

BESTEMMINGSPLAN OUDORP

Bestemmingsplan Oudorp

Code 101303 / 04-04-13

GEMEENTE ALKMAAR 101303 / 04-04-13
BESTEMMINGSPLAN OUDORP

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING1

1. 1.	Aanleiding	1
1. 2.	Het plangebied	1
1. 3.	Doel van het bestemmingsplan	3
1. 4.	Leeswijzer	3

2. BELEIDSKADER

5

2. 1.	Rijksbeleid	5
2. 2.	Provinciaal en regionaal beleid	5
2. 3.	Gemeentelijk beleid	10

3. PLANUITGANGSPUNTEN

24

3. 1.	De historie van Oudorp	24
3. 2.	Wonen en voorzieningen	25
3. 3.	Sport en recreatie	30
3. 4.	Bedrijven	32
3. 5.	Verkeer en vervoer	32
3. 6.	Groen en natuur	33
3. 7.	Water	36

4. MILIEU & WAARDEN

41

4. 1.	Geluid	41
4. 2.	Luchtkwaliteit	41
4. 3.	Bedrijven en milieuzonering	42
4. 4.	Agrarische bedrijven	42
4. 5.	Externe veiligheid	43
4. 6.	Ecologie	45
4. 7.	Water	46
4. 8.	Bodem	48
4. 9.	Archeologie en cultuurhistorie	49
4. 10.	Hoofdleidingen en straalpad	53
4. 11.	Molenbiotop	53

5. JURIDISCHE PLANOPZET

55

5. 1.	Algemeen	55
5. 2.	Juridisch systeem	55
5. 3.	Toelichting op de bestemmingen	56
5. 4.	Dubbelbestemmingen	60

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

62

6. 1.	Economische uitvoerbaarheid	62
6. 2.	Exploitatieplan	62

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE	63
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7. 2. Participatie	63
7. 3. Vooroverleg	69
7. 4. Ambtshalve aanpassingen voorontwerp	71
7. 5. Raadsvaststelling	72

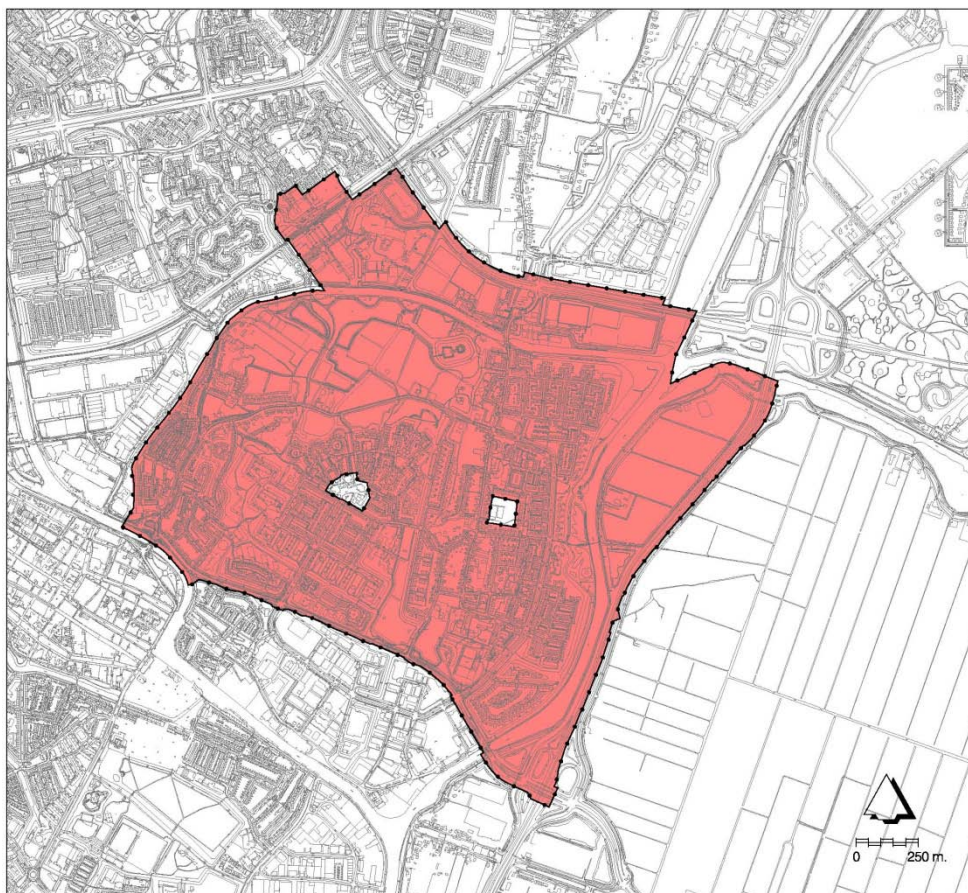
Bijlage 1 **Lijst beeldbepalende panden en monumenten**

Bijlage 2 **Nota beantwoording zienswijzen**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Alkmaar werkt aan de actualisatie van de bestemmingsplannen binnen haar grondgebied. Het voorliggende *bestemmingsplan Oudorp* geeft een nieuwe planologische regeling voor een groot deel van het oostelijk grondgebied van de gemeente Alkmaar. Het bestemmingsplan Oudorp omvat in grote lijnen het woongebied van Oudorp, het stadspark De Oudorperhout, het sportpark Hoornse Vaart en voor een klein deel buitengebied.

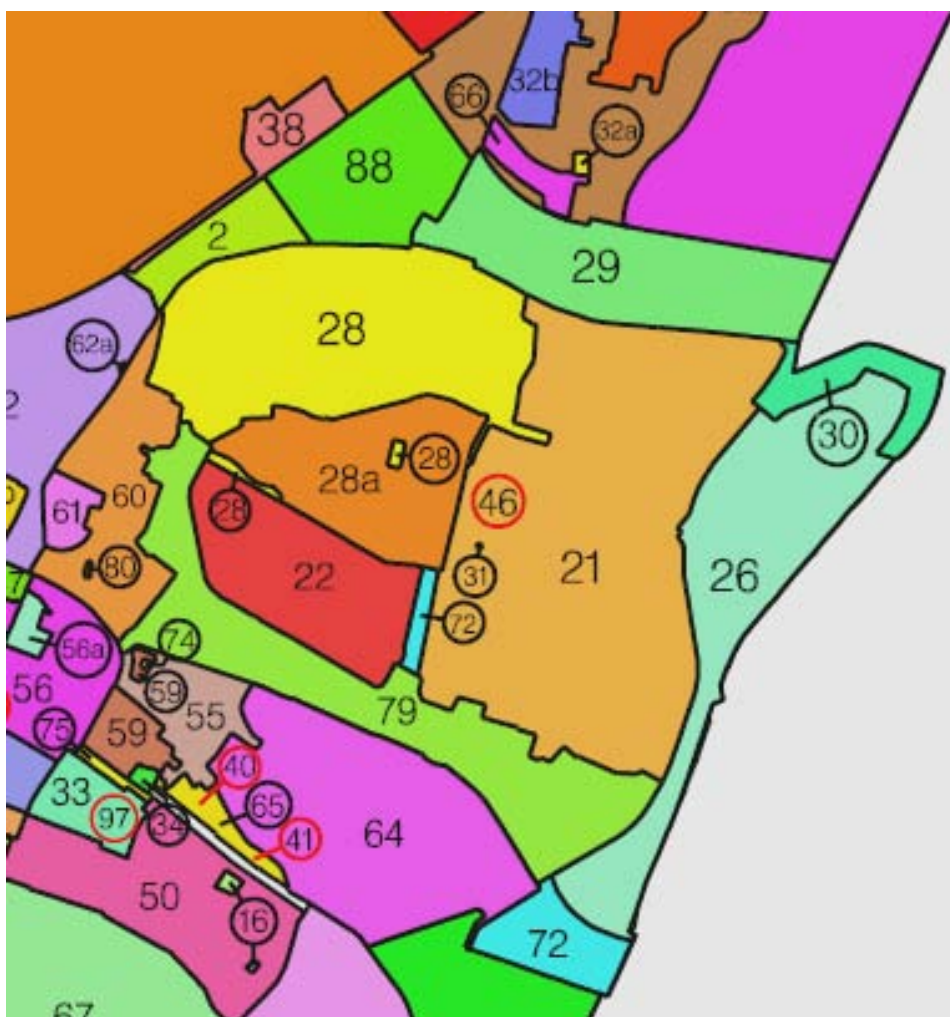


Figuur 1. *De Ligging van het plangebied*

1. 2. Het plangebied

Het gebied van het bestemmingsplan Oudorp ligt voor het grootste gedeelte ten oosten van de spoorlijn en de binnenstad en strekt zich uit tot aan de gemeentegrens met Schermer. Het plangebied ligt tussen de invalswegen, de Nollenweg (N508) aan de noordkant en de Nieuwe Schermerweg aan de zuidkant. Aan de oostzijde valt de plangrens samen met de grens met de gemeente Schermer. De westzijde van het plangebied wordt grotendeels gevormd door de Hoornse Vaart. Aan de noordwestzijde behoort het sportcomplex Hoornsevaart en een deel van de woonwijk Huiswaard tot het plan. Polderhof en het Kolpingterrein vallen buiten dit bestemmingsplan.

Met het opstellen van bestemmingsplan Alkmaar Oudorp worden de huidige bestemmingsplannen herzien. De vigerende plannen zijn hieronder weergegeven en voorzien van datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het betreft een aantal vigerende (voor het merendeel verouderde) bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk worden herzien.



Figuur 2. *Vigerende bestemmingsplannen plangebied Oudorp (overzicht d.d. 24-08-2010)*

Vigerende bestemmingsplannen plangebied Oudorp

	<i>goedgekeurd</i>	
2.	Bp Zeswielen	02-06-1987
21.	Bp Oudorp - Oost	01-04-1969
22.	BP Zuidelijk gedeelte Oudorperpolder	04-03-1969
26.	BP T. 35 - Galgendijk	01-05-1984
28.	BP Oudorperpolder - Noord	03-07-1979
28a.	Uitwerking woongebied bestemmingsplan Oudorperpolder - Noord	19-04-1983
29.	BP Recreatiegebied Hoornse Vaart	04-01-1977
30.	BP Boezemland - Schermerdijk	10-06-1980
31.	UP in onderdelen van Oudorp (dorp)	09-12-1953
38.	BP Huiswaard 2	12-11-1974
60.	BP Ooievaarsnest - Rekerbuurt e.o. 1980	25-02-1982
61.	BP Industrierrein Huiswaard	06-01-1976
72.	UP in hoofdzaak (gem. Oudorp)	09-12-1953
79.	BP Nieuwe Schermerweg	16-04-1991
80.	UP in onderdelen (gem. Oudorp)	10-02-1942
88.	BP Hoornsevaart	24-09-1991

1. 3. Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Oudorp is voornamelijk een conserverend plan; de huidige situatie is vastgelegd. Binnen het plan wordt een aantal mogelijkheden geboden voor ontwikkelingen. Met het bestemmingsplan Oudorp wordt voor de komende tien jaar een regeling gegeven op grond van de Wet ruimtelijke ordening, voor een goed en eenduidig beheer van de woonbuurten van Oudorp en een verantwoord recreatief, ecologisch en cultuurhistorisch beheer van het stadspark Oudorperhout, het sportpark Hoornse Vaart, het zuidelijke deel van Huiswaard, de oostelijke percelen agrarisch gebied, plus de omringende infrastructuur van wegen en water.

1. 4. Leeswijzer

In de toelichting van het bestemmingsplan worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en wordt de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 "Beleidskader" het vastgestelde beleid van het rijk, de provincie en de gemeente aangegeven voor zover dit van betekenis is voor dit beheersgerichte bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk "Plangebied" wordt de beleidskeuze per bestemming weergegeven (bebouwd gebied, infrastructuur, groen en water) aangegeven.
- Hoofdstuk 4: Hoofdstuk 4 "Milieu & waarden" geeft de uitkomsten weer van de onderzoeken naar een verantwoorde milieusituatie, veiligheid en bescherming van kwetsbare functies.

- Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 “Juridische planopzet” wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk “Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie” geeft een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid en grondexploitatieaspecten van het plan.
- Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk “Maatschappelijke uitvoerbaarheid en bestemmingsplanprocedure” gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en de procedure van het bestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

Aan het bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van het beheer van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in het Rijksbeleid, het provinciale en het regionale beleid, en in het actueel vastgesteld gemeentelijk beleid.

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

2. 2. Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1. Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen, daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door ongeveer 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen. Daarnaast zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft vol-

gens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur. Gedeputeerde Staten stellen een provinciale woonvisie vast en jaarlijks een regionale woningbouwmonitor ten behoeve van het opstellen/actualiseren ervan.

In figuur 4 wordt de begrenzing van het bebouwde gebied weergegeven. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de gemeente Schermer. Alkmaar kan richting het oosten dan ook niet verder worden uitgebreid. Figuur 5 geeft de recreatie en toerismenetwerken weer die in het plangebied liggen.



Figuur 3. *Bestaand Bebouwd Gebied (PRVS)*

Figuur 4. *Recreatie en toerisme (Structuurvisie 2040)*

2.2.2. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 heeft de provincie de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De Provincie Noord-Holland wordt gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. Dat maakt dat bijna de gehele provincie een potentiële archeologische verwachting heeft. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aan te wijzen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden bevatten waardevolle archeologische vindplaatsen en vertegenwoordigen in het algemeen een of enkele periodes en daarmee de kenmerkende bewoningsgeschiedenis van het gebied. Samen vormen deze gebieden een staalkaart van de vroege bewoningsgeschiedenis van Noord-Holland. Deze geschiedenis is ook vandaag de dag vaak nog af te lezen in het huidige landschap. De 10 gebieden van provinciaal belang zijn:

1. Texel
2. Wieringen
3. Noordelijk duingebied

4. Zuidelijk duingebied
5. Oer-IJ
6. West-Friesland
7. Waterland
8. Vechtstreek
9. Gooi
10. Waddenzee: de maritieme archeologie Texel

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachten archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet). In het bestemmingsplan kan voor grondwerkzaamheden een aanlegvergunning worden opgenomen.

Als in bovenstaande gebieden van provinciaal belang het maatschappelijke belang dusdanig groot is dat de waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vragen wij aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. Dit kan bestaan uit een extra bescherming van waardevolle gebieden elders in het gebied (door bijvoorbeeld gebruik te maken van de gemeentelijke monumentenverordening) of de archeologische waarden mee te nemen in het ruimtelijke ontwerp van het plan. Boven op de wettelijke verplichting, is de compensatie bedoeld om in de door ons aangegeven archeologische gebieden extra aandacht te hebben voor het archeologische erfgoed (zowel in behoud als in het benutten van de aanwezige waarden bij de inrichting van een gebied). De provincie ziet er bij de aangegeven archeologische gebieden op toe dat:

- het besluit en het archeologische onderzoek conform wetgeving wordt uitgevoerd;
- de motivering waarom een bodemingreep noodzakelijk is (aantonen noodzakelijk maatschappelijk belang);
- de onderbouwing voor compenserende maatregelen.

2.2.3. Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013, oktober 2009

Het doel van het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het *Provinciaal Milieubeleidsplan*, is dat de activiteiten van de provincie er toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Daarbij zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

In het milieubeleidsplan zijn acht thema's benoemd, waarop activiteiten worden uitgevoerd om de gestelde doelen te halen. Per thema is in het milieubeleidsplan aangegeven welke de huidige inspanningen zijn en welke voornemens de provincie heeft. De uitvoering van het milieubeleidsplan vindt plaats via een tweejaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma, via vergunningen en handhaving, via subsidies en via gebiedsgerichte aanpak

Door middel van monitoring worden de prestaties en doelen gemeten om daarmee te kunnen vaststellen in hoeverre de beoogde maatschappelijke effecten zich voordoen.

Relaties met het ruimtelijke ordeningsbeleid

Ruimtelijke functies kunnen grote gevolgen hebben voor het milieu (geluid, externe veiligheid). Milieu moet een bepalende factor zijn bij de indeling van de ruimte en de vraag of je functies wel of niet kunt mengen. Om die reden is duurzaam ruimte-

gebruik in de provinciale ruimtelijke structuurvisie als overkoepelend provinciaal belang opgenomen.

In het milieubeleidsplan is aangegeven dat externe veiligheid, geluid, geur, bodem en luchtkwaliteit al in een vroegtijdig stadium deel moeten uitmaken van de ruimtelijke ontwikkeling. Voor externe veiligheid wordt een apart ruimtelijk beleidskader ontwikkeld. Geluid en geur krijgen via geluid- en geursignaleringskaarten een plek in de ruimtelijke planontwikkeling. Het meewegen van effecten van bovengronds en ondergronds ruimtegebruik op de bodem is een expliciet belang van de structuurvisie. Bij luchtkwaliteit gaat het om het voldoen aan de grenswaarden. Naast de structuurvisie coördineert de provincie een aantal ruimtelijke projecten. Deze zijn niet gelegen in en hebben geen betrekking op Alkmaar.

2.2.4. Waterbeheersplan 2010-2015

Op 14 oktober 2009 heeft het college van hoofdingelanden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het nieuwe *Waterbeheersplan 2010–2015 - Van veilige dijken tot schoon water* vastgesteld. Eind 2009 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland het plan goedgekeurd. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De uitgangspunten die het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

2.2.5. Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

De regionale woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's. De visie geeft richting aan regionale ontwikkelingen en

signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt. In het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' is aangegeven, dat de minimale woningbehoefte in Noord-Kennemerland tot 2015 15.100 woningen omvat. Volgens de regionale woonvisie is de realistische plancapaciteit van Alkmaar 6600 nieuwbouwwoningen en 567 te slopen woningen tot 2015. Van de nieuwbouw wordt 84% binnenstedelijk gerealiseerd en wordt 16% op uitleggebieden gebouwd (Vroonemeer Noord 600 woningen en De Nollen (ten noorden van Oudorp) 400 woningen). Naast deze nieuwbouwwijken heeft Alkmaar geen uitleglocaties meer en is de stad genoodzaakt binnenstedelijk te bouwen. Dit neemt niet weg dat Alkmaar nog veel mogelijkheden heeft voor woningbouw.

Alle gemeenten zetten zich bij nieuwbouw in voor aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen, met aandacht voor de kwaliteitseisen van ouderen conform bijvoorbeeld het woonkeurlabel. Op het gebied van wonen en zorg zetten de gemeenten zich in om hun aandeel in de behoefte aan zorgwoningen te realiseren. Hierbij wordt gedacht aan clusterwonen, begeleid wonen en woon-zorgcomplexen.

2.2.6. Nationaal landschap

In de Nota Ruimte is een aantal gebieden aangewezen als *Nationaal Landschap*. De natuurlijke waarden in deze gebieden moeten waar mogelijk worden bewaard en beheerd. Ten oosten van het plangebied ligt het Nationaal Landschap Laag Holland (zie onderstaande figuur).



Figuur 5. *Nationaal Landschap Laag Holland*

Dit deel van Noord-Holland staat model voor het beeld dat veel buitenlanders nog altijd van Nederland hebben: weilanden, molens en pittoreske dorpen. De bewoners doen hun best dat beeld te bevestigen door hun huizen in de traditionele kleu-

ren te verven: donkergroen of grijs. Opmerkelijk is dat veel dorpen geen nieuwbouwwijken kennen: de weilanden beginnen meteen achter de huizen aan de dorpsstraat.

De ligging nabij het Nationaal Landschap heeft geen directe invloed op het plangebied.

2. 3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisies

Toekomstvisie Alkmaar 2030

In de toekomstvisie Alkmaar 2030 heeft de gemeente zich laten leiden door het antwoord op de vraag "Wat voor stad wil Alkmaar zijn in 2030?". De visie geeft een beeld van Alkmaar in het jaar 2030. Dit beeld is gebaseerd op de keuzes die de gemeente met deze visie heeft gemaakt.

Alkmaar is een levendige stad voor jong en oud.

Dit wordt bereikt door hoogbouw/woontorens als nieuw element aan de stad toe te voegen. Daarnaast moeten er meer woningen voor starters en studenten worden gerealiseerd en meer uitgaansmogelijkheden en kwalitatief goede ontmoetingsplekken (parken, pleinen). Verder moet meer focus komen op initiatieven voor leisure/gezondheidseconomie/wellness en moet de gemeente vooral die partners kiezen die studenten en jongeren binden aan Alkmaar

Alkmaar is een duurzame stad in het groen.

De gemeente wil dit bereiken door de stad fysiek niet verder uit te breiden en een bouwstop in het groene ommeland in te lasten. De rommelranden van Alkmaar moeten worden opgeruimd en opnieuw vormgegeven en ingericht. Daarbij moet duurzaamheid in de keuzes worden geïntegreerd. De stadsparken moeten worden verbeterd en de plannen moeten gebruiksvriendelijk worden vormgegeven.

De visie geeft geen blauwdruk voor de toekomst, maar wil een inspiratiebron zijn om koers te houden, niet alleen voor college en raad, maar ook voor de bevolking en organisaties die in Alkmaar actief zijn

2.3.2. Wonen

Nota Wonen 2008-2013

Alkmaar wil een aantrekkelijke stad zijn, ook om in te wonen. In de regio neemt Alkmaar als stad een bijzondere positie in. Dat komt mede tot uitdrukking in de keuze die gemaakt wordt voor het realiseren van stedelijke woonmilieus. Het geeft een beeld hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen Deze zijn in hoofdlijnen al beschreven in een Meerjaren Ontwikkelingsprogramma dat is opgesteld in het kader van het Grote Steden Beleid.

Voor de komende jaren gelden de volgende uitgangspunten. De woningbouwproductie moet worden voortgezet en geïntensiveerd. Keuzes maken en blijven inzetten is vooral van belang doordat de nieuwbouw de komende jaren bijna uitsluitend gebeurt op inbreidingslocaties die elk hun eigen specifieke kenmerken en dynamiek hebben. De kwaliteit van al bestaande woningen en woonwijken moet op peil zijn voor huidige en toekomstige bewoners.

Beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen

Naast de traditionele vrije beroepen is er een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota Werken aan huis is aangegeven dat enerzijds het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen stimulerend kan werken op de economische ontwikkeling. Anderzijds kan dit het woongenot van de omgeving bederven en concurrentievervalsing met zich meebrengen.

