroming te garanderen binnen de door gemeente gestelde eisen voor de afwikkeling van verkeer bij verkeerslichten is de aanbeveling gedaan om de opstelruimte bij het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat (K28) te verlengen tot aan de Pieter Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en vallen onder de wijkse infrastructuur. Dat betekent dus dat de opstelstrook zal worden uitgebreid.

Tot slot heeft er afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna HHNK) over de onderhoudsstrook van de waterloop, ten oosten van de geprojecteerde parkeergarage. In het ontwerpbestemmingsplan had de onderhoudsstrook onvoldoende breedte om de waterloop te kunnen onderhouden. Het HHNK heeft minimaal 3,0 meter vlak terrein nodig (afstand

tussen gebouw en begin talud) om het talud en waterloop te kunnen onderhouden. Deze afmeting is geborgd met aanvullende planregels.

2. Het voorliggend bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waardoor onderdelen zijn aangevuld en verduidelijkt. In de Nota van wijzigingen zijn alle aanpassingen opgenomen die na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Het gaat hierbij om aanscherpingen in de toelichting, waardoor de afwegingen die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, helderder en duidelijker kenbaar zijn. Op een aantal punten zijn deze aanscherpingen vertaald en geborgd in de planregels. In de 'Nota wijzigingen bestemmingsplan De Staalmeester' is het overzicht opgenomen van alle aanpassingen die na het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan.

3. Het bestemmingsplan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk en vergroot daarbij op een evenwichtige manier de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan zijn verschillende zaken gewogen, waarbij is gekeken naar de geldende regels, het gemeentelijk beleid en de belangen van de omgeving, de initiatiefnemer en de gemeente. De onderbouwing en weging leiden tot de conclusie dat het bestemmingsplan blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening en om die reden kan worden vastgesteld.

3.1 Het bestemmingsplan is passend binnen de transformatieopgave van Bedrijventerrein Oudorp

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 300 woningen, 5.000 m² niet-woonprogramma en parkeergarage juridisch-planologisch mogelijk. Hiervoor zal eerst de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt worden. De transformatie van het plangebied van een bedrijfsperceel naar een gemixt woon-werkgebied, is passend binnen de ruimtelijke ambities uit de Omgevingsvisie (2017), Omgevingsbeeld Alkmaars Kanaal (2019) en het Ontwikkelbeeld voor bedrijventerrein Oudorp (2019).

3.2 Het bestemmingsplan geeft blijk van een brede afweging

De initiatiefnemer heeft de ambitie een hoogwaardig en divers (woon)programma toe te voegen aan het Alkmaars Kanaal, deelgebied Oudorp. In het kader van het bestemmingsplan is een brede afweging gemaakt, waarbij alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn meegewogen. Het plan past binnen de ruimtelijke, juridische en milieubeleidskaders. Hieronder een uiteenzetting van verschillende aspecten:

Stedenbouwkundig plan

Het bouwplan kenmerkt zich door een strooiing van zes losse bouwvolumes met verschillende bouwhoogten. In overeenstemming met het Ontwikkelbeeld komt binnen dit plangebied een hoogteaccent van maximaal 50 meter. De positie van dit hoogteaccent is ontleend aan de zichtas die via het Heiligeland en de Westfriese Omringdijk het gebied in loopt. Door de terugliggende positie en het brede profiel aan de dijk heeft het hoogteaccent voldoende lucht en ruimte om zich op een passende manier te voegen in de directe omgeving.

Het hoogteaccent heeft op ieder schaalniveau een functie en ruimtelijke impact, waardoor een 'drie-eenheid' ontstaat. Het basement richt zich op de menselijke maat en de laagbouw van de Westfriese Omringdijk. Het middenstuk gaat een relatie aan met het (in aanbouw zijnde) wooncomplex aan het Jaagpad. De kop van het hoogteaccent manifesteert zich vooral vanuit de bredere omgeving waar het als baken van herkenning richting geeft aan bezoekers van het gebied. Daarnaast maakt het onderdeel uit van de reeks accenten in de verschillende deelgebieden langs het kanaal die daarmee het verloop markeren en zichtbaar maken vanuit de wijde omgeving.

Het woonprogramma komt in vijf bouwblokken, met in de plint het niet-woonprogramma. In het zesde bouwvolume wordt de mobiliteitshub gerealiseerd, bestaande uit minimaal 233 parkeerplaatsen en ondersteunende voorzieningen in de plint. Deze mobiliteitshub komt in het midden van het plangebied te liggen. Hierdoor is het voor alle toekomstige bewoners en bezoekers goed bereikbaar, en valt het grotendeels uit het zicht door de omliggende woongebouwen.