In Alkmaar was behoefte aan algemeen beleid ten aanzien van dit medegebruik van woningen. Dit beleid moet zorgen voor een positief evenwicht tussen de positieve en negatieve effecten van werken-aan-huis. Het voorgestelde beleid geldt voor geheel Alkmaar. Bij een beroep-aan-huis dient de woonfunctie behouden te blijven. Daarnaast mag de activiteit geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

2.3.3. Economie

Structuurvisie Locatiebeleid

In de Structuurvisie Locatiebeleid Gemeente Alkmaar 2008 wordt aangegeven dat ter bevordering van functiemenging en verlevendiging, het wenselijk kan zijn dat vrijstaande kantoren tot 750m² in woonwijken worden gevestigd. Daarbij dient maatwerk geleverd te worden. Voorwaarden voor medewerking zijn onder andere dat op eigen terrein voldoende parkeerruimte (dus conform de voor die locatie en functie vastgestelde parkeernorm) wordt gerealiseerd zodat er geen parkeerdruk op de omgeving ontstaat, dat er infrastructureel of verkeerskundig geen bezwaren tegen bestaan (zo zal aan vestiging op bijvoorbeeld een woonerf geen medewerking worden verleend) en dat er bij eventuele woningonttrekking (letterlijk of financieel) compensatie plaats vindt. In tegenstelling tot het opnemen van de mogelijkheid op bedrijventerreinen, is het niet wenselijk een en ander direct als mogelijkheid in bestemmingsplannen op te nemen. Er zal sprake zijn van maatwerk. Afzonderlijke verzoeken dienen te worden beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid, waarop vervolgens, indien medewerking wenselijk is, en aan de gestelde eisen wordt voldaan, middels ontheffing of een partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

Voor Alkmaar Oudorp is het dus niet wenselijk nieuwe vrijstaande kantoren tot 750m² in het bestemmingsplan direct als mogelijkheid op te nemen. Afzonderlijke verzoeken dienen te worden beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid, waarop vervolgens, indien medewerking wenselijk is, en aan de gestelde eisen wordt voldaan, middels een omgevingsvergunning of een partiële herziening van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

2.3.4. Detailhandel

Visie dagelijkse winkelvoorzieningen en Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid

Het bestaand detailhandelsbeleid van de gemeente Alkmaar wordt verwoord in twee visies, te weten: "Visie dagelijkse winkelvoorzieningen Alkmaar" en "Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid" (voor de niet-dagelijkse boodschappen). Beiden zijn opgesteld door het adviesbureau Droogh Trommelen Broekhuis en in 2004 verschenen. Hierin wordt verwoord dat voor woonwijken zoals het plangebied Oudorp uitgegaan wordt van:

- een zo aantrekkelijk en compleet mogelijk aanbod voor de dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving (dus in iedere wijk). De mogelijkheden (omvang) hiervoor worden bepaald door het draagvlak in de wijk en het concurrerende aanbod in de omgeving;

- eventuele nieuwe winkelontwikkelingen te lokaliseren in of nabij bestaande centra met een bijpassende verzorgingsfunctie.

Om de detailhandelsstructuur te versterken is er geen aanleiding om nieuwe winkelgebieden te ontwikkelen. Verder hoeft er geen uitbreiding van de bestaande winkelfuncties plaats te vinden, tenzij een (beperkte) uitbreiding noodzakelijk is voor structuurversterking van deze functies. In sommige wijk- en buurtwinkelcentra is uitbreiding van met name de omvang van supermarkten vereist, om zo in te spelen op de door de consument gewenste schaalvergroting. Verder dient uiteraard te worden voorzien in randvoorwaarden, zoals een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid, een aantrekkelijk verblijfsklimaat, een goede routing, een verzorgende en eigentijdse uitstraling van het winkelgebied en de winkels.

De structuurvisie Locatiebeleid Gemeente Alkmaar 2008 gaat er vanuit dat detailhandel in zijn algemeenheid wordt beperkt tot de geldende winkelconcentratiegebieden. Beleidsmatig wordt in de structuurvisie Locatiebeleid ingestoken op realisatie van supermarkten in de wijk en niet in de wei. Gebleken is dat onder meer tweewielerzaken behoefte hebben aan duidelijkheid met betrekking tot de mogelijkheid om reparaties in de winkel uit te oefenen binnen de bestemming detailhandel voorzover deze hiermee een directe relatie heeft. Indien de detailhandel ook bijbehorende reparaties verricht, wordt dit geacht ondergeschikt te zijn aan de detailhandelsfunctie indien deze niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlak van de winkel. Voor het reparatiedeel bestaat overigens wel een meldingsplicht in het kader van de Wet Milieubeheer.

Voor de wijk Oudorp wordt voor de langere termijn uitgegaan van het behoud van twee winkelcentra (oude kern Oudorp en Polderhof). Er is al eerder gekozen voor herontwikkeling van de Polderhof. De locatie van dit winkelcentrum is relatief ongunstig om ook een functie te kunnen vervullen voor inwoners uit de oude kern Oudorp. Het haalbare winkelaanbod zal over beide locaties moeten worden verdeeld. Dit betekent dat in beide centra geen volwaardig dagelijks aanbod kan worden aangeboden. Voor zowel de Polderhof als in de oude kern van Oudorp geldt dat slechts ruimte is voor één supermarkt en enkele dagelijkse speciaalzaken.

De nota Branchering detailhandel op bedrijventerreinen

De nota Branchering detailhandel op bedrijventerreinen beschrijft een kort en helder beleidskader waarin het detailhandelsbeleid van de gemeente Alkmaar wordt beschreven. De nota is op 10 december 2009 door de raad van de gemeente Alkmaar vastgesteld. Op basis van analyses van de trends en ontwikkelingen in de detailhandel in volumineuze artikelen wordt het volgende geconcludeerd:

- bouwmarktenaanbod kan uitbreiden bij voorkeur op een goed bereikbare locatie op een bestaand terrein met een profiel dat passend is voor detailhandel;
- spreiding tuincentra behouden;
- beperkt aantal locaties voor aanbod ABC-goederen.

Mede aan de hand van deze conclusies en (onder andere) de Structuurvisie Locatiebeleid gemeente Alkmaar wordt het ruimtelijk beleidskader voor bedrijventerreinen beschreven. Detailhandel op bedrijventerreinen is in beginsel ongewenst. Uitzondering kan worden gemaakt voor die vormen van detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen niet inpasbaar zijn in winkelgebieden en de gewenste structuur niet negatief beïnvloeden. In de nota wordt voorgesteld om in beginsel detailhandel alleen toe te laten op delen van bedrijventerreinen (relevant voor onderhavig bestemmingsplan) waar milieucategorie 1 of 2 is toegeestaan.

Voor de woninginrichting geldt dat dit aanbod geclusterd op Overstad wordt/is gevestigd, wat uitstekend aansluit bij de ontwikkelingen in deze branche. Uit de distributie planologische analyse komt naar voren dat er voor de branche woninginrichting uitbreidingsruimte in de markt is berekend. Deze distributieve ruimte voor uitbreiding is opgenomen in het masterplan voor Overstad en wordt uitgewerkt in concrete bouwplannen. De uitbreidingsruimte die er tot 2020 is berekend, is volledig in de bouwplannen opgenomen. Om Overstad als bovenregionaal woonwinkelcentrum optimaal te laten functioneren worden ook eventuele toekomstige uitbreidingspotenties naar Overstad toegerekend. Door te kiezen voor versterking van de detailhandelsstructuur op het gebied van woninginrichting op Overstad is het noodzakelijk nieuwe vestigingen van woninginrichting uit te sluiten buiten Overstad. Hiermee wordt tevens mogelijke duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur in deze branche in de toekomst voorkomen. Gelet op het bovenstaande is woninginrichting in het onderhavige bestemmingsplan planologisch uitgesloten en daarmee niet toegestaan in de bedrijvenstrook aan de Scheldestraat. Daarbij geldt dat alleen bestaande bedrijven in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Ondergeschikte detailhandel binnen andere functies

De structuurvisie Locatiebeleid Gemeente Alkmaar 2008 gaat er vanuit dat ondergeschikte vormen van detailhandel binnen andere functies in woonwijken mogelijk moet zijn. In dit bestemmingsplan is de regeling opgenomen dat detailhandel alleen mag plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep / bedrijf. Overigens geldt wel het vereiste dat het ondergeschikte karakter niet alleen blijkt uit het beperkte oppervlak ten opzichte van de hoofdactiviteit, maar ook uit het te verkopen product.

Verkooppunten voor vuurwerk

De opslag en het verkopen van consumentenvuurwerk past *planologisch gezien* op alle locaties waar detailhandel overeenkomstig het bestemmingsplan is toegestaan. Het uitsluiten van de verkoop van vuurwerk binnen een detailhandelsbestemming wordt juridisch gezien niet aanvaardbaar geacht. Wanneer wordt voldaan aan in het kader van de milieuwetgeving gestelde (veiligheids)eisen, en er geen onaanvaardbare planologische belemmering van de verkoop uitgaat, zijn er geen redenen de verkoop planologisch uit te sluiten. Ook zijn er geen ruimtelijke relevante aspecten aan te dragen op grond waarvan de verkoop van vuurwerk binnen een detailhandelsbestemming kan worden uitgesloten. De wettelijk vastgestelde eisen krijgen een vertaling in de bestemmingsplanregels. Hiervan gaat echter geen algemeen verbod uit. Het geeft de randvoorwaarden voor vestiging aan.

Ondanks dat juridisch gezien de verkoop van vuurwerk binnen een detailhandelsbestemming niet kan worden uitgesloten, kan de opslag en verkoop wel worden toegestaan op perifere locaties, waar gewone detailhandel niet mag worden toegestaan. Als beleidsregel heeft het college er voor gekozen opslag en verkoop bij voorkeur buiten woonwinkelgebieden, namelijk op bedrijventerreinen, plaats te laten vinden, echter niet omdat het in woonwinkelgebieden een verhoogd risico zou zijn, maar om tegemoet te komen aan de gevoelens van bewoners. Middels vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan voor die betreffende locatie kan de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen in geval van concrete aanvragen planologisch worden geregeld. Verkoop van vuurwerk is slechts gedurende een zeer beperkt aantal dagen per jaar toegestaan. Om die reden is het weinig zinvol locatie-eisen te stellen aan vestiging op bedrijventerreinen. Hoewel de voorkeur uitgaat naar goed ontsloten locaties binnen de bedrijventerreinen, zowel per auto als per fiets, hoeft dit niet als vereiste te worden gezien.

Op 26 augustus 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders een regeling vastgesteld waarin eisen worden gesteld ten aanzien van aantal, soort en plaats van vuurwerkverkooppunten.

2.3.5. Voorzieningen

Horeca en verblijfsvoorzieningen

Het provinciale locatiebeleid geldt ook voor vrijetijdsvoorzieningen. Daartoe wordt ook horeca gerekend. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de horeca is vastgelegd in de nota "Tussen lust en last" van december 2003. Bij het gemeentelijk horecabeleid is een aantal planologische aspecten van belang. Deze planologische aspecten kunnen het beste in een bestemmingsplan worden geregeld. In het locatiebeleid is voor een aantal stadsdelen gebiedsspecifiek beleid geformuleerd. Met uitzondering van de horeca in de binnenstad gaat het vooral om kleinschalige vestigingen her en der verspreid door de stad. Op dergelijke kleine voorzieningen heeft het provinciaal locatiebeleid geen betrekking. Maatwerk zal middels bestemmingsplannen worden geregeld, rekening houdend met de beleidsuitgangspunten van de horecanota. Het zwaartepunt van de horeca bevindt zich in de binnenstad. Hoewel op zichzelf gezien veelal kleine voorzieningen, is de gehele horeca in de binnenstad te beschouwen als een grote horecavoorziening. Het beleid zoals dat in het gemeentelijk horecabeleid voor de binnenstad van toepassing is, zal eveneens leidraad zijn voor de vestiging van dergelijke voorzieningen in de stad. Zonder hier verder specifiek op in te gaan, sluit het gemeentelijk locatiebeleid daarop aan. Het horecabeleid is maatgevend voor de bestemmingsplannen.

In het centrum in de binnenstad ligt het concentratiegebied van de horeca, hét uitgaansgebied voor de regio. Een grootschalige discotheek kan ook buiten de binnenstad gevestigd worden; voor discotheeken geldt, wegens de regionale functie en de zwaarte van hinder (verkeersaanrekkings), een apart beleid en bijzondere op te stellen voorwaarden. In de buitenstad, zoals Oudorp, is de horeca doorgaans buurtgebonden en meest te vinden in buurtwinkelcentra. Langs de hoofdwegen is weggebonden horeca te vinden. Om hinder naar de omgeving te voorkomen wordt, naast de vergunningverlening, een planologisch regime van het bestemmingsplan ingezet. Voor horeca bij andere gelegenheden (sportkantines etc.) wordt ter plaatse het beleid en de regels vastgesteld

De huidige verspreiding van horecabedrijven wordt beschouwd als historisch gegeven. De planologische "hoofdstructuur" van de horeca ligt daarom grotendeels vast. Binnen de horecabestemming worden vier categorieën horeca onderscheiden:

Categorie I	Disco/nachtclub/bar-dancing;
Categorie II	Café/Grandcafé/Café-restaurant;
Categorie III	Restaurant, lunchroom (definitie: verstrekken <i>maaltijden</i> , consumptie ter plaatse);
Categorie IV	Cafeteria en snackbar (definitie: verstrekken <i>etenswaren</i> , consumptie ter plaatse en buiten).

Dat deze vier horecacategorieën worden onderscheiden is met name gebaseerd op criteria als overlast, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, koppeling met andere functies, beslag op de publieke buitenruimte (terrassen), de loketfunctie en publieksfunctie op straat.

Hotels en Bed & Breakfast Alkmaar

Met de "Beleidsnota Hotels en Bed & Breakfast in Alkmaar 2010 t/m 2015" beschikt de gemeente over een actueel, verantwoord, faciliterend hotelbeleid, waarin inzichtelijk is gemaakt wat de (ruimtelijke) mogelijkheden zijn voor de vestiging, of uitbreiding van hotels en bed & breakfasts in Alkmaar.

Hotels

In 2005 is een vijftal gebiedslocaties aangemerkt als geschikte hotellocaties, te weten Kooimeerplaza, Huiswaard-Overstad, het stationsgebied, Westrand Alkmaar en de binnenstad. Voor deze vijf locaties geldt dat hotels in de ruimtelijke plannen mogelijk zijn of mogelijk gemaakt worden door bij actualisatie van de bestemmingsplannen deze flexibel in te richten.

Wanneer een hotelaanvraag niet past binnen het bestemmingsplan, kan een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen. Per hotelaanvraag kan de gemeente bepalen of toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden om van het plan af te wijken. Voorwaarde hierbij is dat het aantal woningen in het pand gelijk blijft.

Bed & Breakfast

Om het onderscheid tussen bed & breakfast en hotels te verduidelijken wordt de volgende omschrijving met voorwaarden voor 'Bed & Breakfast' gehanteerd door de gemeente Alkmaar.

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, overnachtingsaccommodatie gericht op het verschaffen van veelal kortdurend verblijf (logies) en ontbijt. Dit is toegestaan binnen de woonbestemming. De ruimte beslaat maximaal 30% van de woonruimte of maximaal 60m². De Bed & Breakfast biedt plaats voor maximaal 4 personen. De Bed & Breakfast is onderdeel van het hoofdverblijf en beschikt niet over een kookvoorziening. Wanneer een Bed & Breakfast, of Logies met ontbijt past binnen deze beschrijving, wordt deze toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Onderwijs

Met betrekking tot onderwijsvoorzieningen kent de gemeente geen specifiek vestigingsbeleid. Voor het middelbaar en hoger beroepsonderwijs ligt dit bij de instellingen zelf. Voor wat betreft het lager en voortgezet onderwijs wordt dit met de verschillende onderwijsinstellingen per geval besproken. Overigens kan wel worden gesteld dat grootschalige voorzieningen voor middelbaar onderwijs de laatste jaren op vestigingslocaties nabij goede openbaar vervoervoorzieningen (trein en bus) zijn geconcentreerd (Horizoncollege). Ook van de hogeschool InHolland is bekend dat zij met haar vestigingen graag bij knooppunten van openbaar vervoer gevestigd zit.

Sport

Het sportbeleid is vastgelegd in de nota "Alkmaar Sportstad" beleidskader Sport 2009 en verder. Van de zeven beleidskaders voor de komende jaren is een blijvende focus op accommodatiebeleid van belang. Door de bouw en het beheer van accommodaties worden de voorwaarden geschept voor sportbeoefening door sporters op alle niveaus. Daarnaast is een sportieve inrichting van openbare buitenruimten van belang.

Alkmaar onderscheidt 3 typen sportaccommodaties:

1. Accommodaties op wijkniveau: wijkgebonden, laagdrempelig en bereikbaar: Sportcomplex Oosterhout, gymzalen, trapveldjes, buitensportcomplexen, etc.
2. Accommodaties met een regiofunctie zoals: zwembad Hoornse Vaart en hockeycomplex AMHC.

3. Accommodaties met een landelijke/internationale uitstraling zoals: ijsbaan De Meent, sportpaleis Alkmaar en het DSB stadion.

Voor de accommodaties op wijkniveau dienen zoveel mogelijk gelijk verspreid te zijn over de stad. Voor de regio en landelijke accommodaties geldt dat deze vooral in de westrand gevestigd zijn en worden.

2.3.6. Verkeer

Kadernota Duurzame Bereikbaarheid

De Kadernota Duurzame Bereikbaarheid geeft de globale richting tot 2020 weer, met een doorkijk naar 2030. De Actieplannen zullen een gedetailleerde uitwerking met maatregelen bevatten. Naast de huidige Actieplannen Langzaam Verkeer, Openbaar Vervoer en Parkeren, zal er voor de KDB ook een Actieplan Auto worden opgesteld. De basisprincipes van de kadernota zijn integraliteit, evalueerbaar en begrijpbaar. Het doel is het bereiken van duurzame bereikbaarheid door middel van een goede balans tussen economie, leefbaarheid en milieu. Wat die goede balans is zal bepaald worden door de kwaliteitseisen en de keuzes tussen conflicterende kwaliteitseisen. De eisen en de keuzes worden in samenwerking met de adviesgroep en de projectgroep vormgegeven in een aantal stadsconcepten. Een stadsconcept is een integrale brede visie over de toekomst van de stad. Een keuze van een concept is nog niet gemaakt. De Kadernota Duurzame bereikbaarheid is in 2009 vastgesteld.

Doel van de Kadernota Duurzame bereikbaarheid is om Alkmaar vanuit verkeer en vervoer zo veel mogelijk te ondersteunen zodat zij haar functie als hoofdcentrum van Noord-Holland Noord kan blijven vervullen. Hierbij spelen een goede bereikbaarheid van het centrum en een goede doorstroming op de buitenring een zeer belangrijke rol. Enkele belangrijke maatregelen in de nota zijn:

- ontwikkeling van ongelijkvloerse kruisingen en het beperken van aansluitingen op de buitenring (N9, Huiswaarderweg en Nollenweg);
- het optimaliseren van de radiaalwegen/invalswegen richting centrum (bijvoorbeeld het zeswielentracé);
- ontwikkeling HOV-lijn en extra parkeergelegenheid (P&R) stadsrand;
- ontwikkeling van de fietshoofdstructuur in het kader van het Actieplan Langzaam Verkeer en opheffen drietal knelpunten Noord-Hollandskanaal.

Verkeersveiligheidsplan Alkmaar (2007-2010)

In de strijd tegen verkeersongevallen worden maatregelen genomen en activiteiten georganiseerd die over het algemeen betrekking hebben op een drietal terreinen: infrastructuur, educatie en handhaving. Het Verkeersveiligheidsplan Alkmaar 2007-2010 geeft aan op welke verkeersveiligheidsaspecten de gemeentelijke inzet zich de komende jaren richt. In het kader van Duurzaam veilig (DV) fase 1 wordt gewerkt aan een categorisering van wegen en een uitbreiding van 30km/uur-gebieden en introductie van 60km/uur-gebieden. Bij de maatregel 'Categorisering van wegen', die als basis dient voor vrijwel alle overige DV-maatregelen, werd een indeling gemaakt naar verkeersgebieden en verblijfsgebieden (30km/uur-gebieden, waarin geïntegreerd de bestaande woonerven). Dit is vastgelegd in de gemeentelijke nota 'Indeling van Wegen en Straten'. Een van de maatregelen van DV fase 1 betreft de uitbreiding van 30km/uur-gebieden en 60-km/uur-gebieden. Alkmaar kent slechts twee 60km/uur-wegen (buiten de bebouwde kom): de Meerweg en de Groeneweg. Verder zijn in Alkmaar alle verblijfsgebieden als 30km/uur-gebieden en woonerven aangewezen. In onderstaand figuur zijn de verblijfsgebieden weergegeven, naast de gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 of 80 km/uur.

Parkeren

In de praktijk betekent dit dat het beleid is toegespitst op oplossingen voor de fricties in en rond het centrum. De gemeente heeft in de stad vele openbare parkeerplaatsen in haar beheer. Door de grote druk in het centrum heeft de Raad er voor gekozen om binnen het centrum alleen het bezoekers- en bewonersparkeren te faciliteren. Het werknemersparkeren dient in de binnenstad door bedrijven zelf te worden opgelost. In de schil om de binnenstad wordt werknemersparkeren in minimale omvang toegestaan. Buiten de schil zijn de openbare plaatsen in principe voor iedereen. In de gehele stad wordt gewerkt met parkeernormen voor wonen, werken en winkelen. De huidige parkeernormen zijn vastgelegd in het beleidsdocument Parkeernormen 2007-2015.

Parkeernormen 2007 - 2015

De nota Parkeernormen 2007 - 2015 van de gemeente Alkmaar beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid. De centrale gedachte uit deze nota is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. Alleen in de binnenstad mag een uitzondering worden gemaakt vanwege het historische karakter. Daar behoren collectieve oplossingen in parkeerbeleid en parkeergarages tot de mogelijkheden. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening.

2.3.7. Groen en natuur

Groenbeleidsplan Alkmaar 2003-2014

In de visie van het *Groenbeleidsplan Alkmaar 2003-2014* wordt de gewenste groene kwaliteit van de openbare ruimte van Alkmaar aangegeven. De parken, groene verbindingen, straatbomen en plantsoenen, vormen een onmisbaar onderdeel van de leefbaarheid in de stad. De groenvisie sluit aan op de groene en ecologische plannen buiten Alkmaar, zoals de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Alkmaar streeft naar een groene hoofdstructuur die bestaat uit:

- grotere groengebieden en parken (kernegebieden);
- een groen lineair netwerk van groenstroken, boomlanen;
- een blauwe structuur van waterlopen met oevers;
- gebruiksgroen in de wijken;
- bijzondere accenten en zichtgroen langs bedrijventerreinen.

Bij de inrichting en de spreiding over de buurt, wordt een sociaal veilig groenbeleid gevoerd. Het gaat daarbij onder andere om speelplekken voor de ogen van de buurt, en vrij liggende fietspaden, die goed zichtbaar en verlicht zijn.

In Alkmaar is het hele watersysteem een belangrijke drager voor de beleving van het stedelijk landschap. De singels, grachten en kanalen hebben hun eigen functionele karakter en harde randen. Bij de andere waterlopen wordt gestreefd naar oevers met riet- en oevervegetatie. De waterlopen en oevers langs de ecologische verbindingen worden natuurvriendelijk ingericht en onderhouden.

De groene en natte gebieden vormen samen een raamwerk voor de natuurontwikkeling in de stad: *de natuur dichtbij*. De ecologische hoofdstructuur van de gemeente wordt gevormd door de kerengebieden, met elkaar verbonden door verbindingzones. In het ecologisch groen richt het beheer zich op het begeleiden en stimuleren van natuurlijke processen en natuurontwikkeling.

Het groen en het water zijn om te gebruiken en te beleven, op de fiets of wandelend, met speelplekken en picknickplaatsen.

Spelen in het groen moet ook overal dichtbij huis kunnen, omdat de straat daartoe steeds minder ruimte biedt. In de grote groengebieden horen ook volkstuinen, of aan de randen een kinderboerderij.

Groen vormt eveneens een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de delen van de stad. Met groen kunnen historisch landschappelijke lijnen (dijken en wegen) worden geaccentueerd. Het gemeentelijk groenbeleid adviseert de aanleg van een volledige ruimtelijke hoofdstructuur van laanbomen langs ontsluitingswegen en stadsgrachten.

Boomstructuurplan

In mei 2009 is een eerste concept gepresenteerd van het Boomstructuurplan. In het Groenbeleidsplan 2004-2014 staat het behoud en de ontwikkeling van de hoofdstructuur voorop. Onder deze hoofdgroenstructuur vallen de parken, de ecologische structuren en de boomstructuur. De gemeente streeft naar een heldere en stabiele groenstructuur, die bestaat uit grote groengebieden en parken die deel uitmaken van een aaneengesloten netwerk van groenstroken, boomlanen en waterlopen. In de wijken wordt gestreefd naar gevarieerd groen welke aansluit bij het karakter en de historie van de bebouwing en tevens de leefbaarheid ten goede komt. De boomstructuur moet een belangrijke geleidende werking hebben. De visie is om de boomstructuur langs de hoofdwegen (invalswegen en de belangrijkste doorgaande wegen) zo veel mogelijk te versterken.

2.3.8. Water

Alkmaar, stad aan het water

De stad Alkmaar heeft van oudsher een band met water. Alkmaar staat de komende jaren voor de taak om de wateropgave in het stedelijk gebied op te lossen. De gemeente werkt daarom vanaf 2002 onder de titel "Alkmaar, stad aan het water" samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan een integrale visie. De visie vormt de leidraad voor het omgaan met water in de ruimtelijke ontwikkelingen en bij een goed stedelijk beheer. *Alkmaar, stad aan het water* is niet een voltooid plan maar vormt een leidraad voor toekomstige ontwikkelingen en brengt afzonderlijke projecten in onderlinge samenhang. De visie is richtinggevend voor stedelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat bij stedelijke ontwikkelingen uitgegaan wordt van het oplossen van opgaven en benutten van kansen zoals aangegeven in deze visie. Alleen dan kan worden gewaarborgd dat het watersysteem voor 2015 op orde is.

Veel van de karakteristieke elementen van Alkmaar hebben van oudsher een relatie met water, zoals de grachten in de binnenstad, de diverse molens in de stad, de waterrijke parken en de ligging aan het Noordhollands Kanaal. Bij het oplossen van de wateropgave wordt aansluiting gezocht bij deze elementen.

Dor de veelheid aan ruimtelijke ontwikkelingen waarin een stukje van de wateropgave kan worden opgelost, bestaat echter het risico dat een watersysteem met een versnipperde uitstraling ontstaat. Voor Alkmaar is daarom een keuze gemaakt uit drie modellen voor het oplossen van de wateropgave. De modellen verschillen in het schaalniveau van de oplossing.

1. Postzegelverzameling: de wateropgave wordt binnen het plangebied opgelost. Dit is zowel technisch als procedureel het meest eenvoudig te realiseren. Een nadeel kan zijn dat in kleine plangebiedjes een versnipperd watersysteem ontstaat dat geen meerwaarde biedt voor het groter geheel.

2. Kralensnoer: de wateropgave wordt gebruikt om bestaande blauwe structuren binnen dezelfde waterhuishoudkundige eenheid te versterken door het verbreden van waterlopen en vergroten van waterpartijen. Dit draagt bij aan een duidelijke positionering van water binnen de stad.
3. Bundelen: de wateropgaven uit meerdere waterhuishoudkundige eenheden worden zo veel mogelijk gebundeld aan de rand van de stad, bijvoorbeeld door het inrichten van een waterbank. De grootschaligheid biedt mogelijkheden voor natuur- en recreatieontwikkelingen.

Voor het grootste deel van Alkmaar is gekozen voor het model Kralensnoer, ofwel het gebruiken van de wateropgave voor het versterken van de bestaande blauwe structuren in de stad. Aan de noord- en westzijde van Alkmaar zijn er bovendien goede mogelijkheden voor het model Bundelen van de wateropgave.

Inbedding in de organisaties

De realisatie van de visie staat of valt met het tijdig inbrengen van het waterbelang in ruimtelijke ontwikkelingen. Tussen de gemeente Alkmaar en het Hoogheemraadschap zijn daarom in het kader van de watertoets procedureafspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een checklist. De visie en de uitwerking per deelgebied zullen voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen het kader vormen voor de watertoets. De visie is richtinggevend voor stedelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat bij stedelijke ontwikkelingen uitgegaan wordt van het oplossen van opgaven en benutten van kansen zoals aangegeven in de visie. Alleen dan kan worden gewaarborgd dat het watersysteem vóór 2015 op orde is.

2.3.9. Milieu

Klimaatagenda 2009-2012

De gemeente Alkmaar heeft de klimaatproblematiek aangewezen als speerpunt van het milieubeleid. Het betekent dat energie de basis vormt voor de duurzame ontwikkeling van de gemeente Alkmaar. Het hoofddoel is een totale besparing op niet duurzame energie van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, wat neerkomt op een besparing van 3% per jaar. Om deze doelstelling voortvarend en praktisch op te pakken is de volgende agenda opgesteld.

1. Nieuwbouw: Op weg naar energieneutraal bouwen
2. Bestaande bouw: Samen werken aan het klimaat
3. Verkeer en vervoer: De brandstof van de toekomst
4. Energie opwekking: Duurzame energie uit Alkmaar
5. Voorbeeldfunctie: De gemeente Alkmaar loopt voorop

Duurzaamheidsagenda 2009-2012

In de duurzaamheidsagenda zijn voor wonen, werken, publieke instellingen, openbare ruimte en verkeer, naar aanleiding van het energie en CO₂-beleid, afzonderlijke doelstellingen geformuleerd.

Voor 'werken' wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande werken en nieuwe bedrijven. Voor bestaande bedrijven wordt bij vergunningverlening de energiebesparing als specifiek onderdeel meegenomen. Voor nieuwe bedrijven moet niet alleen aandacht worden geschonken aan energiebesparing, maar ook aan lagere energieprestaties in het algemeen. Bij duurzame energie kan gedacht worden aan actieve wind en zonne-energielocaties op bedrijventerreinen.

Duurzaam bouwen/Bouwbesluit

Op 8 oktober 2007 is het Energie Akkoord Noord-Nederland ondertekend door de ministeries van EZ en VROM, de SNN, de provincies Groningen, Fryslân, Drenthe

en Noord-Holland. Hierbij hebben zich vervolgens ook 66 noordelijke gemeenten, VNO-NCW en MKB-noord aangesloten. Een van de vijf speerpunten uit het Energieakkoord Noord-Nederland is energiebesparing in de gebouwde omgeving. Het 100.000 woningenplan geeft uitvoering aan de ambities uit het Energie akkoord Noord-Nederland. Er is een aparte ambitie afgesproken voor nieuw te bouwen en voor bestaande woningen. Zo moeten in 2015 minimaal 35.000 nieuwbouwwoningen een energie-prestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,5 hebben. Daarnaast moet de energielabel van 65.000 bestaande woningen met minimaal twee stappen zijn verbeterd. Landelijk staat in het Bouwbesluit hoe energiezuinig een nieuwbouwwoning moet zijn. Ook zijn er door het Rijk landelijke afspraken gemaakt over wanneer en met welke stappen de energieprestatie van nieuwbouwwoningen verbeterd moet worden. Noord-Nederland heeft met het Rijk afgesproken die stappen enkele jaren eerder te gaan zetten. Zo worden hier energiezuiniger en dus beter betaalbare woningen gebouwd. Op 29 februari 2010 heeft het kabinet dan ook besloten dat alle huizen die vanaf 1 juli 2010 in Fryslân, Groningen, Drenthe en Noord-Holland worden gebouwd, moeten voldoen aan deze strengere milieueisen dan de rest van het land, hiervoor krijgt het Noorden vanaf 1 juli 2010 een eigen Bouwbesluit.

2.3.10. Cultuurhistorie

Cultuurhistorie Alkmaar Beleidsvisie 2009-2019

Op 10 september 2009 heeft de gemeenteraad de nota Cultuurhistorie Alkmaar Beleidskader 2009-2019 'Authentiek door dynamiek' vastgesteld. Centraal in deze beleidsvisie staat de samenhang tussen de vakgebieden archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg.

In het plangebied bevinden zich terreinen met archeologische waarden. Het gemeentelijk beleid voor behoud van archeologische waarden in het plangebied, is weergegeven in paragraaf 4.9 over archeologie.

Bebouwing met monumentale waarde

Als beschermingscategorieën voor bebouwing met monumentale waarde, worden rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden onderscheiden.

Het toekomstig beleid voor cultuurhistorie is aangegeven in de ministeriële nota 'Modernisering Monumentenzorg' (2009). Een van de belangrijke pijlers is de aandachtverschuiving van object naar gebied, waarbij niet een monumentenlijst maar het bestemmingsplan als beschermingsmiddel wordt aangewezen. Voor de beeldbepalende panden wordt de moderne werkwijze al ingezet.

De gemeente wil dat beeldbepalende panden (panden die bepalend zijn voor de architectonische omgevingskwaliteit) zorgvuldig wordt omgegaan. Voor beeldbepalende panden is het beleid en de wijze van bescherming voorgeschreven in de nota 'juridische bescherming beeldbepalende panden buiten de binnenstad' (vastgesteld 2009). Dit komt in praktijk neer op een conserverend beleid waarbij rooilijn, nok- en goothoogte uitgangspunt zijn. In het bestemmingsplan wordt dit vertaald met een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie'. In het bestemmingsplan wordt dit vertaald met een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie'. In **bijlage 1** is een lijst met de beeldbepalende panden in het plangebied opgenomen.

2.3.11. Welstand

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2004). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de "passendheid" in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit. Het plangebied bevat diverse wijken die uit oogpunt van historische stedenbouw een cultuurhistorische waarde hebben ten aanzien van de opzet en inrichting van openbare ruimte, alsmede een veelheid aan monumentale panden. Meerdere buurten, zowel vooroorlogse als vroeg naoorlogse, hebben een bijzonder welstandsregime.

2.3.12. Beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar, 2002

Door de gemeenteraad van Alkmaar is in oktober 2002 gemeentelijk beleid vastgesteld voor het plaatsen van antenne-installaties in Alkmaar. Dit beleid is van toepassing op zowel GSM als UMTS-installaties. Het beleid staat in de "beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar". Uitgangspunt voor dat beleid zijn de 'ruimtelijke effecten' die dergelijke antenne-installaties op gebouwen en omgeving hebben. De gemeente wil niet dat er overal een mast van bijvoorbeeld dertig meter hoog kan worden geplaatst. Daarvoor zijn regels. Dit kan, omdat voor het plaatsen van een dergelijke mast een bouwvergunning nodig is. Voor installaties op gebouwen is veelal echter geen vergunning nodig. Dit is landelijk zo geregeld. Wel moet dan aan een groot aantal voorwaarden worden voldaan. Wanneer aan die voorwaarden wordt voldaan is de installatie vergunningvrij. Bij het gemeentelijk beleid gaat het om de ruimtelijke aspecten. Het zelfde geldt in feite voor de landelijke wetgeving. Uitgangspunt is daarbij overigens wel dat niet is aangetoond dat er schadelijke effecten zijn voor de volksgezondheid. In een later stadium is het ruimtelijk beleid door de gemeenteraad verlaten, vanwege de discussie rond volksgezondheidsaspecten. In 2005 heeft de gemeenteraad besloten geen gsm-masten op gemeentelijk eigendom te plaatsen.

2.3.13. Molenbeleidsplan

Het Alkmaarse bestand telt nog 12 molens, waarvan 2 korenmolens in hout en steen, 4 houten- en 1 stenen poldermolen en 5 houten zgn. strijkmolens. Alle Alkmaarse molens genieten de status van beschermd rijksmonument. Uitgangspunt van het Molenbeleidsplan is dat:

- een windmolen zoveel mogelijk moet draaien en/of malen;
- voor regelmatig draaien moet een goede aanvoer en afvoer van wind verzekerd zijn (biotoop);
- het is duidelijk dat een qua molenbiotoop ideale omgeving in verstedelijkt gebied nauwelijks aanwezig is, noch onder alle omstandigheden kan worden behouden. Compromissen m.b.t. plaats, hoogte en aard van bebouwing en beplanting zijn vaak onvermijdelijk, mede afhankelijk van de functie van de molen. Een reeds aangetaste biotoop is echter geen reden op zich om verdere verslechtering toe te staan, zelfs niet ingeval de molen geen- of slechts een gedeeltelijke functie heeft.

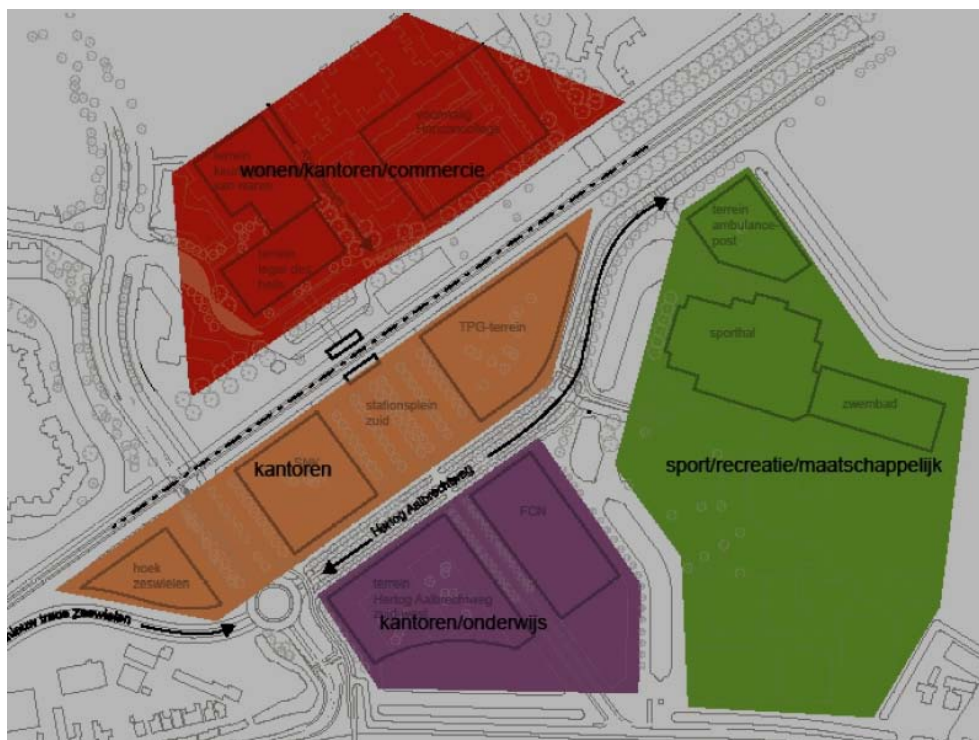
Woonruimte bij de molen moet in beginsel gereserveerd worden voor de betreffende beroeps- c.q. vrijwillige molenaar. Hetzelfde geldt voor woonruimte in de molen, mits de bewoning gebonden is aan een verplichting tot regelmatig draaien en ver-

richten van klein onderhoud, waarvan de naleving gewaarborgd is met sluitende contractuele sancties.

Om te voorkomen dat er binnen het plangebied een teveel aan water kwam, zijn er in het verleden diverse windmolens gebouwd, waarvan een aantal bewaard bleef. Deze zogeheten poldermolens zijn te vinden nabij de diverse grote vaarten, zoals de Hoornse Vaart en de al genoemde Schermerringvaart. Behalve deze poldermolens komt er in het gebied ook nog een ander type windmolen voor, namelijk een korenmolen. Deze molen, genaamd Het Rode Hert, is te vinden bij de splitsing Frieseweg- Munnikenweg.

2.3.14. Gebiedsvisie Stationsgebied Alkmaar-Noord

De Gebiedsvisie Stationsgebied Alkmaar-Noord is vastgesteld op 1 april 2010. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de Adviesgroep Gebiedsvisie gebied station Alkmaar, een werkgroep van de Wijkraad Huiswaard. De gemeente Alkmaar heeft behoefte aan een toetsingskader om toekomstige (her-)ontwikkelingsplannen in het gebied te kunnen beoordelen. De Gebiedsvisie Stationsgebied Alkmaar-Noord biedt dit toetsingskader. De gebiedsvisie gaat uit van de gewenste toekomstige situatie (ontwikkelingsbeeld) van het stationsgebied. Het samenhangende ontwikkelingsbeeld toont zowel de functioneel-programmatische als de ruimtelijke ontwikkelingsdoelen. Naast een toetsingskader is de gebiedsvisie een instrument om te sturen op het gewenste ontwikkelingsbeeld waarin de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de onderlinge afstemming van de plannen centraal staan. Een overzicht van de functionele zonering van het Stationsgebied Alkmaar-Noord is in onderstaand figuur opgenomen.



Figuur 6. *Functionele zonering gebiedsvisie Stationsgebied Alkmaar-Noord*

2.3.15. Afwijkingenbeleid

Op 3 juli 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders de beleidsnota "afwijkingenbeleid – afwijken van het bestemmingsplan" vastgesteld. Dit afwijkingenbeleid wordt toegepast bij het verlenen van omgevingsvergunningen met afwijkingen van het bestemmingsplan, de zogenaamde "kruimelgevallen". Het afwijkingenbeleid heeft zowel betrekking op de erfbebouwingsregeling en regeling voor andere bouwwerken bij woonfuncties en bij niet woonfuncties. Het afwijkingenbeleid biedt naast de mogelijkheden vanuit het vergunningsvrij bouwen een regeling voor het oprichten van onder andere erfbebouwing na verlening van een omgevingsvergunning.

Het afwijkingenbeleid geeft regels voor meerdere specifieke gevallen. Er is gekozen om de verschillende omgevingssituaties en de daarbij behorende regels uit het afwijkingenbeleid niet in het bestemmingsplan te verwerken. Iedere omgevingssituatie is anders en het plangebied bestrijkt een vrij groot gebied, waardoor het niet mogelijk is om op voorhand te kunnen beoordelen wat het ruimtelijk effect is van een bouwmogelijkheid op de omgeving. Door het niet opnemen van de regels uit het afwijkingenbeleid, is ervoor gekozen om het afwijkingenbeleid als afzonderlijk toetsingskader te blijven gebruiken als aanvulling op het bestemmingsplan en de landelijke wetgeving.

Hierdoor kan de gemeente in de toekomst flexibel blijven omgaan met veranderende stedenbouwkundige inzichten. Wanneer het beleid verandert dan gelden de nieuwe regels voor de hele stad en niet alleen voor het gebied van het desbetreffende bestemmingsplan dat wordt herzien. De rechtszekerheid blijft gewaarborgd, zeker gezien het feit dat het afwijkingenbeleid betrekking heeft op kleine afwijkingen van het bestemmingsplan.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1. De historie van Oudorp

Het plangebied Oudorp dankt zijn naam aan het oude dorp Oudorp, dat centraal in het plangebied ligt. De vroegste vermelding van de naam Oudorp in de schriftelijke bronnen is in de Middeleeuwen, in de 11^{de} eeuw. Maar op grond van archeologische vondsten is duidelijk dat er al in de 9^{de} eeuw bewoning was. Tot de annexatie van 1972 stond Oudorp bestuurlijk gezien los van Alkmaar.

Historisch gezien maakt Oudorp, net als bijvoorbeeld Koedijk, deel uit van het oude Westfriesland. Dat gebied wordt al sinds de Middeleeuwen beschermd tegen het water van buiten door de Westfriese Omringdijk. Deze vele kilometers lange dijk, die werd aangelegd in de 12^{de}/13^{de} eeuw, werd in 1980 aangewezen tot provinciaal monument. Delen van dat oude dijktracé bevinden zich binnen het plangebied Oudorp, namelijk langs de westzijde van de Schermerringvaart en ter plekke van de Frieseweg. Om te voorkomen dat er binnen het plangebied teveel water kwam, zijn er in het verleden diverse windmolens gebouwd, waarvan een aantal bewaard bleef. Deze poldermolens zijn te vinden nabij de diverse grote vaarten, zoals de Hoornse Vaart en de al genoemde Schermerringvaart. Behalve deze poldermolens komt er in het gebied ook nog een ander type windmolen voor, namelijk een korenmolen. Deze molen, genaamd Het Rode Hert, is te vinden bij de splitsing Frieseweg- Munnikenweg.

Qua gebruik viel het bestemmingsplangebied eeuwenlang in twee delen uiteen: de hoger gelegen dorpskern Oudorp, waar geconcentreerd gewoond werd (zij het dat de bebouwingsdichtheid laag was: vrijstaande eenlaagsbebouwing overheerste) en het lager gelegen landelijk gebied daarbuiten, dat in hoofdzaak voor agrarische doeleinden in gebruik was en waar slechts hier en daar langs de enkele doorgaande wegen wat woonbebouwing stond.