De mobiliteitshub krijgt een directe (en nieuwe) verbinding met de Alexander Flemingstraat. Hierdoor wordt de Schermerweg zoveel mogelijk ontlast en ontstaat veel ruimte voor openbare verblijfsgebieden binnen het plangebied. Tussen de bouwvolumes ontstaat een verbinding waar ruimte is voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plint. Aan de noordzijde van het plangebied komt een wandelroute die de ontwikkeling met de naastgelegen gebieden verbindt. Een autovrij verblijfsgebied dat naastgelegen gebieden met elkaar verbindt en uiteindelijk door heel bedrijventerrein Oudorp zal gaan lopen.

Divers woonprogramma

Het bouwplan gaat uit van maximaal 300 woningen. Er wordt een mix gecreëerd van kleine en grote appartementen (tussen 45 en 100 m²) en een variatie van huur- en koopappartementen. Op de totale ontwikkeling wordt 1/3 gebouwd voor een sociale doelgroep (50% sociale koop en 50% sociale huur). De sociale huurwoningen zullen bestaan uit 2- en 3-kamerappartementen (50:50 verdeling). De afspraken met betrekking tot de sociale huur- en koopwoningen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Door de diversiteit aan woningtypologieën vormt het plangebied een interessant woonmilieu voor verschillende doelgroepen.

Parkeren

Het bestemmingsplan voldoet aan de vastgestelde Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027. Op basis van het maximale programma zijn in totaal 244 parkeerplaatsen nodig. De benodigde parkeerplaatsen worden allen op eigen terrein aangelegd: minimaal 233 parkeerplaatsen in de mobiliteitshub en elf parkeerplaatsen komen op het maaiveld.

Het college heeft op 2 juli het parkeervergunningengebied voor het Schermereiland verder uitgebreid. Hierdoor is het voor toekomstige bewoners (en bezoekers) van De Staalmeester niet mogelijk om zonder parkeervergunning te parkeren in de naastgelegen woongebieden. Aangezien alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, komen de toekomstige bewoners ook niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de naastgelegen woongebieden.

Verkeer

Om de druk op de Schermerweg te beperken, zal de mobiliteitshub ontsloten worden met de Alexander Flemingstraat. Voor het vervolg van de doorstroming op de Edisonweg en de kruispunten met de Nieuwe Schermerweg is onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een geringe afname zal zijn van de doorstroming. Om de doorstroming op het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusweg te verbeteren, zal de opstelruimte aan de kant van de Edisonweg verlengd worden tot aan de Pieter Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en vallen onder de wijkse infrastructuur. De kosten hiervoor zijn gedekt door de gebiedseigen kosten en zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Op 12 maart 2024 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Om deze ambitie waar te maken zijn meerdere doelstellingen geformuleerd, zoals energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, en toekomstbestendigheid.

Specifiek aan het voorliggend plangebied is dat het huidige perceel (nagenoeg) volledig verhard is. Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van minimaal 20% onbebouwd en onverhard. Met de realisatie van losse gebouwen in het groen ontstaat er meer ruimte voor een groene inrichting. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte om piekbuien op te vangen en bomen te planten om hittestress te voorkomen.

Bezinning

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking door voorliggend bouwplan in de ochtenduren toeneemt op de bestaande woningen aan de Schermerweg, aan de westzijde van het plangebied. Aan het einde van de middag en avond zal de schaduwwerking toenemen op de bedrijfsperven aan de noord/noordoostzijde van het plangebied. De bestaande woningen aan oostzijde van het plangebied, aan de Schermerweg, zullen slechts aan de achterzijde van het perceel enige schaduwwerking ervaren in de avonden.

Gezien de ligging van het plangebied en de positionering van het hoogteaccent is de toename van schaduwwerking op de naastgelegen percelen gering. Schaduwwerking zal met name op het eigen terrein en op het LeKo-terrein toenemen. Dit komt omdat het plangebied van De Staalmeester zich met name aan de noordzijde van de bestaande woningen bevindt.

Bedrijventerrein Oudorp is een transformatiegebied, waar de ambitie is om in hogere dichtheden te bouwen. Enige mate van schaduwwerking is in een ontwikkelgebied voorstelbaar. De geringe toename van schaduwwerking door voorliggend bestemmingsplan is dan ook niet onredelijk en zal het woon- en leefklimaat van de omliggende percelen niet onevenredig aantasten.

Windhinder

In het kader van mogelijke windhinder is onderzoek uitgevoerd naar de mate van windhinder op en rondom het plangebied. Uit het windonderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied een laag risico heeft op windhinder. Uitsluitend ter plaatse van twee hoekpunten van het hoogteaccent ontstaat een hoger risico op windhinder. Hierbij is geen sprake van een onveilige situatie, maar deze twee locaties lenen zich niet voor een langdurig verblijfsgebied, zoals een terras. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is ook het bouwplan voor het LeKo-terrein meegenomen in het windonderzoek. Dit aanvullend onderzoek heeft niet geresulteerd in andere conclusies.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het hoogteaccent verder uitgewerkt worden. De conclusies uit het windonderzoek zullen gebruikt worden om de risico's op windhinder te reduceren. Hierbij kan gedacht worden aan een luifel, doortrekken van de teruglegging van de gevel of de plaatsing van vegetatie.