De oude dorpskern ontstond op het hoogste deel van een zuid-noord lopende zandrug, op het zuidelijk uiteinde. Nog altijd is het niveauverschil van de dorpskern met de omringende omgeving goed te zien. Ook qua bebouwing onderscheidt de dorpskern zich van het omringende gebied, doordat het oorspronkelijke karakter van de oude dorpsbebouwing, met zijn vele kleine, vrijstaande panden van bescheiden allure, en hier en daar een enkele stolpboerderij, goed bewaard bleef. De aanwezigheid van kerken benadrukt het dorpskarakter van dit gebied. Karakteristieke wegen zijn de Munnikenweg en de Frieseweg. De Munnikenweg betreft een eeuwenoude kasseienweg door de Oudorperpolder. De door de oude dorpskern lopende Frieseweg is in de gemeentelijke wegenplannen geclassificeerd als 'buurtontsluitingsweg'. Doorgaand verkeer daarop is in principe ongewenst, het is primair bedoeld voor de ontsluiting van de direct aanliggende buurten en is dan ook als zodanig ingericht.

Het landelijk buitengebied is echter totaal van karakter veranderd. Grote delen van het buitengebied werden na de Tweede Wereldoorlog geheel bebouwd. Daarbij kregen de delen van het buitengebied die niet bebouwd werden, een minder agrarisch, meer recreatief karakter.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Uitgangspunt voor dit plan is de historische structuren te beschermen en herkenbaar te houden en het windrecht c.q. de molenbiotopen van de molens zo veel mogelijk te respecteren. De nog herkenbare oorspronkelijke lintstructuren, het dorpsmilieu van Oudorp Centrum en de structuren van het resterende buitenge-

bied met de markante molens vormen nu een waardevolle historische context. Bij ontwikkelingen en beheer wordt in deze gebieden in het bijzonder gelet op het behoud van de beeldkenmerken en omgevingskenmerken.

3. 2. Wonen en voorzieningen

Het stadsgebied van Alkmaar heeft zich de afgelopen eeuw oostwaarts uitgebreid over het oude Oudorp heen, tot aan de huidige gemeentegrens, met als gevolg dat het woongebied Oudorp uit een verscheidenheid van buurten bestaat met een zeer uiteenlopend karakter. De omgeving van de Rekerbuurt, Oudorp en de Oudorperpolder zijn stadswijken geworden met hoog- en laagbouw, winkels en scholen, buurtvoorzieningen en verspreid nog enige bedrijvigheid. Ook zijn er twee woon- en zorgcomplexen voor ouderen aanwezig, De Lauwershof aan de Jupiterstraat en De Oldeburch aan de Herenweg.

Ondanks het stedelijke karakter van Oudorp is het wel een gebied te midden van veel groen en water. Het grote stadspark Oudorperhout, de strandwal van Oudorp, het groen langs het sportpark Hoornse Vaart, de oevers van de Schermerringvaart en het forse groen en de waterelementen tussen de verschillende buurten en vooral ook de ligging bij het centrum, maken de wijk voor jong en oud aantrekkelijk om te wonen.

In Oudorperpolder en Oudorp - Centrum is er voor de bewoners een tweetal wijkwinkelcentra aanwezig. Het betreft de Polderhof met winkels, buurtvoorzieningen, een bibliotheek en een gezondheidscentrum, en het winkelcentrum Nijenburgh. Diverse buurtwinkels en buurthoreca zijn te vinden aan de Herenweg in Oudorp - Centrum.

Het plangebied Oudorp telt vier basisscholen, verspreid over meerdere locaties. Eén van de vier (de Rudolf Steinerschool) heeft een regionale functie, omdat er bijzonder basisonderwijs wordt gegeven. Ook is er een school voor beroepsonderwijs. Het betreft de volgende scholen:

- OBS Zeswielen (twee locaties: Munnikenstraat en Saturnusstraat)
- RKBS Regenboog
- PCBS Prinsenhof
- Rudolf Steinerschool
- Rein Abrahamseschool (beroepsonderwijs).

Voor het buurtwerk zijn er diverse voorzieningen, zoals het wijkcentrum bij sporthal De Spil. In Oudorp bevindt zich een peuterspeelzaal aan de Molenkade. Ook is er een kinderdagverblijf (De Kinderkamer) gevestigd in een voormalige kleuterschool aan de Merwedestraat.

Ontwikkelingen

Het woongebied van Oudorp, gebouwd in de afgelopen vijftig jaar, is vooral gebouwd voor gezinnen. Men woont er graag en de meeste bewoners willen er ook blijven wonen als de kinderen de deur uit zijn. Hoewel er ook sprake is van stedelijke nieuwbouw op enkele locaties, waardoor naar verwachting weer meer jongeren in de buurt komen, zal toch rekening gehouden moeten worden met een toenemende vergrijzing in de komende jaren. Het gevolg is dat er meer vraag zal zijn naar zorg en naar aangepaste woningen. Op de ontwikkeling wordt ingespeeld door nieuwbouwplannen zoals bij de Lauwershof. Maar er kan ook aan kleinere maatregelen worden gedacht, zoals aanpassing van flatgebouwen en vestiging van zorgsteunpunten.

De gemeente wil, waar dit nog kan op het beperkte grondgebied van Alkmaar, inbreiden met stedelijke woonmilieus voor jonge, kleine huishoudens of ouderen, die stedelijk willen wonen. Alkmaar heeft regionaal de afspraak gemaakt om binnenstedelijk tussen 2010 en 2014 ongeveer 2.600 woningen erbij te bouwen (bron: Regionale woonvisie Noord-Kennemerland). Naast de vernieuwing en verbetering van de bestaande woonmilieus, worden daarom geschikte locaties uitgezocht voor herinvulling. In dit kader is met de woningstichtingen de afspraak gemaakt dat zij zullen onderzoeken waar zij binnen enkele jaren veranderingen in hun woningvoorraad verwachten.

In dit bestemmingsplan zijn geen concrete inbreidingslocaties opgenomen. Wel is op een aantal plaatsen de mogelijkheid opgenomen voor een wijziging van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie.

Amstelstraat

Aan de Amstelstraat komt een locatie beschikbaar voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De gemeenteraad heeft op 28 juni 2012 de kaders voor de ontwikkeling van deze kleinschalige woningbouwlocatie vastgesteld. Hierin is bepaald dat er 14 grondgebonden eengezinswoningen kunnen worden gebouwd. De verkaveling is nog niet vastgelegd, zodat de nieuwe eigenaren gezamenlijk kunnen bepalen hoe het woongebied ingericht wordt. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is onderzoek gedaan naar onder andere flora en fauna, watercompensatie en bodemkwaliteit. Geconstateerd is dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor de nieuwe woonbestemming. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De participatie over deze ontwikkeling heeft plaatsgevonden middels een adviesgroep waarin omwonenden zijn vertegenwoordigd. In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijke kaders vertaald en wordt de nieuwbouw mogelijk gemaakt.

Kolpingterrein

Het terrein achter de Herenweg 58-80 (Kolpingterrein), is uit het bestemmingsplan gelaten. De gemeente is voornemens om te onderzoeken of en in welke vorm woningbouw op deze locatie mogelijk is. Omdat op dit moment niet duidelijk is welke vorm deze woonbebouwing zal krijgen en waar de nieuwe woningen eventueel worden gesitueerd is er voor gekozen om het onbebouwde deel van het Kolpingterrein niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Over het algemeen is er weinig behoefte tot verandering bij de scholen en bij het welzijnswerk. Wel is er behoefte aan goede accommodatie. Het totale leerlingenaantal van de scholen is tot nu toe redelijk stabiel gebleven, maar kan onder invloed van de vergrijzing onder druk komen te staan. Mogelijk kan er wel een (tijdelijke) toename van het aantal leerlingen ontstaan bij vernieuwing in en om de wijk. In Oudorp zijn er, behalve noodzakelijke vernieuwing, geen wensen tot veranderingen bij de schoolgebouwen bekend. Wel is er behoefte aan ruimte voor andere vergelijkbare functies bij de scholen, zoals kinderopvang. Ook is er behoefte aan een goede welzijnsaccommodatie.

Beleidskeuze wonen en voorzieningen

Oudorp is een geliefde wijk om te wonen, met veel groen en dicht bij het centrum. Dit betekent dat zowel voor jonge als oudere bewoners de wijk een geschikte woonplaats moet blijven.

Daarom wordt door gemeente, corporaties en marktpartijen naar ruimte voor meer woningen in deze wijk gezocht en naar een passende vernieuwing van voorzieningen voor de bewoners.

Bij vernieuwing en inbreiding zullen de bestaande woonbuurten qua stedenbouwkundige opzet zoveel mogelijk het eigen, oorspronkelijke karakter behouden. Uitgangspunt is dat de vernieuwing moet passen bij de behoefte en het karakter van de buurt. De gemeente streeft ernaar om per wijk voldoende woningen voor de lagere inkomensgroepen te hebben. Daarom wordt bij woningbouwplannen een verhouding van 30% betaalbare en 70% marktgerichte woningen aangehouden.

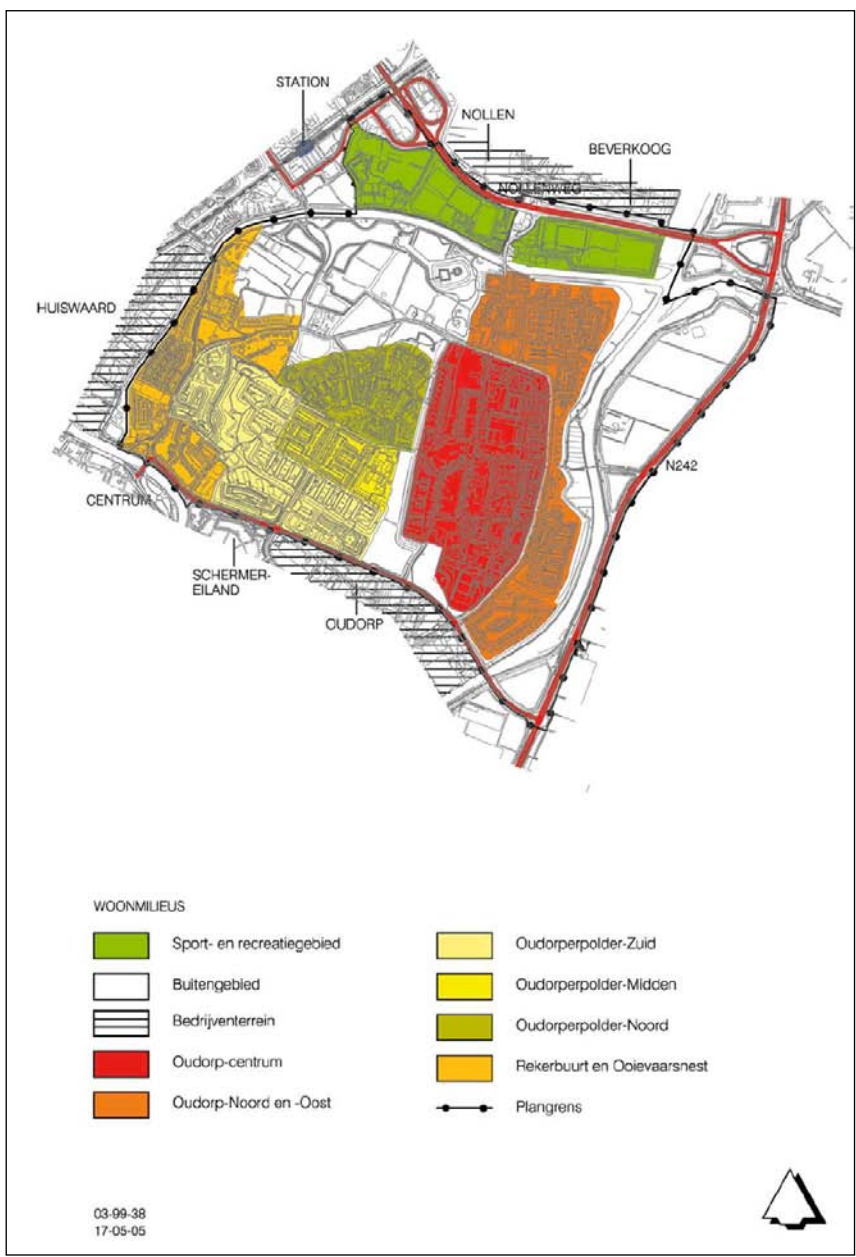
Bij nieuwe stedelijke woonmilieus op nieuw te ontwikkelen locaties en bij het verdichten van locaties in en nabij het centrum, is het streven dat wonen waar dit kan, wordt gecombineerd met andere functies en dat er in een hoge dichtheid van circa 70 woningen per ha wordt gebouwd. Zo is er een plan ontwikkeld voor nieuwbouw van appartementen boven het wijkwinkelcentrum De Polderhof. Ook de invulling met woningen ter plekke van de voormalige Praxis en aan de Randersdijk, wordt in deze dichtheid uitgevoerd.

Een andere vorm van het bieden van bouwruimte is het uitgangspunt om op enkele grote percelen met een woonfunctie in de wijk meer erfbebouwingsmogelijkheden op te nemen.

De gemeente kiest verder vanuit het lokale milieubeleid voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw en bij het opknappen of herstructureren van de bestaande voorraad. Bij nieuwbouw moet, volgens een door de gemeente vastgestelde parkeernorm, altijd gezorgd worden voor parkeren op eigen erf.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Ten aanzien van de woonsituatie in Oudorp is uitgangspunt van het bestemmingsplan ontwikkelingen toe te laten waarbij een duurzame en stedelijke ontwikkeling mogelijk is waarbij het stedenbouwkundig en eigen karakter van Oudorp in stand blijft.



Figuur 7. Woonmilieu kaart

De woonmilieus in Oudorp (zie kaartje)

Vroeg 20^e-eeuwse woonbuurt

De Rekerbuurt, Ooievaarsnest en Zeswielen zijn geliefde woonbuurten met uitsluitend eengezinswoningen gebouwd van voor de Tweede Wereldoorlog (de Friese Poort is een latere invulling uit de jaren '80.) De woningbouw werd gebaseerd op een Plan van Uitbreiding met complexen van arbeiders- en middenstandwoningen, tuinwijkachtig en kleinschalig. Het milieu kent een hoge dichtheid en een kleinschalige, stenige openbare ruimte. De straten zijn nu vol door de huidige parkeerdruk. Er zijn gesloten bouwblokken met rechte straten en volgebouwde binnentuinen. Hier en daar is een winkel op de hoek of een school.

Door de nabijheid van het centrum en de kleinere en minder dure woningen, zijn de buurten geliefd bij jonge stedelingen, die de karakteristieke uitstraling van de buurt en de woningen waarderen.

Op meerdere locaties liggen kansen om mee te liften met de centrum-stedelijke vernieuwing.

Dorp in de stad: Oudorp - Centrum

Het dorp Oudorp is door de stad ingehaald. De kleinschalige structuur van de kern en de lintbebouwing naar het centrum, waar zich in Oudorp (dorp) in de loop der jaren verdichting tot dorpskern heeft voorgedaan over een lange periode zijn nog herkenbaar aanwezig. In Oudorp - centrum staan veel vrijstaande en grotere woningen en is het eigen woningbezit groot. Veel vrijstaande woningen, vaak diepe erven. Soms ook nog boerderijen. De verkaveling is gebaseerd de oorspronkelijke ontginningsstructuur van de geestgronden. Het resultaat is een gevarieerd rafelig bebouwingsbeeld en met gemengde functies van woon- en kleinschalige bedrijfsfuncties, kerk en gemeentehuis en voormalig agrarische bebouwing. Kleine en grote woningen, (half)vrijstaand, met kap of plat dak. In de jaren zeventig werd Oudorp - Centrum aangevuld met laagbouwbuurten.

Laagbouwwijken jaren zeventig

Planmatige uitbreidingen op grote schaal (1955-1975) vonden plaats in de buurten Oudorperpolder-Midden en -Zuid (Maasstraat, Waalstraat).

Rijteswoningen voor gezinnen afgewisseld met lage blokken etagewoningen in een rechte verkavelingstructuur, in ruime opzet met grote tuinen en veel openbaar groen. De winkels zijn geconcentreerd in wijkwinkelcentra.

Juist deze wijken vergrijzen nu; men woont er graag en blijft er graag wonen. Oudorperpolder - Zuid kent vooral galerij- en portiekflats, die de afgelopen jaren grondig zijn opgeknapt door de woningcorporatie.

Karakterschets: gestempelde (half)open bouwblokken, strokenbouw en woonhofjes, rijwoningen gecombineerd met portiek- en galerijflats en brede straatprofielen; functioneel onderscheid in privé en openbare ruimte; bouwstijlen veelal modernisme, functionalisme, CIAM, Nieuwe bouwen; veelal complexen van woningbouwverenigingen; woon- en wijkfuncties.

Laat 20^e eeuw- gezinsbuurten (1970-1985)

Een wijk die zo'n 20 tot 30 jaar geleden is gebouwd is de Oudorperpolder - Noord. Het is een ruim opgezette buurt met eengezinswoningen in het groen, opgezet in een organische, introverte en niet altijd overzichtelijke structuur van woonerven, die aansluiten op ruime ontsluitingswegen. De woningen zijn compact gebouwd en geschikt voor kleine gezinnen. Langs hoofdwegen en bij winkelcentrum gestapelde woningen met ingewikkelde ontsluitingen, wat kan leiden tot sociaal onveilige situaties. Parkeren is op eigen erf. De openbare ruimte is onderhoudsintensief met bloembakken, perken, etc. Buurten zijn kindvriendelijk, maar deels ook onderhevig aan vergrijzing. Het woonmilieu heeft een relatief hoog percentage aan huurwoningen. Er zal geen ingrijpende verandering plaatsvinden. Mogelijk enige aanpassing van de woningen voor senioren in de gestapelde sfeer. Typering: woonerf en – hofgerichte verkaveling, vaak met de achterkant aan wijkontsluitingswegen, kronkelig verloop van stratenpatroon, verspringende rooilijnen, rijwoningen van twee lagen met kap of plat dak, soms maisonnettes en drive-inn-woningen.

Thematische in- en uitbreidingen (na 1980)

Er vindt eind jaren 'tachtig een omslag plaats in de opzet en ontwerp van nieuwe woongebieden. De veranderende volkshuisvestingsopgave, de maatschappelijke individualisering hebben invloed op deze bouw. Per straat, blok of buurt komen meerdere typen woningen voor. De buurtopzet is weer met echte woonstraten en private achtertuinen. Er is duidelijk onderscheid tussen privé- en openbare ruimte.

De nieuwe woongebieden hebben een eigen imago dat tot uiting komt in een uitgesproken architectuur (De Friese Poort, Kraspolder (Hildalgostraat, e.o.) In de laatste uitbreiding van Oudorp, Kraspolder, zijn eengezinswoningen in het middensegment gebouwd, maar ook dure woningen in de vrije sector. Architectuur op buurtniveau; rijwoningen, 2-1-kap, etagewoningen etc. aan de Scheldestraat is een individueel complex met wonen en werken aanwezig. Ook bevindt zich een woonwagencentrum aan de Scheldestraat.

3. 3. Sport en recreatie

Voor de buurt zijn er verspreid in Oudorp diverse openbare sportveldjes, een speeltuin, een skate-baan, het sportterrein van de handbalvereniging en een tenniscomplex. Voor overdekte sporten is er sportzaal Oudorp "De Spil", en zijn er verschillende gymzalen.

Aan de noordkant van Oudorp, langs de Hoornse Vaart en Nollenweg, ligt sportpark Hoornsevaart / De Nollen. Dit sportpark is één van de grote sportcomplexen van Alkmaar. Er zijn diverse verenigingen die er gebruik van maken. Aan de rand bij de Hoornse Vaart is er de Alkmaarse roei- en zeilvereniging en een hellinggebouw gevestigd, alsmede een outdoorpark en tennisvereniging. Ook is hier het zwembad en de sporthal Hoornse Vaart gevestigd. Het sportpark is functioneel ingericht met grote open ruimten met sportvelden, omrand met opgaand groen ter beschutting. Op de complexen zijn kantines, kleedlokalen en tribunes aanwezig.

Volkstuinen vervullen tegenwoordig een meer recreatieve functie. Het gaat niet meer om het verbouwen van groenten. Meer en meer zijn het siertuinen waar men even wil ontspannen.

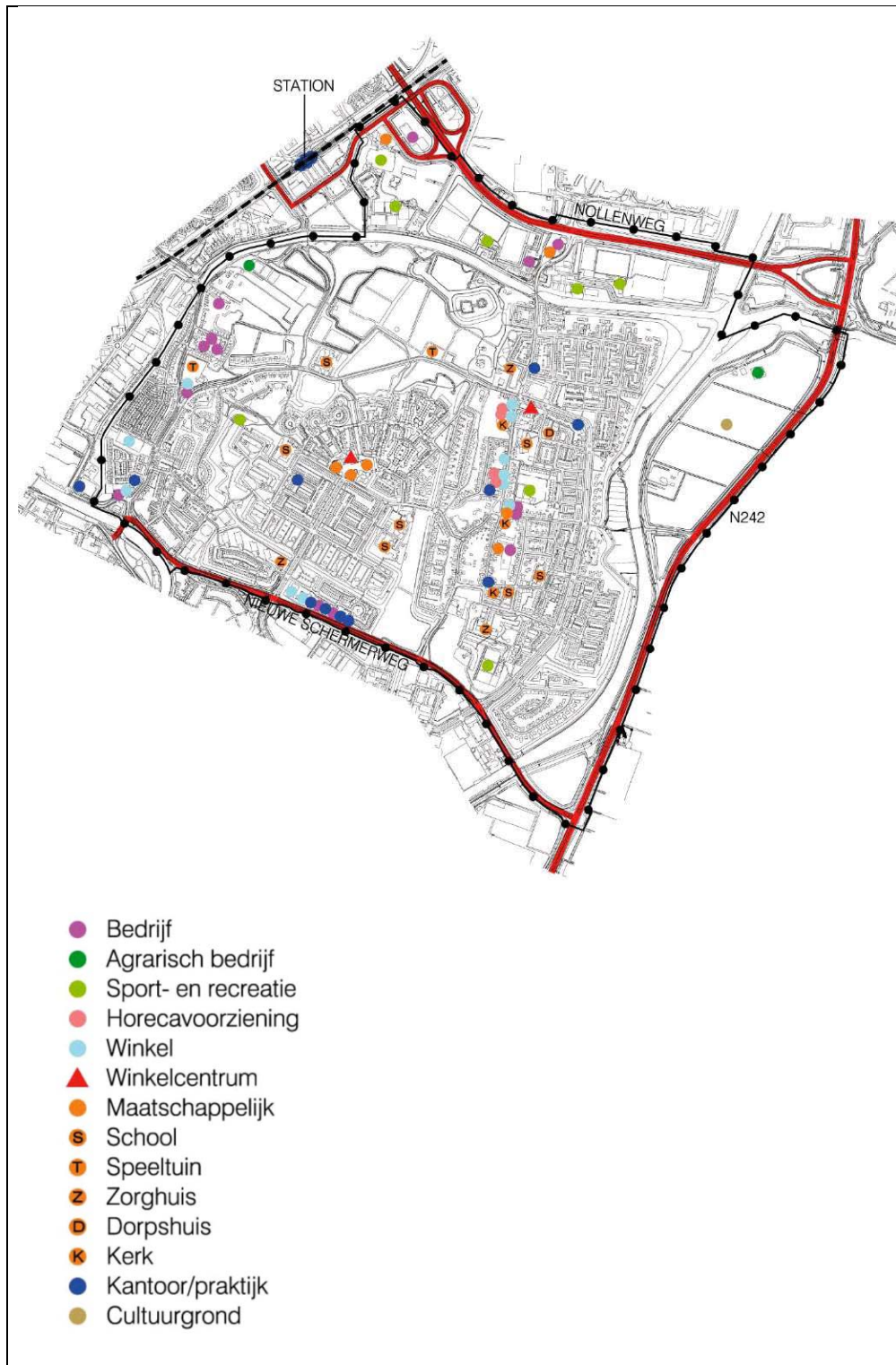
Beleidskeuze sport en recreatie

Mogelijkheden om recreatief of in wedstrijdverband te sporten of op de volkstuin bezig te zijn, moeten in Alkmaar in voldoende mate en niet te ver van huis aanwezig zijn. De gemeente voert een gemeentelijk sportbeleid dat sportief bezig zijn voor jong en oud bevordert. De spreiding, het draagvlak en de kwaliteit van accommodaties van verenigingen worden regelmatig getoetst. Voor de diverse wijken worden vanuit het wijkwerk buurtgerichte spel- en sportactiviteiten georganiseerd, die gebruik moeten kunnen maken van de sportvoorzieningen in de buurt van het wijk- of buurtcentrum.

In de wijk Oudorp zullen voldoende sportmogelijkheden binnen en buiten en voor iedereen bereikbaar, aanwezig moeten zijn. Daarbij moeten er voldoende kansen zijn om door de wijk georganiseerde buurtsporten en vakantieactiviteiten te organiseren. Door de overkapping van het zwembad de Hoornse Vaart en door de aanleg van kunstgrasvelden, zal de sportbeoefening langer en intensiever per accommodatie plaats kunnen vinden.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Het sportpark Hoornse Vaart behouden als een grootschalige voorziening voor diverse binnen- en buitensporten op een goed bereikbare locatie voor Alkmaar en omstreken. Als voorziening voor Oudorp zelf zal sportzaal "De Spil" blijven bestaan. Vooralsnog wordt vastgehouden de functie van volkstuinen te handhaven en hierop geen tuinschuren toe te staan.



Figuur 8. *Functiekaart Oudorp*

3. 4. Bedrijven

In het plangebied bevinden zich verschillende concentraties waar lokale bedrijvigheid aanwezig is. Hier zijn, naast de kleinere, soms nog agrarisch georiënteerde bedrijven (bv. kassen, tuincentrum), ook diverse bouw- en timmerbedrijven aanwezig. Het betreft meest vanouds gevestigde bedrijven in de oudere bewoonde delen van het plangebied zoals langs de Friese weg en de Herenweg.

De randzone langs de hoofdwegen blijkt een goede locatie voor bedrijven. Hinder naar de woonbuurt is beperkt, de bereikbaarheid en de uitstraling is goed. Zo is langs de Scheldestraat vrij recent een strook van diverse bedrijven ontstaan met lichte vormen van bedrijvigheid.

Een andere ontwikkeling is dat veel mensen tegenwoordig aan huis een of andere praktijk willen uitoefenen of voldoende ruimte in hun huis willen hebben om thuis te werken. In Oudorp is dicht bij de hiervoor genoemde bedrijvenstrook aan de Scheldestraat tevens een gebouw met een woon-werk bestemming (Gemengd-1).

Aan de oostrand van Oudorp bevindt zich een van de laatste stukken buitengebied van de stad. Dit open deel is de rand van de Schermer en agrarisch in gebruik, voornamelijk voor bollenteelt. Het is een karakteristiek deel met op de achtergrond de dijk, de molen en het oude Oudorp. Van de twee boerderijen in dit gebied is er nog een in gebruik als een bollenteeltbedrijf. De zuidelijke boerderij heeft enkel een woonfunctie.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Oudorp is vooral een woongebied. Bedrijvigheid kan hier niet uitbreiden. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is bedrijven toe te laten in de bestemmingen die naar hun aard en invloed passen bij woningen, binnen woonbuurten of aan de rand van woonbuurten, op goed bereikbare locaties. Binnen woonbuurten zijn alleen lichte vormen van bedrijvigheid toelaatbaar, direct aan de grote ontsluitingswegen. Aan de rand van de woonbuurten, zijn vooral de weggebonden c.q. verkeersaantrekkende bedrijven en instellingen toegelaten. Voor een bedrijf-aan-huis geldt een aparte omschrijving van toegelaten bedrijvigheid.

Het agrarisch bedrijf en de bijbehorende percelen krijgen een bestemming die past bij de bedrijfsvoering van onder andere een bollenteeltbedrijf.

3. 5. Verkeer en vervoer

De gemeente Alkmaar heeft haar visie op de bereikbaarheid van de stad vastgelegd in de Kadernota Duurzame bereikbaarheid. Doel van de Kadernota Duurzame bereikbaarheid is om Alkmaar vanuit verkeer en vervoer zo veel mogelijk te ondersteunen zodat zij haar functie als hoofdcentrum van Noord-Holland Noord kan blijven vervullen. Hierbij spelen een goede bereikbaarheid van het centrum en een goede doorstroming op de buitenring een zeer belangrijke rol.

Enkele belangrijke maatregelen in de nota zijn:

- ontwikkeling van ongelijkvloerse kruisingen en het beperken van aansluitingen op de buitenring (N9, Huiswaarderweg en Nollenweg); De ontsluiting van Alkmaar wordt ingericht volgens de principes van *duurzaam veilig*. Vanaf de Ring (stroomweg) zijn de Nollenweg en de Nieuwe Schermerweg (gebiedsontsluitingswegen) de belangrijkste stedelijke invalswegen, waarbij de Nollenweg tevens een belangrijke oost-west verbinding door Alkmaar voor doorgaand verkeer is. Tussen deze gebiedsontslui-

tingswegen liggen grote stedelijke verblijfsgebieden, zoals het gebied Oudorperpolder en Oudorp - Centrum. De inrichting in deze gebieden is afgestemd op duurzaam veilig en bij voorkeur als 30-km-zone;

- het optimaliseren van de radiaalwegen/invallswegen richting centrum. Vanwege de toegenomen verkeersdrukke binnen de wijken zelf, heeft de raad al in 1997 ingestemd met een voorstel de route naar het centrum vanaf de Nollenweg en Station Alkmaar - Noord te verbeteren;
- ontwikkeling van de fiets hoofdstructuur in het kader van het Actieplan Langzaam Verkeer en opheffen drietal knelpunten Noord-Hollandskanaal. Langs de grote invallswegen, maar ook dwars door de verschillende wijken van de stad, loopt een netwerk van snelle en comfortabele fietsroutes tussen de belangrijkste werkgebieden van de stad en het centrum. Hierop sluit ook doorgaand fietsverkeer van buiten Alkmaar aan. In de beleidsnota Actieplan Langzaam Verkeer zijn de verbeteringen aan het gewenste netwerk voor de fietsers aangegeven. In het plangebied Oudorp, dat een uitgebreid netwerk van fietsroutes kent, waaronder fietspaden door De Oudorperhout, staan in het Actieplan enkele verbeteringen van bestaande routes aangegeven. Vooral de verbetering van de doorgaande fietsroute langs de Nieuwe Schermerweg is voor het fietsverkeer van belang.

Uitgangspunten bestemmingsplan

De invallswegen Nieuwe Schermerweg en Nollenweg worden duurzaam veilig ingericht en voor het openbaar vervoer en veilig fietsen aangepast. Het plangebied Oudorp is bestemd als een groot verblijfsgebied waar langzaam- en snelverkeer gelijk zullen moeten optrekken. De verkeersruimte in het gebied zal duurzaam veilig worden ingericht.

De Hoornse Vaart en de Schermerringvaart zijn vanouds belangrijk vaarwater. Voor het dagelijkse personen- en vrachtvervoer kwam op de Hoornse Vaart het recreatieve varen in de plaats, terwijl op de Schermerringvaart (het desbetreffende stuk maakt deel uit van het Kanaal Omval-Kolhorn) behalve recreatief varen ook nog altijd vrachtvervoer plaatsvindt. Er gelden geen beperkingen vanuit een provinciale vaarwegenverordening.

3. 6. Groen en natuur

Verspreid over Alkmaar is een aantal grootschalige wijkparken en groenzones aangelegd ten behoeve van de stedelijke recreatie dicht bij huis. De Oudorperhout is één van deze grote stedelijke groenvoorzieningen (zie figuur 5). Tussen deze grote parken is een netwerk van bredere en smallere verbindingzones aanwezig. Naar buiten toe sluiten deze groene zones aan op groene verbindingen door de regio. Dit netwerk van diverse plantsoenen en groene singels langs het water is met de woonwijken verweven. Als groen voor de buurt, verhoogt het er de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

De Oudorperhout

Het park De Oudorperhout ook wel het Zeswielengebied genoemd, behoort tot de grote parkgebieden van Alkmaar. Het parkgebied wordt begrensd door de Hoornse Vaart en de Munnikenweg. Het is een open en weids landelijk gebied, doorsneden door wandel- en fietspaden. Langs de Hoornse Vaart staan nog vier van de zes oorspronkelijke strijkmolens. In het gebied zijn nog de restanten en de zichtbaar gemaakte grondvorm van twee voormalige kastelen te zien. Bebouwing is er in deze polder verder nauwelijks aanwezig. De Oudorperhout is bijzonder om zijn land-

schappelijke en cultuurhistorische waarde. Ook vervult het gebied een belangrijke natuurfunctie.

Als iets kleinere groene gebieden vervullen ook de Oudorper strandwal, (de groenzone aan de zuidkant van Oudorperpolder) en de groene stadsrand langs de Schermerringvaart een functie in het groene netwerk van Alkmaar.

Door de wijken van Oudorp heen lopen groene of natte verbindingzones, die De Oudorperhout, de Oudorper strandwal en de oevers van de Schermerringvaart met elkaar verbinden. Dit wijkgroen en wijkwater hebben niet alleen een functie voor de buurt, maar ook voor de natuur in de stad.

Het groen langs de Schermerringvaart maakt samen met de vaart deel uit van een belangrijke doorgaande groene - en waterverbinding. De provincie acht deze groene zone van essentieel belang en merkt de zone aan als deel van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Alkmaar wil met het hoofdnetwerk van stadsgroen en tussenliggend groen, de groene en recreatieve mogelijkheden zo dicht mogelijk in de buurt van de bewoners houden. De grote groengebieden en de tussenliggende groene verbindingen worden zodanig beheerd en ingericht dat ze optimaal voor de omgeving te gebruiken zijn.

Aan de randen van de groene zones, tegen de woongebieden aan, is meer intensief stadsgebruik mogelijk, zoals volkstuinen, en zijn speelplekken voor de oudere jeugd (bijv. een skatebaan) aanwezig. Voldoende speelplekken voor de jongere jeugd moeten zich concentreren in het wijkgroen, waar nog veilig te spelen is met de ogen van de buurt op de speelplek.



Figuur 9. *Natuurkaart*

De grote groengebieden en parken zullen vooral een natuurlijke inrichting (de stedelijke ecologische hoofdstructuur) moeten hebben en kennen met een extensieve recreatieve functie. Er lopen wel paden doorheen om te fietsen of te wandelen, om van de natuur te genieten. Een groot deel van de Oudorperhout heeft vooral een functie voor de natuur.

De grotere natuurlijke waterlopen en aangrenzende oevers vervullen een rol in het stedelijk netwerk van natuur en zijn tegelijk belevingsgroen en -water om langs te zitten, te vissen of te varen. De oevers zullen *natuurlijk* worden ingericht en onderhouden volgens de regels van een goed natuurbeheer.

De Hoornse Vaart en de Schermerringvaart zijn recreatieve vaarwateren in beheer bij de provincie. Het groen en de oevers langs de Schermerringvaart maken deel uit van een regionale recreatieve en ecologische zone (PEHS). De ecologische verbindingzone langs de Schermerringvaart / Kanaal Omval Kolhorn bestaat uit een moerasverbinding met kleine en grotere moerasjes, al dan niet met een grasstrook. Ook de zuidoever (Molenkade en Groene Dijkje) van de Hoornse Vaart zal ecologisch ingericht en beheerd worden. In de paragraaf over water (3.6) wordt hier meer over gezegd.

Overhoeken N242 bij Nieuwe Schermerweg - en Kraspolder

Tot de vernieuwing van de N242 bestond de situatie in de overhoeken langs de N242 uit grasland waar schapen grazen. Bij de herinrichting speelt een rol dat de oeverzone van de Schermerringvaart deel uitmaakt van het recreatieve netwerk van vaarten en de PEHS. De overhoek bij het kruispunt Nieuwe Schermerweg heeft met name een taak in de waterberging gekregen. Om landschappelijke redenen wordt het gebied ingericht als nat grasland, waar een nat en kruidenrijk grasland kan ontstaan met een natuurvriendelijke inrichting langs de sloten en waterplassen.

De hoek tegenover de Kraspolder dient als stapsteen te worden ingericht. Bij de moerasachtige inrichting is water een richtinggevend onderdeel. In deze hoek moet water geborgen kunnen worden. Daarom dient het waterkerend vermogen van de dijk langs de Schermerringvaart hier behouden te blijven.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Het groen vormt samen met het water de belevingsnatuur in en om Oudorp en staat ten dienste van de bewoners van Alkmaar. Het groen zal zodanig beheerd worden dat het de natuurlijke rijkdom van het oorspronkelijk hier aanwezige gebied blijft uitstralen. De Oudorperhout en de strandwal Oudorp behorend tot de stedelijke ecologische hoofdstructuur en worden ontsloten door fiets- en wandelpaden. De oeverzone van de Schermerringvaart maken deel uit van de provinciale ecologische verbindingzone en kent een passende natuurlijke inrichting en beheer.

3. 7. Water

Specifiek voor Alkmaar is een waterplan opgesteld. In deze gezamenlijke visie van de gemeente en de waterschappen zijn maatregelen beschreven welke uitgevoerd moeten worden om een optimaal en duurzaam ingericht watersysteem te krijgen, uit oogpunt van waterkwaliteit, waterkwantiteit, ecologie en recreatie. Het watersysteem zal niet alleen aan de veiligheid in de stad bijdragen, maar ook aan de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de natuurwaarde voor de komende generaties.

Waterkwantiteit

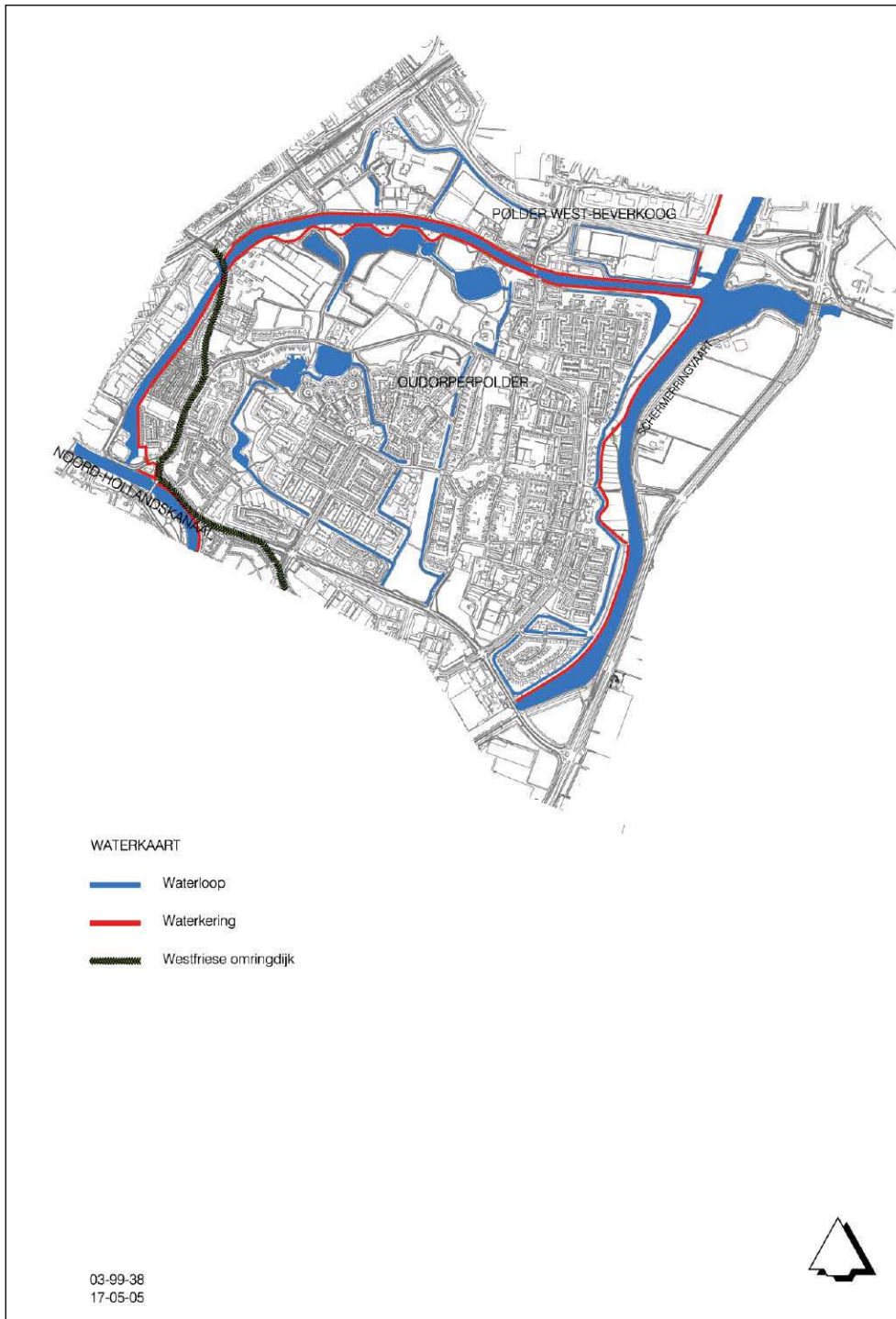
Een groot deel van het stedelijk water in Alkmaar staat in open verbinding met het Noordhollands Kanaal. Dit water maakt deel uit van de zogenaamde boezem, waarvan het Noordhollands Kanaal het belangrijkste onderdeel vormt voor de wateraanvoer en -afvoer. Ook de Schermerringvaart en de Hoornse Vaart maken deel uit van het boezemwater. Deze wateren zijn tevens provinciaal water.

Het overige oppervlaktewater bestaat uit polderwater. De polders hebben ieder een eigen peil. Via een gemaal voeren de polders hun overtollig water af op de boezem, via een inlaat wordt water ingelaten om door te spoelen en aan te vullen. Op het vlak van de waterkwantiteit zijn er geen grote knelpunten in Alkmaar.

Het plangebied Oudorp behoort grotendeels tot de Oudorperpolder, en voor een klein deel - het sportcomplex Hoornse Vaart - tot het zuidelijke deel van West-Beverkoog. Beide deelgebieden zijn van elkaar en van het boezemwater gescheiden door waterkeringen en boezemwater. Daarnaast loopt door het plangebied een deel van de Westfriese Omringdijk. Delen van de dijk hebben een verkeersfunctie en nog steeds een waterkerende functie. De dijk is een provinciaal monument.

In sommige wijken bestaat (grond)wateroverlast. Problemen zijn er in het plangebied met name in het noordoostelijk deel van de Oudorperpolder. In het natuur- en recreatiegebied De Oudorperhout is veel water aanwezig. Dit water heeft een belangrijke bergende functie voor de hele Oudorperpolder. Aan een meer natuurlijke herinrichting van De Oudorperhout wordt gewerkt.

Door de inrichting van flauwe oevers worden ook de bergingsmogelijkheden vergroot. De aansluiting op andere ecologische kerngebieden is nu onvoldoende. Tussen Oudorperpolder en de polder West-Beverkoog zal de ecologische relatie verbeterd moeten worden.



Figuur 10. Kaart waterlopen Oudorp, waterkeringen en maatregelen

Waterkwaliteit

De kwaliteit van het boezemwater en van het polderwater voldoet nu niet aan de ecologische en functionele basiskwaliteit. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor verbetering van andere functies als natuur en recreatie.

De waterkwaliteit in de Oudorperpolder en polder West-Beverkoog wordt voor een belangrijk deel bepaald door de inlaat vanuit de boezem. In de Oudorperpolder zijn het de overstorten vanuit een gemengd stelsel die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Door de inlaat van boezemwater en door de overstorten, is de waterkwaliteit daardoor matig tot zeer matig.

Herstel van de watersysteem vraagt om schoon water en een schone bodem. Op een aantal plaatsen met name in en rond de Singels, is een zware verontreiniging van de waterbodem aangetroffen (zuidelijk deel Hoornse Vaart). Veel polderwaterlopen zijn te ondiep geworden. Baggerwerk is noodzakelijk voor de doorstroming en de waterkwaliteit.

Recreatie

Het watersysteem in Alkmaar biedt goede mogelijkheden voor recreatief gebruik, met name het boezemwater. Er zijn mogelijkheden om de routes voor kanoën, rondvaart en pleziervaart te verbeteren en uit te breiden. Op en aan het water valt genoeg te beleven en te herkennen van Alkmaars historie als Waterstad. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de voorzieningen voor sportvissers. Verbetering van de natuurwaarden, de belevingswaarden, de bereikbaarheid van het water en de waterkwaliteit, zijn een voorwaarde voor meer recreatief gebruik.

De Schermerringvaart en de Hoornse Vaart maken deel uit van het recreatieve netwerk van vaarten, waarvan het Noord-Hollands-Kanaal de hoofdader vormt. De wens tot een ecologische inrichting en een goede bevaarbaarheid betekent dat aan de Schermerringvaart en de zuidoever van de Hoornse Vaart geen aanlegplaatsen mogelijk zijn. Ligplaatsen voor (woon)schepen zijn op grond van de provinciale Vaarwegverordening niet toegestaan, tenzij men ontheffing heeft. Aan de noordkant van de Hoornse Vaart ligt het sportpark. Daarnaast is er aanlegmogelijkheid en een helling voor de kano- en roeivereniging.

Maatregelen plangebied Oudorp

Het verbeteren van de waterkwaliteit van de Oudorperpolder is het belangrijkste doel. Vooral in de zomer wordt hier veel water uit de boezem ingelaten, wat de waterkwaliteit negatief beïnvloedt en leidt tot constante doorspoeling van de Oudorperhout met gebiedsvreemd water.

De overstorten kunnen regelmatig voor problemen zorgen en hebben op sommige plaatsen tot ophoping van bagger geleid. De doorstroming in de watergangen kan nog worden verbeterd.

Ten behoeve van een duurzaam watersysteem in het plangebied worden in het Waterplan de volgende maatregelen genoemd:

- herinrichten Hoornse Vaart voor natuur en recreatie (kleinere recreatievaart; verplaatsen van de aanlegplaatsen naar de noordelijke oever van de Hoornse Vaart;
- ecologisch inrichten van de zuidelijke oever van de Hoornse Vaart vanaf de Herenweg tot aan de Frieseweg;
- aanpak van De Oudorperhout als ecologisch kerngebied (in uitvoering);
- onderzoek naar de noodzaak van een extra bergingsfunctie voor de Oudorperhout, bij voorkeur volledige isolatie van gebiedsvreemd water;

- een saneringsplan opstellen voor de waterbodem i.c. het zuidelijk deel van de Hoornse Vaart;
- verminderen van de inlaat en aanpak van de overstorten door technische aanpassingen (aanleg bergbezinkbassin);
- aanpak van de doorstroming en circulatie door baggeren, verplaatsen inlaat, circulatiegemaal, e.d;
- bij stedelijke vernieuwingsprojecten zoveel mogelijk (schone) verharde oppervlakken afkoppelen van de riolering en rechtstreeks op het oppervlaktewater laten lozen.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Het beheer van de zuidoever van de Hoornse Vaart en de oevers van de Schermerringvaart zal afgestemd worden op de ecologische belangen.

4. MILIEU & WAARDEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken” een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

Ten oosten van het plangebied loopt de gezoneerde N242. Het plangebied kent meerdere zones van wegen die een 50-km-regime kennen, zoals de Kwakelkade, de Frieseweg en de Randersdijk. Ook de invalswegen van de Nieuwe Schermerweg en de Nollenweg zijn zoneplichtig.

Omdat de in het plangebied voorkomende geluidsgevoelige bebouwing bestaande situaties betreft, met uitzondering van de CPO-locatie (30 km-gebied) en het plan het niet mogelijk maakt om geluidsgevoelige bebouwing dicht bij de zoneplichtige wegen te situeren wordt wat betreft *wegverkeersgeluid* voldaan aan de Wgh.

Industrielawaai

Een klein deel van het plangebied Oudorp valt binnen de geluidzone van het industrieterrein Oudorp. De zonegrens loopt ter plekke in het hart van de Nieuwe Schermerweg. Buiten de zonegrens mogen geluidgevoelige functies geen hogere belasting van het industrieterrein ondervinden dan 50 dB(A). Binnen het gebied van de 50-dB(A)-zonegrens zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies toegestaan. Omdat het een planologische gebiedsmaatregel betreft, is het gebied binnen de zonegrens van 50 dB(A) op de verbeelding opgenomen.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate* bijdragen (besluit NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de regeling NIBM zijn de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;

- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De luchtkwaliteit is een combinatie van de achtergrondconcentratie en de lokale bijdrage (emissies in en rond Alkmaar). Er zijn behoorlijke verschillen in luchtkwaliteit, die voor het overgrote deel worden veroorzaakt door het wegverkeer. In het plan van aanpak is vastgesteld dat de ring en ook de stedelijke invalswegen de Kennemerstraatweg en de Vondelstraat en de 'binnenring' de grenswaarden worden overschreden van de belastende stoffen Stikstofdioxide en Fijn Stof. De aanpak van de gemeente richt zich dan ook met name op verkeersmaatregelen en op haar eigen wagenpark.

Omdat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen is de luchtkwaliteit geen belemmering voor bestemmingen. Bij nieuwe ontwikkelingen (sloop en nieuwbouw) zal er wel een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats vinden

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Er worden in dit conserverende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vanuit het omgevingsaspect milieuzonering worden er geen aanvullende eisen gesteld in dit bestemmingsplan.

4. 4. Agrarische bedrijven

Toetsingskader en beleid

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Op grond van een gemeentelijke geurverordening is binnen een bepaalde bandbreedte afwijking van deze normen en afstanden mogelijk.

Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een bollenteeltbedrijf. Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven die vanuit het oogpunt van de Wet geurhinder en veehouderij beperkingen opleggen aan ontwikkelingen in Oudorp. Daarnaast gaat het hier om een conserverend plan waardoor geen eventuele belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven worden gegenereerd.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen, luchthavens en transport van gevaarlijke stoffen) die zorgen voor risico's in het plangebied. Dit kunnen ook risicobronnen zijn die buiten het plangebied liggen, maar die mogelijk wel zorgen voor risico's in het plangebied.

Risicovolle inrichtingen

Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid rondom inrichtingen gaat het om het beheersen van de risico's voor omwonenden van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Met inrichtingen worden hier locaties bedoeld waar opslag, gebruik en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Belangrijke regelgeving hierbij zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Vuurwerkbesluit. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹⁾ en regels voor het groepsrisico (GR)²⁾. Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

In de Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfscategorieën (zoals LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Naast de risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen, zijn er inrichtingen met risicovolle activiteiten opgenomen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit). Het risico van deze inrichtingen is beperkt tot de grens van deze bedrijven. Deze inrichtingen hebben geen plaatsgebonden risico buiten de grens van de inrichting, dat hoger is dan 10^{-6} per jaar (kans van 1 op 1 miljoen per jaar).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In en om het plangebied zijn dergelijke inrichtingen niet aanwezig met uitzondering van een installatie met verkoop van LPG aan de noordzijde van de Nollenweg. Deze LPG-installatie is onderzocht op zijn invloed op het plangebied. Op basis van de

¹⁾ Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Voor nieuwe kwetsbare objecten geldt dat het plaatsgebonden risico niet groter mag zijn dan 10^{-6} / jaar (kans van 1 op 1 miljoen per jaar).

²⁾ Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

huidige doorzet van de tank en de locatie van het vulpunt, is het groepsrisico bepaald. De nabije bestemming "sport en recreatie" is "beperkt kwetsbaar", en het woon-zorgcomplex Oldeburgh kan als kwetsbaar worden aangemerkt. De afstand van deze functies tot het LPG vulpunt heeft geen maatregelen tot gevolg, noch in het bestemmingsplan, noch bij het vulpunt.

In het sportcomplex Hoornse Vaart aan de Hertog Aalbrechtweg 4 is een zwembad gevestigd met een opslag van natriumhypochloriet. Dit valt onder het Activiteitenbesluit. Het PR voor deze inrichting bedraagt 0.

Vuurwerkopslag

Aan de Herenweg bevindt zich een bouwbedrijf dat tijdelijk (tegen de jaarwisseling) mede een verkooppunt van consumentenvuurwerk is. Het bedrijf voldoet volledig aan de nieuwe eisen van het Vuurwerkbesluit. De bewaarplaats wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. In principe moet op basis van de milieuvergunning 8 meter vanuit de deur van een bufferbewaarplaats in voorwaartse richting worden aangehouden voor een vrije ruimte.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Normstelling en beleid

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de *Nota en Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. Om te kunnen bepalen of het vervoer van gevaarlijke stoffen over een bepaalde route voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten ook hier eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden berekend.

Het rijk heeft het ontwerp Basisnet Weg, Water en Spoor opgesteld. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen spelen belangen op het gebied van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid een grote rol. Er zijn steeds meer ontwikkelingen in Nederland zichtbaar die zorgen voor spanning tussen deze belangen. Met het doel een duurzaam evenwicht te creëren tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid is het Basisnet ontstaan.

Uiteindelijk zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen bestaan uit 3 kaarten: vervoer over de weg, de binnenwateren en het spoor. Op de kaarten zal per gebied worden aangegeven welke beperkingen er zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het maximale risico per route wordt vastgelegd in de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen. De bouwbeperkingen worden vastgelegd in het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid. De verwachting is dat deze regelgeving eind 2012 in werking kan treden. In de circulaire Risiconormering zijn wel al de normen voor het plaatsgebonden risico van wegen en vaarwegen opgenomen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De provinciale weg N242 tussen Alkmaar en Middenmeer is niet in het Basisnet Wet opgenomen als basisroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart wordt de weg echter wel aangemerkt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De PR^{10⁻⁶} bedraagt 0. De overschrijdingsfactor voor het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Op het moment dat nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van de weg mogelijk worden gemaakt moet het groepsrisico opnieuw worden berekend. Voor dit conserverende bestemmingsplan heeft de nabijheid van de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geen consequenties.

De spoorweg ten zuiden van de Drechterwaard is zowel in het Basisnet Spoor als op de risicokaart niet aangemerkt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Vanuit

het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering vanwege de aanwezigheid van het spoor.

Het Noordhollands Kanaal is in het Basisnet benoemd als een vaarweg zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor deze route geldt geen PR 10^{-6} contour op het water en er hoeft geen groepsrisico te worden verantwoord.

Buisleidingen

Normstelling en beleid

Het *Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen* (Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)) is 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb vervangt de circulaire *Zonering langs hogedrukaardgasleidingen* (1984) en *Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie* (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaire. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Bevi.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied zijn (blijkens de risicokaart) geen buisleidingen aanwezig waarvoor in dit bestemmingsplan een regeling moet worden getroffen.

Vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid worden er geen aanvullende eisen gesteld en kan dit bestemmingsplan worden uitgevoerd.

4. 6. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf behoort tot een stedelijk gebied met grote natuurlijk beheerde natte groengebieden en een deel van de PEHS langs de Schermerringvaart. Het plangebied bevindt zich niet in of bij een beschermd natuurgebied.

Nabij het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied op 4 km ten westen van Alkmaar is het "Noord-Hollands Duinreservaat". Ook ligt het plangebied niet in of nabij de EHS.

Soortenbescherming

Bij ontwikkelingen, die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zal de gemeente de initiatiefnemer wijzen op een eventueel noodzakelijke ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er op grond van de Flora- en faunawet geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. 7. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'wartertoets'. De wartertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de wartertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Waterkeringen

In het plangebied komen regionale waterkeringen voor (zie onderstaande figuur). Waterkeringen vormen één van de aandachtspunten van het hoogheemraadschap binnen de wartertoets. In zijn algemeenheid geldt dat naar de mening van het hoogheemraadschap voor wat betreft de waterkeringen bij de uitwerking van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het vigerend streekplan, provinciaal Waterplan, de Keur Hollands Noorderkwartier 2009 en het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010 van het hoogheemraadschap. Bij waterkeringen gaat het zowel om waterkerende grondlichamen als waterkerende constructies en kunstwerken (sluizen, kademuren en damwanden).

Het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010 beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In de Keur Hollands Noorderkwartier 2009 worden waterkeringen onderverdeeld in het zogenaamde waterstaatswerk en de aangrenzende beschermingszones. Op grond van de Keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones bepaalde handelingen verboden. Het dagelijks bestuur van het hoogheemraadschap kan van deze verboden ontheffing verlenen. De geografische ligging (tracé) van een waterkering is formeel vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt deze ligging met bijbehorende keurzones gerespecteerd. De waterkeringen in het bestemmingsplan worden opgenomen, en als zodanig bestemd (Waterstaat-Waterkering). Het gaat daarbij om de zogenaamde kernzone van het waterstaatswerk zoals dat in de Keur wordt benoemd.

Waterkwantiteit

In het voorliggende conserverende bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat het huidige watersysteem volledig intact zal blijven.



Figuur 11. Regionale waterkeringen (PRSV)

Alle water wordt daartoe een op een bestemd. Een goede inrichting van de oevers en de taluds kan aan de waterbergingsmogelijkheden van de bestaande vaarten bijdragen. Binnen de bestemming Groen, zal dan ook altijd water en eventueel benodigde bouwwerken tot de bestemming behoren.

Uit de kaderrichtlijn water (KRW) volgt welke waterkwantiteitsambities en bijbehorende maatregelen gelden voor het stedelijk water van Alkmaar.

Waterkwaliteit

Vooruitlopend op de KRW zijn in het Waterplan Alkmaar al diverse maatregelen opgenomen om de waterkwaliteit te verbeteren, zoals baggeren en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Verbetering van de waterkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor verbetering van andere functies als natuur en recreatie.

De waterkwaliteit in de boezem wordt verbeterd door de riooloverstorten aan te pakken en verontreinigde watergangen te baggeren.

In het Waterplan Alkmaar zijn afspraken vastgelegd over de maatregelen die nog moeten worden uitgevoerd om te voldoen aan de basisinspanning voor de riolering. In het Waterplan is op diverse locaties uitgegaan van de plaatsing van een bergbezinkvoorziening. Volgens de huidige inzichten wordt echter gekozen voor

een meer duurzame maatregel: het scheiden van de afvoer van schoonhemelwater van vuilrioolwater, ofwel, afkoppelen.

Daarvoor is een afkoppelkansenkaart opgesteld. De gemeente Alkmaar streeft op lange termijn naar afkoppelen van alle verharde oppervlakken voor zover nuttig en doelmatig. Afkoppelen is een dure maatregel. Het is daarom wenselijk het afkoppelen zo veel mogelijk te combineren met andere werkzaamheden, bijvoorbeeld met onderhoud aan wegen of riolering, of met maatregelen voor het oplossen van grondwateroverlast.

Watergebonden natuur

De vele waterlopen in de stad zijn de aangewezen gebieden om de natuur in de stad te versterken. De natte natuurwaarden in de stad zijn maar beperkt ontwikkeld. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn de inrichting van waterlopen en oevers en de matige water(bodem)kwaliteit op veel plaatsen. In het Waterplan Alkmaar zijn maatregelen opgenomen voor de verdere ontwikkeling van de ecologische verbindingzones, die ook in het gemeentelijk Groenbeleidsplan 2004-2014 zijn aangegeven. Er zijn afspraken gemaakt over het aanleggen van een netwerk van natuurvriendelijke oevers en over maatregelen voor het verbeteren van de water(bodem)kwaliteit.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het aanwezige water en de waterkeringen worden in het bestemmingsplan beschermd.

4. 8. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Een groot deel van dit stadsdeel had in het verleden een agrarisch karakter. De eerste bebouwing ontstond op de strandwal waarop het oudste deel van Oudorp ligt. Ook langs de Frieseweg/Hoornse Vaart bestaat al geruime tijd bebouwing met bijbehorende bedrijfsmatige activiteiten. Vanaf 1970 zijn er veel nieuwe woningen gebouwd in de Oudorperpolder en rond het dorp Oudorp. Buiten de strandwal bestaat de bovengrond van Oudorp uit een ophooglaag van zand. Menselijke activiteiten hebben nadelige gevolgen gehad voor de bodemkwaliteit van het plangebied Oudorp. Daarbij zijn twee soorten bodemverontreiniging te onderscheiden: gebiedseigen en lokale verontreinigingen.

Gebiedseigen bodemkwaliteit

Diffuse bronnen, zoals autoverkeer en kolen- en oliestook, hebben met name in de oudere delen van het plangebied Oudorp en de omgeving van de Frieseweg, milieuvreemde stoffen in de bodem gebracht. Volgens de bodemkwaliteitskaart van Alkmaar (Royal Haskoning d.d. 06-01-2010) varieert de kwaliteit van de bovengrond (bovenste halve meter) en de ondergrond (een halve tot twee meter onder maaiveld) van zogenaamde AW2000kwaliteit (schoon) tot industriekwaliteit. Functiebeperkingen als gevolg van deze achtergrondwaarden in plangebied Oudorp zijn niet aanwezig.

Puntbronnen

Naast de gebiedseigen verontreinigingen bestaan/bestonden in het plangebied Oudorp ook lokale bodemverontreinigingen. Het afgelopen decennium hebben diverse (grootschalige) saneringen plaatsgevonden op bouwlocaties aan de Friese-weg: v/h houthandel Conijn, garage Met en bouwmarkt praxis. Op dit moment zijn geen sterk verontreinigde locaties bekend in het plangebied.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet heeft onder andere de *Monumentenwet* gewijzigd. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) waarden

Op 10 september 2009 heeft de gemeenteraad de nota Cultuurhistorie Alkmaar Beleidskader 2009-2019 'Authentiek door dynamiek' vastgesteld. Hierin wordt het beleid voor de komende 10 jaar geformuleerd. Centraal in deze beleidsvisie staat de samenhang tussen de vakgebieden archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg.

Het beleid heeft, naast behoud, vooral ook tot doel om cultuurhistorie in te zetten als een van de ontwerputgangspunten bij bouwplannen en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Waar wordt voortgeborduurd op de historische ontwikkeling van de stad behoudt zij haar kwaliteit, terwijl ook aan de eisen van een moderne centrumstad kan worden voldaan.

Bij het maken van ruimtelijke plannen is het cultuurhistorische erfgoed een belangrijke inspiratiebron. Voorkomen moet worden dat op grote schaal het waardevolle uit het verleden teniet wordt gedaan. Cultuurhistorie hoort bij een grondige analyse van gebieden ten behoeve van structuurvisies en bestemmingsplannen. Een gedegen analyse van de ondergrond is van belang voor duurzame ontwikkeling van een gebied. Binnen de ruimtelijke ordening komt cultuurhistorie in al zijn facetten dus samen. Hier komt de integrale aanpak van cultuurhistorie het best tot zijn recht

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

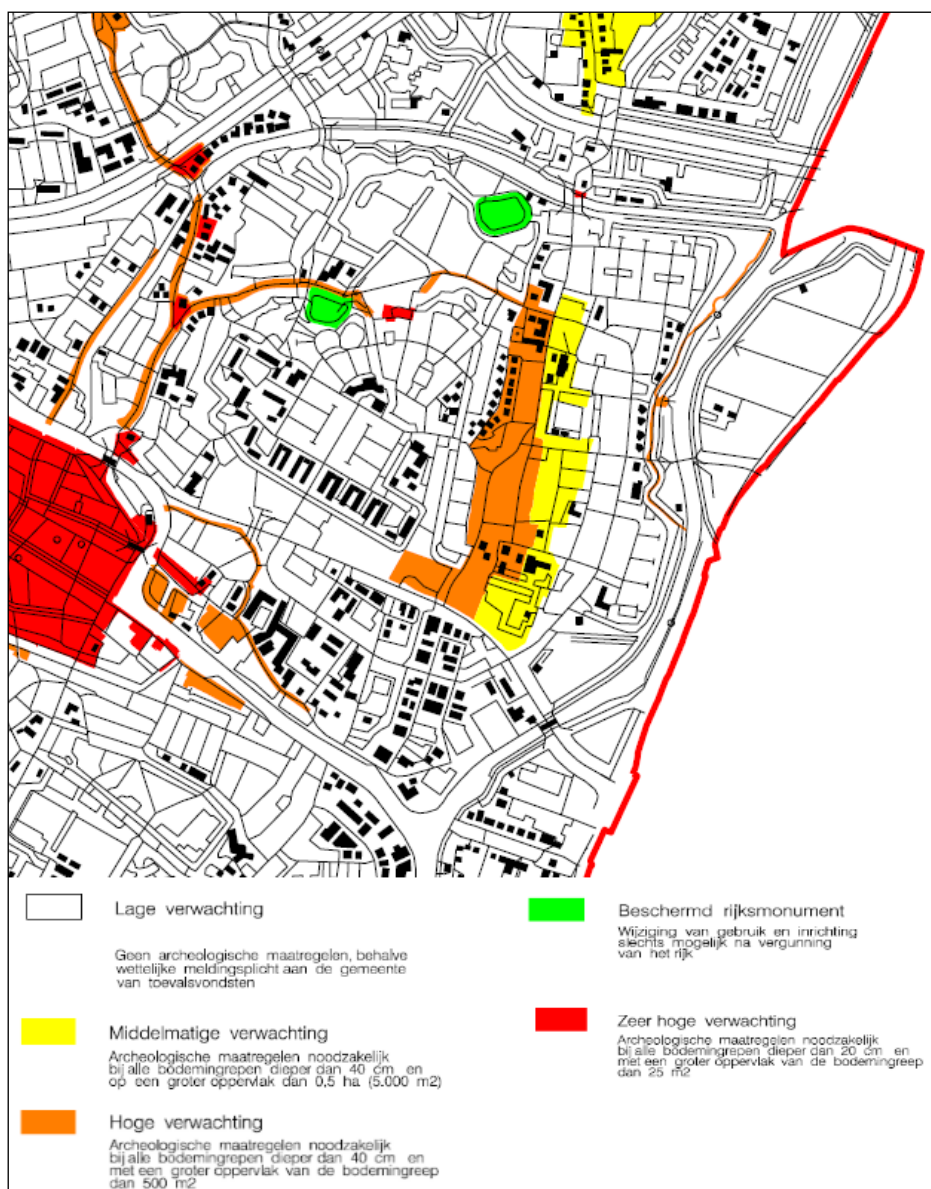
In het plangebied bevinden zich terreinen met een middelmatige (geel op de archeologische verwachtingskaart), hoge (oranje) en zeer hoge (rood) archeologische verwachting. In het plangebied bevinden zich ook groene gebieden, dit zijn archeologische rijksmonumenten. Deze gebieden zijn aangewezen door de raad evenals de bijbehorende beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019. Bij deze aanwijzing behoort de uitgebreide toelichting die is verwoord in de Archeologische Onderzoeksagenda Alkmaar. Deze onderzoeksagenda kan door actueel onderzoek bijgesteld worden evenals de archeologische verwachtingskaart.

In de rode gebieden geldt een vrijstelling voor bodemingrepen van minder dan 20 cm en een oppervlakte van 25 m², in de oranje gebieden voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte en een oppervlak van minder dan 500 m² en in de gele gebieden voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte en een oppervlak van minder dan 0,5 ha (5000 m²). Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van behoud in situ dan wel het door

de initiatiefnemer laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd archeologiebedrijf. Deze voorwaarden zijn voor de betreffende gebieden in het bestemmingsplan uitgewerkt. In de verbeelding zijn deze gebieden met een dubbelbestemming aangegeven. Bij projecten met een bodemverstoring van minder dan 250 m² zal door de gemeente de optie worden geboden het archeologisch onderzoek door het team archeologie van de gemeente te laten uitvoeren. Boven de 250 m² bodemverstoring dienen alle stappen behorend bij het archeologisch onderzoek altijd aanbesteed te worden door de initiatiefnemer aan een gecertificeerd archeologiebedrijf en treedt de gemeente als bevoegd gezag op. In onderstaande figuur zijn de gebieden van archeologische waarden aangegeven. Concreet gaat het om de volgende gebieden:

Dorpskern en zandrug

De historische dorpskern van Oudorp is oranje gebied. De zandrug van Oudorp is geel gebied aangezien er vanaf de prehistorie verspreide bewoning op de hele zandrug mogelijk is geweest.



Figuur 12. *Archeologische gebieden (bron: Archeologische verwachtingskaart)*

Oudorperpolder: de Nieuwburg en de Middelburg

In de Oudorperpolder ten westen van de oude dorpskern bevinden zich ten noorden en ten zuiden van de Munnikenweg twee kasteelterreinen van burchten die circa 1288-1290 zijn gesticht door graaf Floris V, de Nieuwburg en de Middelburg. De Nieuwburg was een vrij groot kasteel en huisvestte eeuwenlang de baljuw (hoogste bestuurder namens de graaf) van Kennemerland en West-Friesland. De Middelburg was een kleine versterking die als een soort wachtpost fungeerde voor de brug van de Munnikenweg over de grote vaart die destijds al de Vronermeer en het Zwijnsmeer verbond. Beide terreinen zijn aangewezen als beschermd archeologisch rijksmonument. In 2001 is de opgravingsplattegrond van kasteel De Nieuwburg door de gemeente, in samenwerking met de provincie Noord-Holland, met behulp van aarden wallen en bestrating weer zichtbaar gemaakt tijdens de ontwikkeling van het gemeentelijk park De Oudorperhout. De rijksbescherming die op deze kasteelterreinen rust betekent dat voor ieder grondverzet, hoe kleinschalig dan ook bij de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed een vergunning zal moeten worden aangevraagd. Mits de Rijksdienst deze verstrekt zal daaraan onder meer de verplichting van archeologisch onderzoek worden verbonden.

Carmelieterklooster, baksteenoven en de Halve Maan.

Verspreid in het bestemmingsplangebied bevinden zich nog enkele andere terreinen met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Het gaat daarbij om het kloosterterrein van het Carmelieterklooster ten zuiden van de Munnikenweg de locatie van een 16^{de}-eeuwse baksteenoven bij de splitsing Frieseweg-Munnikenweg en de locatie van de voormalige Herberg de Halve Maan ten noordoosten van de Halvemaansbrug. De Munnikenweg heeft ook een zeer hoge ouderdom, omdat deze al moet hebben bestaan ten tijde van de kasteelstichtingen van De Nieuwburg en de Middelburg. Het kronkelende tracé liep nog in de 19^{de} eeuw met enkele scherpe bochten rond het kloosterterrein van de Karmelieten maar dit is in de 20^{ste} eeuw recht getrokken. Het tracé heeft een hoge verwachtingswaarde (oranje)

Westfrieze Omringdijk

De Westfrieze Omringdijk is een middeleeuwse ringdijk rond West-Friesland en is als contour bepalend voor de identiteit van deze regio. Om zich tegen overstromingen te beschermen zijn de Westfrieze gronden vanaf de 11^{de} eeuw bedijkt. Aan het begin van de 13de eeuw ging men de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbinden en werd de dijkring gesloten.

Nog altijd vormt de 126 km lange Westfrieze Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeeleigebied. De Westfrieze Omringdijk is van grote cultuurhistorische waarde. De stedelijke kernen liggen hoofdzakelijk aan de rand van West-Friesland, bij de Omringdijk. De groei van deze steden is behalve door hun ligging aan het water (Zuiderzee) ook te danken aan hun ligging aan de Omringdijk, waardoor ze relatief goed met elkaar waren verbonden. Alkmaar ligt historisch gezien buiten de Westfrieze Omringdijk. Toen de stad stadsrechten kreeg op 11 juni 1254 van Willem van Holland deed de stad voornamelijk dienst als grensvesting en uitvalsbasis in de strijd tegen de West-Friezen.

Bij de gemeentelijke herindeling van 1 oktober 1972 is Oudorp en een gedeelte van Koedijk, bij Alkmaar gevoegd, waardoor de gemeente Alkmaar deels binnen de Westfrieze Omringdijk kwam te liggen. Passend bij de groeikernstatus werd de ruimte binnen de nieuwe gemeentegrenzen gebruikt voor woningbouw en werd Alkmaar als een van de eerste "overloopsteden" aangemerkt.



Figuur 13. *Westfriese omringdijk* (bron: www.oudstedebroec.nl)

De Westfriese Omringdijk is de enige ringdijk in Noord-Holland die nog vrijwel geheel intact is. Aangezien mensen aan de dijk wonen en werken en er verkeer over gaat moeten nu en dan voorzieningen aan de dijk worden aangebracht. Dit dient op de voor de dijk minst schadelijke manier te gebeuren. In 2009 heeft de Provincie Noord-Holland een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin richtlijnen voor (mogelijke) ontwikkelingen rond de Westfriese Omringdijk. Deze zijn echter sterk gericht op de dijk in landschappelijke context. De dijk is op Alkmaars grondgebied vaak minder goed herkenbaar door het subtiele profiel en de (waterloze) context met omliggende bebouwing (woonwijken 2^{de} helft 20^{ste} eeuw). Uitzonderingen hierop is het dijktracé langs het Noordhollands kanaal in Koedijk en het dijktracé langs het Kanaal Omval-Kolhorn in Oudorp.

De Westfriese Omringdijk met bijbehorende onderdelen is beschermd op grond van de provinciale monumentenverordening Noord-Holland. Onderdelen van de Westfriese Omringdijk binnen Alkmaar zijn: Kanaaldijk / Rekerdijk, Frieseweg, Randersdijk, Oudorperdijk, Schermerweg, Kraspolderweg, Nieuwe Schermerweg, Geestmerambachts Omloopdijk en een gedeelte Huigendijk (Galgendijk) Nieuwe Schermerweg.

Droogmakerijen

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich (delen) van drie droogmakerijen: zoals gezegd aan de oostzijde de rand van de Schermer uit 1630 met ondermeer een deel van de ringvaart en de dijk van de ringvaart (Schermerdijk), geheel middenin het gebied de bijna volledig in de nieuwbouw verdwenen droogmakerij van het Zwijsmeer uit 1567 (de huidige vijver van die naam ligt overigens náást de oude droogmakerij) en aan de noordkant bij de Hoornsevaart het zuidpuntje van de droogmakerij van de Vronermeer uit 1561 waarvan tegenwoordig eveneens vrijwel niets herkenbaars meer resteert).

4. 10. Hoofdleidingen en straalpad

Ondergronds transport voor de diverse nutsbedrijven vindt plaats via kabels en leidingen. Indien het hoofdtransportleidingen betreft, gelden extra voorzorgsmaatregelen voor bescherming van de nutsvoorziening en voor de veiligheid van de burger. Door het plangebied lopen enkele hoofdgas- en hoofdwaterleidingen. Deze leidingen krijgen een extra bescherming in het bestemmingsplan in overleg met het betreffende nutsbedrijf. De veiligheidsafstand tot de hoofdgasleidingen van de Gasunie wordt vastgesteld na overleg met het rijk (RIVN). Over het (oostelijk deel van het) plangebied loopt een straalverbindingszone (straalpad) van KPN. Deze straalverbinding loopt op een bepaalde hoogte. Op deze hoogte dienen geen belemmeringen voor de straalverbinding aanwezig te zijn. De hoogte in het plangebied Oudorp bedraagt 33 meter.

4. 11. Molenbiotoop

Het bestemmingsplangebied Oudorp behoort tot de molenrijkste van de gemeente Alkmaar. Deze molens behoren tevens tot de oudste bewaard gebleven gebouwen in het desbetreffende gebied.

Zo zijn er vijf achtkante poldermolens uit ca. 1630 die allen opgericht zijn om het water uit het laag gelegen buitengebied op te malen naar de grote hoofdvaarten. Een staat er aan 't Wuiver, vlakbij de Schermerringvaart, de andere vier zijn te vinden langs de Molenkade die langs de Hoornse Vaart loopt: het zijn de molens B, C, D en E. Ooit was er ook nog een molen A. Bovendien staat er bij de splitsing Frieseweg-Munnikenweg een hoge stellingmolen die tot korenmolen dient: 't Rode Hert. Al in 1620 stond er op deze plek een kleinere molen die eerst tot oliemolen diende, later tot volmolen die werkte ten behoeve van de lakenfabricage

In het plangebied bevindt zich een aantal historische molens; de strijkmolens van de Zeswielen, de strijkmolen Het Ambacht aan de Schermerringvaart en de korenmolen 't Roode Hert aan de Frieseweg.

Deze molens hebben op grond van hun historische landschappelijke waarde, hun mogelijkheden voor windvang en hun waterkerende werking, een molenbiotoop. Een molenbiotoop is de "levensruimte" van de molen die nodig is om de vrije windvang en het zicht op de molens te kunnen beveiligen. Het gebied van de bescherming van de molenbiotoop wordt begrensd tot 400 meter vanaf de molen.

Omdat veel van deze molens niet meer op de wind kunnen draaien, dan wel een groot deel van de molenbiotoop te hoog bebouwd is, is het behoud van de molenbiotoop een theoretische aanbeveling.

Met de provincie is afgesproken om aan de eisen van de molenbiotoop (waar mogelijk) door een gepaste inrichting te blijven voldoen. Daarbij kan naast beperking van hoge bebouwing in de omgeving, gedacht worden aan beplanting.

In het bestemmingsplan hebben de molens een specifieke bestemming gekregen (Gemengd - Molen).

Het bestemmingsplan Oudorp is een consoliderend plan waarin geen grote uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen. Het functioneren van de molens wordt dus niet bedreigd door toename van bebouwing. Een andere bedreiging voor de molens is te hoog opschietende begroeiing, maar dat kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Vanuit provinciale regelgeving is een molenbiotoop alleen verplicht als de molen ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Alle molens in het bestemmingsplan Oudorp liggen binnen bestaand bebouwd gebied. Als een molenbiotoop wordt opgenomen moet voor elke uitbreiding van bebouwing binnen die biotoop (dus ook voor een fietsenberging bij een woning) worden aangetoond dat het

bouwplan voldoet aan de biotoop. Als de bebouwing hoger is dan de biotoop toelaat moet een afwijkingsprocedure worden gevolgd om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Vooral voor de woningen rond de molen 't Rode Hert is dat een verzwaring van de vergunningsprocedure die niet al te veel toevoegt omdat de omgeving al vrijwel helemaal is bebouwd.

In het bestemmingsplan is derhalve dan ook geen molenbiotoop opgenomen, met uitzondering van de molen Het Ambacht aan de oostkant van het bestemmingsplangebied (tegen de Schermerringvaart aan). Deze ligt helemaal aan de rand van het bestaand bebouwd gebied. De werking van die molen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door het nog aanwezige open gebied. Omdat dat gebied voor een belangrijk deel buiten het bestaand bebouwd gebied ligt, is in het bestemmingsplan de molenbiotoop dat betrekking heeft op dat gebied opgenomen. Gezien de ligging van de molen is gekozen voor een rekenfactor bij de molenbiotoop behorende bij ruw terrein.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Daarnaast zal, daar waar dat verduidelijkend werkt, ook de systematiek van de verbeelding worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Met het bestemmingsplan wordt een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch zal worden vormgegeven, wordt bepaald door de Wro en het Bro. De juridische regeling wordt vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van wat in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is onder andere bedoeld om de burger via het Internet informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd en zal het voldoen aan de eisen, de RO-standaarden. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via Internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

Regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden gebruikt mogen worden.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, afwijkingsmogelijkheden (middels een omgevingsvergunning) en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In de regels wordt de mogelijkheid gegeven om in de regels omschreven werkzaamheden middels een omgevingsvergunning uit te voeren. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Flexibiliteitbepalingen

De regels bevatten een aantal flexibiliteitbepalingen; door middel van een omgevingsvergunning kan van de regels worden afgeweken. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. In de regels zijn de criteria aangegeven die in acht moeten worden genomen.

Bij uitzondering kan door middel van een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik, met de daarbijbehorende erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch - Bedrijf

Binnen het plangebied liggen een tweetal agrarische bedrijven. In het noordwestelijk deel van het plangebied is een glastuinbouwcomplex gelegen. Binnen deze bestemming is middels een aanduiding aangegeven dat het om glastuinbouwgebied gaat. Hier is de realisatie van nieuwe kassen mogelijk. In de noordoostelijke hoek van het plangebied is langs aan de Schermerdijk een bollenteeltbedrijf aanwezig. Binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, een bedrijfswoning, kassen en bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij een bedrijfswoning toegestaan, met de daarbijbehorende erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf

Hoewel het plangebied hoofdzakelijk een woonfunctie kent, is aan enkele oude hoofdwegen en aan de randen van dit plangebied een aantal bedrijven gevestigd.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de bedrijven te bestemmen die passen binnen woonbuurten of aan de rand van woonbuurten. Daarbij wordt de indeling van de VNG (Bedrijven en milieuzonering 2001) gehanteerd. Gangbaar is dat alleen bedrijven van de lichte categorieën A en B worden toegelaten (zie de staat van Bedrijfsactiviteiten; functiemenging, bijlage bij de regels). Wanneer een bedrijf een zwaardere categorie heeft dan wordt dit bedrijf heel specifiek inbestemd, bijvoorbeeld een timmerfabriek is toegestaan, naast de al toegestane bedrijven van categorie A en B.

Alleen de bestaande bedrijfswoning binnen de bestemming worden aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet mogelijk.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor Bedrijf – Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen.

Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor een gebouw ten behoeve van speelvoorzieningen, een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij een bedrijfswoning, met de daarbijbehorende speelterreinen, erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd - 1

De voor 'Gemengd - 1' aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep / bedrijf, dienstverlening, kantoren, cultuur en ontspanning, maatschappelijk en sportvoorzieningen. Binnen de gemengde bestemming is op enkele locaties een horecaonderneming aanwezig. Deze horeca wordt in het bestemmingsplan op deze locaties toegestaan, naar de aard van het bedrijf. De horeca kent een klasse-indeling die door de gemeente is vastgesteld in de Horecanota 2003. Deze klasse-indeling voor een café (2), voor een restaurant (3) en voor een snackbar (4) is op de verbeelding aangegeven.

Horeca 1: disco/nachtclub/dancing;

Horeca 2: café/grand café/ café-restaurant;

Horeca 3: restaurant/lunchroom

Horeca 4: Cafeteria/Snackbar.

Detailhandel wordt alleen mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Tot strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend kamerverhuur, alsmede de opslag en verkoop van vuurwerk en prostitutie of seksinrichting.

Gemengd - 2

De voor 'Gemengd - 2' aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen op de tweede bouwlaag en hoger, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep / bedrijf. Dienstverlening, kantoren, cultuur en ontspanning, maatschappelijk, sportvoorzieningen en detailhandel mogen alleen in de eerste bouwlaag. De opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkopslag' en een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf'. Tot strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend kamerverhuur, alsmede de opslag en verkoop van vuurwerk, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkopslag' en prostitutie of seksinrichting.

Gemengd - 3

De voor 'Gemengd - 3' aangegeven gronden zijn bestemd voor maatschappelijk, kantoren en bedrijven. Tot strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend prostitutie of seksinrichting.

Gemengd - 4

De voor 'Gemengd - 4' aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', bedrijven, dienstverlening, kantoren, cultuur en ontspanning, maatschappelijk, sportvoorzieningen. Tot strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend kamerverhuur, de opslag en verkoop van vuurwerk en prostitutie of seksinrichting.

Gemengd - 5

De voor 'Gemengd - 5' aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', bedrijven, dienstverlening en kantoren. Tot strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend kamerverhuur, de opslag en verkoop van vuurwerk en prostitutie of seksinrichting.

Gemengd - Maatschappelijk

Ten behoeve van het buurthuis aan de Amstelstraat is een aparte bestemming 'Gemengd – Maatschappelijk' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 3 en bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten; functiemenging, met dien verstande dat inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) niet zijn toegestaan.

Gemengd - Molen

De voor 'Gemengd - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een molen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de molens mag ook worden gewoond.

Groen

De stedelijke groenvoorzieningen op het land, die aangelegd zijn naast en tussen de woongebieden van de Oudorperpolder, hebben een groene bestemming, waarin het groene karakter en de recreatieve mogelijkheden buiten de overhand hebben. Kleinschalige speelvoorzieningen zijn binnen deze bestemming in principe overal toegestaan. Binnen deze bestemming is daar waar dat is aangeduid een standplaats voor detailhandel toegestaan. In de bestemming Groen worden evenementen mogelijk gemaakt.

Groen - Park

Het ecologisch stadspark Oudorperhout kent een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde, alsmede recreatieve functies. Daarom heeft dit park een bestemming 'Groen - Park' gekregen om het behoud van dit park na te streven. Hieraan is een stelsel van regels gekoppeld met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. In de bestemming Groen – Park worden evenementen mogelijk gemaakt.

Kantoor

De bestemming kantoor is alleen bedoeld voor de huidige kantoorpanden, waar vrijwel voornamelijk administratieve functies in worden uitgevoerd.

Andere commerciële functies zoals winkels en maatschappelijke functies zijn hier niet toegestaan. Bij de kantoorbestemming is wel een gangbare bijgebouwenregeling (aan- en uitbouwen) opgenomen.

Maatschappelijk

Veel gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals kerken en scholen en dorpshuizen, krijgen deze bestemming. Omdat deze functies nogal aan verandering onderhevig zijn, is de bestemming ruim opgezet en laat uitwisseling van maatschappelijke functies toe.

Voor de scholen zijn uitsluitend uitbreidingsmogelijkheden opgenomen door de bestaande gebouwen te verhogen (1 extra bouwlaag mogelijk). De bijbehorende schoolpleinen dienen behouden te blijven; hierdoor kan uitbreiding slechts plaatsvinden in de hoogte. Bij uitbreiding komen er nog meer leerlingen en is voldoende buitenruimte noodzakelijk en het stedenbouwkundig karakter van de wijk blijft beter behouden.

Tevens zijn de begraafplaatsen binnen deze bestemming opgenomen, maar wel apart aangeduid, omdat hiervoor geen vrije uitwisselbaarheid kan gelden.

Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en gebouwen ten behoeve van onderhoud. Deze gebouwen mogen ten hoogste 30 m³ bedragen met een maximale hoogte van 3 meter, tenzij de bestaande groter is.

Sport

De bestemming "Sport" is gelegd op het sportpark Hoornse Vaart, ten zuiden van de Nollen weg. Hierdoor is het mogelijk dat Oudorp en Alkmaar blijft beschikken over een goede overdekte en openluchtaccommodatie voor sportbeoefening.

Verkeer

De grote invalswegen en de N242 met bijbehorende kunstwerken hebben de bestemming "Verkeer". Binnen de bestemming is een vrije inrichting van verhardingen (rijstroken, busstroken en schermen, fietspaden) mogelijk, afhankelijk van het beantwoorden aan de doelstelling van beperken van omgevingshinder. Aan de Nollenveg is vanwege de nabijheid van een tankstation een veiligheidszone LPG aangeduid. over een deel van de Nieuwe Schermerweg, aan de zuidzijde van het plangebied, ligt een geluidzone van het nabijgelegen Oudorper bedrijventerrein. Binnen deze bestemming is daar waar dat is aangeduid een standplaats voor detailhandel, een fietsenstalling en een horecabedrijf toegestaan.

Verkeer - Railverkeer

Het gebied rondom de spoorlijn, in het noordoosten van het plangebied, heeft de bestemming "Verkeer – Railverkeer". De perrongebouwtjes zijn middels een bouwvlak op de verbeelding weergegeven.

Verkeer - Verblijfsgebied

De binnenwegen en verblijfsgebieden binnen het plangebied vallen onder de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn garageboxen toegestaan. Ook de grotere parkeerterreinen zijn binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen. Het gaat hierbij onder andere om de parkeerterreinen aan de Geul-, Waal-, Vecht- en Maasstraat, en de parkeerterreinen in het gebied rondom station Alkmaar-Noord. Binnen deze bestemming is daar waar dat is aangeduid een standplaats voor detailhandel toegestaan

Water

Vrijwel al het water wordt binnen het plangebied ook daadwerkelijk zo bestemd. Uitgangspunt van het waterbeleid is dat de ruimte voor waterberging niet mag verminderen en zo nodig voldoende water aanwezig moet zijn om als compensatie te kunnen functioneren bij extra verhardingen.

Alle waterlopen dienen dus voldoende te worden beschermd door een passende bestemming. Alleen binnen het park wordt het water apart aangeduid. Ook deze bestemming zorgt voor voldoende bescherming, maar maakt het water nadrukkelijk deel uit van het gehele natuurlijke functioneren van het gebied.

Binnen de bestemming bestaat de mogelijkheid voor het aanleggen van bruggen. Ook een klein stuk van het Noordhollands Kanaal behoort tot het plangebied. Om deze reden is scheepvaartdoeleinden toegevoegd aan de doeleindenomschrijving.

Wonen

Op de gronden die zijn bestemd voor Wonen zijn woningen toegestaan, die bewoond worden door één huishouden. Tevens bestaat de combinatie van wonen met de uitoefening van een beroep- of een bedrijf aan huis.

In het bestemmingsplan is een beperkte regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen. Alleen de aan- en uitbouwen in het verlengde van het hoofdgebouw tot 3 meter achter de achtergevel worden in de bouwregels mogelijk gemaakt. Voor de overige aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen is geen regeling opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht al de nodige oppervlakte aan erfbebouwing vergunningsvrij mogelijk maakt. Daarnaast heeft de gemeente een vastgesteld afwijkingenbeleid die het mogelijk maakt om binnen artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht genoemde gevallen, omgevingsvergunningen te verlenen voor veelvoorkomende erfbebouwing.

In die gevallen dat het vergunningsvrij bouwen niet voldoende mogelijkheden biedt, kan de gemeente binnen de gestelde kaders van het afwijkingenbeleid een omgevingsvergunning verlenen voor erfbebouwing. Met deze mogelijkheden vanuit de vergunningsvrije bouwwerken en aanvullend daarop de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan vergunning te verlenen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt voldoende ruimte geboden voor het realiseren van erfbebouwing.

Wonen - Woonwagencentrum

De twaalf standplaatsen van woonwagens zijn in het bestemmingsplan aangegeven, samen met een passende regeling voor een klein bijgebouw.

5. 4. Dubbelbestemmingen

Leiding - Riool

Op verzoek van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn de rioolleidingen als dubbelbestemming opgenomen.

Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

De bestemming kent een stelsel van omgevingsvergunningen om het verstoren van de bodem door afgraven en ontgronden en planten van bomen en struiken te reguleren, zodanig dat de waterkerende functie, de verkeersveiligheid, de archeologische waarden en de landschappelijke waarden, niet worden teniet gedaan.

In het plangebied bevinden zich terreinen met archeologische waarden. Deze zijn door het college van de gemeente Alkmaar aangewezen als archeologisch belangrijk terrein (nota Stadsarcheologie op het goede spoor, juni 1992), terwijl ook de provincie Noord-Holland deze gebieden van hoge archeologische waarde acht (zie de provinciale Cultuur-Historische Waardenkaart). De aanwijzing van deze gebieden is in 2005 door de gemeente verfijnd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen gebieden met een zeer hoge verwachting (rood op de archeologische Verwachtingenkaart), hoge verwachting (oranje) en een middelhoge verwachting (geel).

Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), zullen dan ook door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van behoud in situ dan wel het door de initiatiefnemer laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd archeologiebedrijf.

In de rode gebieden geldt een vrijstelling voor bodemingrepen kleiner dan 25 m². Op de verbeelding hebben deze gebieden de bestemming "Waarde – Archeologie 1"; In de oranje gebieden voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte of een oppervlak van minder dan 500 m². Op de verbeelding hebben deze gebieden de bestemming "Waarde - Archeologie 2"; In de gele gebieden voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte of een oppervlak van minder dan 0,5 ha. Op de verbeelding hebben deze gebieden de bestemming "Waarde - Archeologie 3".

Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is gelegd op gronden waar het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken moeten worden beschermd. Het gaat hierbij om beeldbepalende panden. Monumenten worden via de Monumentenwet beschermd.

Waterstaat - Waterkering

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" is uitsluitend bedoeld voor waterkerende werken ter bescherming tegen overstroming. De waterbouwkundige doeleinden maken deel uit van de waterkering langs de Schermerpolder c.q. langs de Hoornse Vaart en de Schermerringvaart.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

6. 1. Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan primair een conserverend karakter heeft, heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente; het bestemmingsplan is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar.

6. 2. Exploitatieplan

Het bestemmingsplan Oudorp is hoofdzakelijk een consoliderend plan. Alleen aan de Amstelstraat wordt een nieuwbouwlocatie mogelijk gemaakt die aangemerkt wordt als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Deze locatie is eigendom van de gemeente en wordt verkocht voor collectief particulier opdrachtgeverschap. De kosten voor de inrichting van het openbaar gebied worden verhaald via de grondverkoop. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan biedt een conserverende regeling voor een bestaand gebied. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan, perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Ook doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7. 2. Participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 mei 2012 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun reacties schriftelijk naar voren brengen. Daarnaast is er één inloopavond gehouden, te weten in Zorgcentrum de Oldeburgh. Op deze avond kon het bestemmingsplan worden ingezien en werd de mogelijkheid geboden om vragen te stellen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 8 participatiereacties ingediend van de volgende personen:

1. Buurtcomité Ooievaarsnest Rekerbuurt – De Friese Poort
2. Dhr. B.N. Venneker
3. J.G. Buisman
4. T.J.J. Mensch
5. J. Stoop
6. P.J. Tamis
7. Comité Authentiek Oudorp (CAO)
8. A.P. Groot

De binnengekomen participatiereacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

1. Buurtcomité Ooievaarsnest Rekerbuurt - De Friese Poort

Opmerking 1

De goot- en nokhoogte van het bouwplan Randersdijk - Frieseweg heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het geplande appartementencomplex heeft een maximale bouwhoogte van 13,3 meter. Indien er zou graag zien dat de maximale hoogte van het plan ook als zodanig op de plankaart worden weergegeven.

Reactie

Met hoogtescheidingslijnen aan de beide zijanten kunnen de maximale goot- en nokhoogte worden afgestemd op het bouwplan. Voorgesteld wordt om voor het centrale deel van het bouwplan een maximale goothoogte op te nemen van 11 meter en een bouwhoogte van 13 meter. Voor de zijdelen een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking van het Buurtcomité is de verbeelding aangepast.

Opmerking 2

Indiener acht het gewenst om het bouwvlak van de geplande afsluitende vrijstaande woning op de kop van de Korte Kivitstraat ook op de plankkaart op te nemen.

Reactie

Deze woning is geen onderdeel van de bouwaanvraag. Derhalve kan deze woning nog niet meegenomen worden in het bestemmingsplan.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

In het gebied tussen Frieseweg-Steenovenpad-Westfriesepad is een bedrijf vertrokken. Er zijn plannen in voorbereiding om bedrijfsbebouwing te vervangen voor garageboxen. Het gebied heeft in het voorontwerp- bestemmingsplan nog een bedrijfsbestemming. Om te voorkomen dat gebruikers van de garageboxen hier leeg een bedrijf kunnen vestigen, acht indiener het wenselijk om de bestemming te wijzigen in een passende bestemming met een bijpassende bouwhoogte.

Reactie

Het initiatief om hier garageboxen te bouwen is bekend bij de gemeente. Echter is er nog geen vergunning aangevraagd voor de sloop en/of nieuwbouw. Zolang er nog geen concrete plannen zijn voor deze locatie, wordt vooralsnog de bedrijfsbestemming gehandhaafd.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Het appartementencomplex op de hoek Frieseweg-De Friese Poort heeft de bestemming 'Wonen' in het voorontwerpbestemmingsplan. Echter is de begane grond ingericht als kantoor. Op het eerste gezicht is van deze ruimte ook geen woonruimte te maken. Het lijkt indiener wenselijk om de bestemming van het complex te wijzigen in bijvoorbeeld de bestemming 'Gemengd 2'.

Reactie

De opmerking van indiener is terecht. De begaande grond is in gebruik als kantoor. Voorgesteld wordt om de bestemming te wijzigen in 'Gemengd 1'.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking is de bestemming ter plaatse van het appartementencomplex op de hoek Frieseweg – De Friese Poort gewijzigd van 'Wonen' naar 'Gemengd 1'.

Opmerking 5

Het perceel tussen Molenkade 5 en Molen B, aan de zuidoostzijde van het fietspad Molenkade, heeft de bestemming 'Groen en Park'. Volgens indiener suggereert deze bestemming dat het openbaar terrein is, het geen het niet is.

Reactie

De betreffende gronden zijn inderdaad in gebruik als agrarische grond. De bestemming van deze gronden zullen worden gewijzigd in 'Agrarisch-Bedrijf'. Zie tevens inspreker 8.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking is de verbeelding aangepast

Opmerking 6

Met betrekking tot de bouwhoogten zoals op plankaarten is vermeld, lijken er onzorgvuldigheden te zijn ontstaan. Als voorbeeld worden de nokhoogtes van de woningen aan de Friese Poort genoemd. De nokhoogtes op de plankaarten kloppen niet overal met de werkelijkheid. De woningen aan het water hebben volgens de oorspronkelijke bouwtekening een goot van 5,40 meter en een bouwhoogte van 8,60 meter. Dat betekent dat in het bestemmingsplan de maten moeten worden aangepast op een goothoogte van 6,00 meter en een bouwhoogte van 9,00 meter. Daarnaast is voor een aantal woningen de nok verhoogd.

Reactie

Voorgesteld wordt om de woningen met de juiste nokhoogte te bestemmen.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze reactie is de verbeelding aangepast.

2. Dhr. B.N. Venneker**Opmerking 1**

Op plankaart 3 staat het bouwvlak van indiener zijn object aan de Herenweg 102 en die van zijn burens aan de Herenweg 100 aan elkaar getekend. Indiener verzoekt beide objecten niet in één bouwvlak op te nemen, maar twee bouwvlakken op te nemen, omdat het om twee vrijstaande objecten gaat die ongeveer 1,00 meter van elkaar af staan.

Reactie

De afstand tussen de woningen is slechts 1,00 meter. Stedenbouwkundig kan dit worden gezien als één eenheid. Echter bestaan er geen bezwaren tegen het aanpassen van de verbeelding, zodat voor beide objecten een apart bouwvlak wordt opgenomen.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze reactie is de verbeelding aangepast.

Opmerking 2

Om detailhandel uit te voeren in de eerste woonlaag en wonen op de tweede woonlaag mogelijk te maken, verzoekt indiener de goot- en nokhoogte vast te stellen op 6,00 respectievelijk 11,00 meter. Tevens verzoekt indiener om het bouwvlak met 50% te vergroten.

Reactie

Het uitgangspunt is het opstellen van een consoliderend bestemmingsplan. De bestaande situatie wordt hierbij vastgelegd. Het vergroten van de goothoogte, nokhoogte en het bouwperceel past niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. J.G. Buisman**Opmerking 1**

Het gedeelte naast Meidoornlaan 11 krijgt de bestemming 'Verkeer'. Het geheel wordt nu echter gebruikt als oprijpad naar het achtergelegen atelier en achterpad van de woningen nr. 7, 9 en 11 en als siertuin. Het lijkt indiener dan ook meer voor de hand liggen dat dit gedeelte ook de bestemming 'Wonen' krijgt.

Reactie

Het grond naast de Meidoornlaan is inderdaad in gebruik als tuin. De bestemming van deze grond zal worden gewijzigd in 'Wonen'.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking is de verbeelding gewijzigd.

Opmerking 2

Het gedeelte achter Meidoornlaan 5, 7, 9 en 11 krijgt de bestemming 'Gemengd 2'. Deze bestemming lijkt logisch, maar indiener vraagt zich af of het niet gemakkelijker is om ook dit de bestemming 'Wonen' te geven. Of in ieder geval het gedeelte achter nr. 7 en 9 te bestemmen als 'Wonen'.

Reactie

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' is onder andere wonen ook toegestaan. Het is dus niet nodig om de betreffende gronden te voorzien van een andere bestemming.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Bij Meidoornlaan 12 is de aanduiding (w) opgenomen waarvan de betekenis onduidelijk is.

Reactie

Deze aanduiding is abusievelijk op de verbeelding blijven staan.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking is de verbeelding gewijzigd.

4. T.J.J. Mensch**Opmerking 1**

Aan het perceel aan de Westerstraat 1B is de bestemming 'Wonen' toebedacht. Er staat geen bouwvlak ingetekend, maar bebouwing wordt niet uitgesloten. Volgens indiener zal dit ten koste gaan van het aanwezige groen langs de Westerstraat. De groenstrook vormt in samenhang met het groen rond de woningen op de percelen Westerstraat 2 en 2a, de schapenweide en de strandwal het beeldbepalend karakter van de entree van Oudorp. Verwijdering van het groen zou ernstig afbreuk doen aan dit beeld. Dit lijkt indiener strijdig met het uitgangspunt dat het eigen karakter van Oudorp behouden moet blijven.

Indiener vindt dat de kwaliteit van de directe woonomgeving ernstig wordt aangetast. Mocht er een woning gerealiseerd worden, dan zal de privé situatie van indiener ernstig aangetast worden. Indiener verzoekt dan ook om het perceel de bestemming 'Groen' toe te kennen.

Reactie

De grond is voor het grootste gedeelte in eigendom van de gemeente. Slechts een klein deel is particulier eigendom. De gemeente ziet deze grond niet als onderdeel van de groenstructuur van de wijk.

De bestemming 'Wonen' impliceert niet dat er nu een woning kan worden gebouwd. Er kan slechts - behorend bij een bestaande woning – een aan- of bijgebouw worden opgericht. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de bestemming van het perceel te wijzigen in 'Groen'.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. J. Stoop

Opmerking 1

Indiener vraagt zich af wat het doel van het bestemmingsplan is. Enerzijds is het bestemmingsplan voornamelijk een conserverend plan, anderzijds wordt een aantal mogelijkheden geboden voor ontwikkelingen. Uit de toelichting blijkt echter op geen enkele wijze welke mogelijkheden er voor deze ontwikkelingen worden geboden en om welke ontwikkelingen het concreet gaat. Op dit moment lijken de twee genoemde zaken; conserverend én ontwikkelingen strijdig met elkaar. Indiener wil dit graag verduidelijkt zien.

Reactie

Doel van het bestemmingsplan is de bestaande situatie te beschrijven. De bestaande situatie is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij is voor zowel bebouwing als gebruik slechts marginaal een afwijking mogelijk gemaakt. Feitelijk gaat het dus niet strikt om een conserverend plan maar meer om een consoliderend plan.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De andere vragen van indiener hebben betrekking op de nieuwbouwplannen bij de Lauwershof.

Opmerking 2

Indiener stelt dat een conserverend plan zich niet verdraagt met de ontwikkelingen bij onder andere Lauwershof. Reeds gepresenteerde plannen omvatten namelijk de bouw van circa 140 woningen. Indiener stelt dat er niet meer gesproken kan worden van een conserverende situatie binnen de dorpskern. Tevens vraagt indiener zich af of een dergelijk plan van 140 woningen in zijn algemeenheid toepasbaar is binnen dit nieuwe bestemmingsplan en hoe deze ontwikkelingen er überhaupt uit zien.

Reactie

Voor wat de locatie Lauwershof betreft is de bestaande situatie in het bestemmingsplan overgenomen. Reden hiervoor is dat nog niet exact bekend is hoe de nieuwe invulling van die locatie eruit gaat zien. Als de nieuwe invulling bekend wordt tijdens de procedure van het bestemmingsplan kan worden overwogen om die invulling alsnog op te nemen. In het andere geval kan na voltooiën van het nu

voorzittende bestemmingsplan worden besloten om een aparte planologische procedure te starten voor de gewenste invulling van het gebied.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Indiener vraagt zich af of er een mogelijkheid bestaat binnen het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming om te zetten tot een nieuwbouw woningplan. Tevens vraagt indiener zich af hoe voorkomen gaat worden dat een maatschappelijk en gewenst project vergund zal worden, maar dat de woningen na oplevering worden omgezet naar woningen voor de vrije markt.

Tot slot vraagt hij zich af indien de maatschappelijke bestemming omgezet kan worden, of dit gaat om het zelfde plangebied/bestemmingsvlak met bijbehorend bouwvlak, bouwhoogte en bebouwingspercentage.

Indiener vraagt of de grenzen hiervan aangegeven kunnen worden en hoe de genoemde wijzigingsbevoegdheid eruit ziet.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Lauwershof is niet – meer – aan de orde. De toelichting is op dit punt aangepast.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting aangepast.

Opmerking 4

De woning aan Herenweg 2 is bestemd voor 'Maatschappelijk', dit zou 'Wonen' moeten zijn.

Reactie

Gezien de situatie ter plaatse en de kadastrale gegevens zou deze woning inderdaad moeten worden bestemd voor 'Wonen'.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking is de verbeelding aangepast.

6. P.J. Tamis en A.C. Tamis

Indiener wil graag een bijgebouw bouwen bij zijn stolpboerderij. In het verleden is dit niet toegestaan. Echter bij de stolpboerderij schuin tegenover de boerderij van indiener is recent een vergunning verleend voor 100 m² garage/berging hetgeen ook gerealiseerd is.

Reactie

Net als de stolpboerderij schuin tegenover de boerderij van indiener wordt ruimte geboden voor de bouw van een garage/berging van 100 m² met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking zijn de verbeelding en de regels aangepast.

7. Comité Authentiek Oudorp (CAO)

De opmerkingen van indiener zijn identiek aan de opmerkingen van indiener 5. Tevens verzoekt indiener om de wijzigingsmogelijkheid van het omzetten van maatschappelijk naar wonen voor de locatie Lauwershof in zijn geheel te schrappen. Dit ter voorkoming dat er onwenselijke bouwomstandigheden worden gecreëerd.

Reactie

Zie de reactie op de opmerkingen van indiener 5. Tevens is de wijzigingsbevoegdheid niet meer aan de orde en deze is verwijderd.

Aanpassing

De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd uit het bestemmingsplan.

8. A.P. Groot

Indiener kan zich niet verenigen met voorontwerpbestemmingsplan. Enkele agrarische gronden achter het perceel Molenkade 5 zijn bestemd als 'Groen en Park'. Dit suggereert openbaar terrein, hetgeen het niet is.

Tevens is het perceel tussen Molenkade 5 en Molen B bestemd als 'Groen en Park'. Volgens indiener suggereert deze bestemming dat het openbaar terrein is, hetgeen het niet is.

Reactie

De betreffende gronden zijn inderdaad in gebruik als agrarische grond. De bestemming van deze gronden zijn gewijzigd in 'Agrarisch - Bedrijf'.

Aanpassing

Naar aanleiding van deze opmerking is de verbeelding aangepast.

7. 3. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Oudorp aan een aantal overleginstanties verstuurd. Naar aanleiding van de toezending van het voorontwerpbestemmingsplan Oudorp zijn een aantal overlegreacties ontvangen.

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De binnengekomen overlegreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

1. Provincie Noord-Holland**Aardkundige waarden**

De provincie heeft geconstateerd dat bij het voorontwerpbestemmingsplan provinciale belangen in het geding zijn. Het gaat hierbij om aardkundige waarden. De Schermerpolder is in de Provinciale Verordening Structuurvisie aangemerkt als aardkundig waardevol gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt echter niet ingegaan op in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige waarden.

Reactie

Het gebied ten oosten van het kanaal Omval-Kolhorn (de Schermerpolder) is op kaart 10 van de provinciale verordening aangewezen als gebied met aardkundige waarden. Aangezien in dit bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe of uitbreiding van verstedelijking in het landelijk gebied, behoeft ook geen rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontheffing Schermerdijk 1

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningbouw in het landelijk gebied mogelijk aan de Schermerdijk 1. Voor een dergelijke ontwikkeling is een ontheffing op basis van artikel 13 van de verordening noodzakelijk. Dit ontheffingsverzoek is reeds ingediend, maar de provincie heeft nog niet kunnen beslissen over het ontheffingsverzoek. De provincie wijst er op dat zolang het bestemmingsplan in strijd is met de verordening, niet kan worden vastgesteld. De provincie verzoekt dan ook om het ontwerp pas ter inzage te leggen na besluitvorming over het ontheffingsverzoek.

Reactie

Op 5 juli 2012 heeft de provincie Noord-Holland ontheffing verleend voor het bouwen van 4 woningen op het perceel Schermerdijk 1. Aangezien hier nog geen concreet bouwplan voor is ingediend wordt de verbeelding in dit bestemmingsplan nog niet aangepast.

Aanpassing

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**Toelichting**

In de paragraaf Waterbeheersplan 2010-2015 staat de zin 'Eind 2009 moet Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland het plan nog goedkeuren.' Het Hoogheemraadschap ziet deze zin graag aangepast worden in: "Eind 2009 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland het plan goedgekeurd."

Reactie

Naar aanleiding van deze reactie is de toelichting aangepast.

Regels

Het Hoogheemraadschap ziet graag water toegevoegd worden als mogelijke bestemming bij de bestemmingen 'Kantoor' en 'Maatschappelijk', aangezien de gronden die bestemd zijn met 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' op een aantal locaties aan het water liggen.

Reactie

Binnen de bestemmingen 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' is de doeleinde water toegevoegd.

Plankaart

In het plangebied zijn een aantal regionale waterkeringen aanwezig. In het noordoosten van het plangebied is de zone van de regionale waterkering niet juist weergegeven.

Reactie

De zone van de regionale waterkering is naar aanleiding van de opmerking van het Hoogheemraadschap aangepast op de verbeelding.

Leidingen

Het Hoogheemraadschap merkt op dat de persleidingen niet zijn weergegeven op de plankaart en verder ook niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Graag zien zij dat de persleidingen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie

De persleidingen zijn naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap opgenomen in het bestemmingsplan en op de verbeelding.

Aanpassing

Naar aanleiding van de overlegreactie van het Hoogheemraadschap zijn zowel de toelichting, de regels als de verbeelding aangepast.

3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord concludeert dat er geen sprake is van relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van risicovolle objecten (Bevi-bedrijven), transportroutes voor gevaarlijke stoffen over water en spoor en hoge druk buisleidingen. Het plangebied valt ten dele binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg, namelijk de provinciale weg N242. In het invloedsgebied van deze weg wordt volgens het bestemmingsplan geen concrete ontwikkeling mogelijk gemaakt. Een toename van het groepsrisico is daarmee niet te verwachten. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De gemeente Alkmaar neemt kennis van de reactie van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

7. 4. Ambtshalve aanpassingen voorontwerp

1. Molenbiotop Oudorp

In het ontwerpbestemmingsplan is het aantal molenbiotopen beperkt tot een molenbiotop behorende bij de molen Het Ambacht aan de oostkant van het bestemmingsplangebied. De toelichting in paragraaf 4.11 is hierop aangepast.

2. Kerk hoek Herenweg/Jupiterstraat

Bij de kerk is op de verbeelding het bouwvlak aangepast en is een aanduiding begraafplaats opgenomen. Ook de regels zijn hierop aangepast.

3. Drechterwaard 108

Het restaurant aan de Drechterwaard 108 (nieuwbouw) is alsnog met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

4. Evenementen

In de regels is binnen de bestemmingen 'Groen-park' en 'Groen' opgenomen dat evenementen categorie 1 zijn toegestaan. Hiertoe is ook een begripsomschrijving opgenomen.

5. Nummering hoofdstuk 2 en 3

In hoofdstuk 2 en 3 is de nummering aangepast.

6. Aanduiding 'bijgebouw' in de regels verwerken

Abusievelijk zijn de bestaande bijgebouwen, die wel op de verbeelding staan, niet verwerkt in de regels. Dit is alsnog aangepast.

7. Omgeving Amstelstraat

Het buurthuis aan de Amstelstraat heeft een bestemming “Gemengd – Maatschappelijk” gekregen om de gebruiksmogelijkheid hiervan te verruimen. Voor de aldaar gelegen school met de bestemming Maatschappelijk is het bouwblok gewijzigd en is de mogelijkheid opgenomen hier bijgebouwen te realiseren. Tot slot is het CPO-project aan de Amstelstraat opgenomen (collectief particulier opdrachtgeverschap).

7. 5. Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Oudorp heeft van 20 september 2012 tot en met woensdag 31 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

De binnengekomen zienswijzen zijn in **bijlage 2** samengevat weergegeven en beantwoord. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

===