Watergang

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een bestaande watergang. Voor de door- en afvoer van het water is het van belang dat er periodiek onderhoud kan plaatsvinden aan het talud en de watergang. Gedurende het planvormingsproces heeft er afstemming plaatsgevonden met

het HHNK over de breedte en inrichting van de onderhoudsstrook tussen de watergang en de geprojecteerde bouwvolumes. Om de minimale breedte en inrichting van de onderhoudszone te borgen, is het expliciet opgenomen in de planregels.

Overig

Overige milieu- en omgevingsfactoren, zoals bodem, stikstof, externe veiligheid, archeologie en luchtkwaliteit zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling, noch worden deze nadelig beïnvloed door het plan.

3.3 Er is een zorgvuldig participatieproces doorlopen.

De omgeving is op 24 mei 2022 geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst in buurthuis de Wachter. Een bekende plek in de buurt. Tijdens deze bijeenkomst waren de initiatiefnemers, de stedenbouwkundigen, het communicatiebureau dat het participatietraject organiseert en een afvaardiging van de gemeente aanwezig om de geïnteresseerden te informeren en vragen te beantwoorden. Tijdens de inloopavond zijn er informatiepanelen getoond en zijn er veel positieve reacties op het ontwerp vernomen. Het participatieplan is bijgevoegd en het verslag van de participatiebijeenkomst is onderdeel van het bestemmingsplan.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er op woensdag 10 januari 2024 een participatiebijeenkomst plaatsgevonden in de Drukkerij, aan de Marconistraat. Hierbij waren ook de initiatiefnemers van het LeKo-terrein, De Poort van Oudorp en Dok6 aanwezig. Ook bij deze gezamenlijke bijeenkomst was de grondhouding van bezoekers overwegend positief. Naast veel geïnteresseerden voor een woning, zijn er vanuit de directe omgeving vragen gesteld over mobiliteit, parkeren en bouwhoogten.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen komt grotendeels overeen met de vragen die zijn gesteld tijdens de participatiebijeenkomst van 10 januari 2024. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar windhinder, schaduwwerking en verkeersgeneratie. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan was er al wel onderzoek gedaan naar windhinder en verkeersgeneratie. Deze twee onderzoeken hadden echter alleen betrekking op de eigen ontwikkeling. Aangezien meerdere ruimtelijke procedures in dit gebied tegelijk in procedure zijn gegaan, zijn in de aanvullende onderzoeken ook het effect van de overige ontwikkelingen meegenomen. Hierdoor is het totale effect van de ontwikkelingen op de directe omgeving duidelijker in beeld gebracht en zijn de afwegingen beter onderbouwd.

4.1 Exploitatieplan niet nodig vanwege anterieure exploitatieovereenkomst

De gemeentelijke kosten voor bestemmingsplannen moeten volgens de wet verhaald worden op de initiatiefnemer. De voorkeursmethode hiervoor is het sluiten van een anterieure overeenkomst en die is gesloten. De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor verzekerd. Nu hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Hier dient echter wel expliciet een besluit over genomen te worden door de gemeenteraad.

Kanttekeningen en alternatieven

Onderdeel van transformatiegebied

Bestemmingsplan De Staalmeester is een van de transformatiegebieden op bedrijventerrein Oudorp. In de Omgevingsvisie (2017) en Ontwikkelbeeld (2019) zijn de ruimtelijke ambities voor dit gebied al in

hoofdpijnen door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan De Staalmeester vormt een uitwerking van de eerder vastgestelde ruimtelijke ambities. Aangezien er sprake is van goede ruimtelijke ordening, waarbij alle belangen zijn gewogen, is er geen aanleiding om voorliggend bestemmingsplan niet vast te stellen.

Financiële aspecten

Voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure zijn leges in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de dekking van de gemeentelijke plankosten, de (boven)wijkse voorzieningen en het vergoeden van eventueel uit te keren planschade.

Vervolg en communicatie

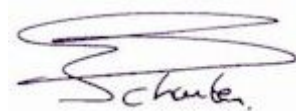
Na de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het besluit gepubliceerd via de wettelijk geregelde kanalen en daarna ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. De stukken worden elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. *Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Staalmeester Alkmaar.*
2. *Nota van wijziging bestemmingsplan De Staalmeester Alkmaar.*
3. *Bestemmingsplan De Staalmeester Alkmaar, bestaande uit:*
 - 3.1 *De verbeelding*
 - 3.2 *De voorschriften*
 - 3.3 *De toelichting*
 - 3.4 *De bijlagen behorend bij de toelichting*

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 10 september 2024

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 10 september 2024

Het advies van de commissie Ruimte 1 oktober 2024

Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00197-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan De Staalmeester, Alkmaar.

De raad van Alkmaar, 17 oktober 2024

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

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier