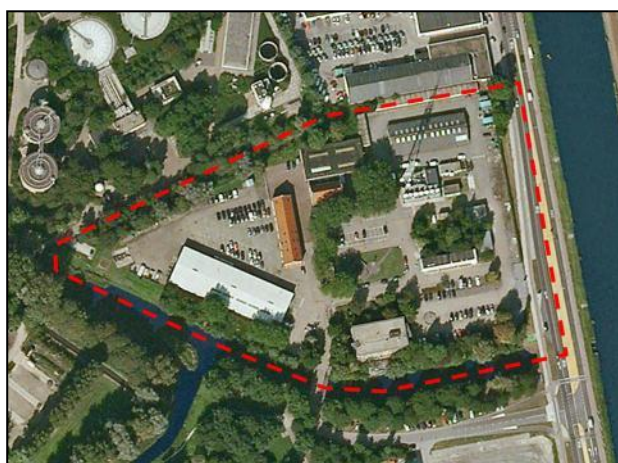


Bestemmingsplan NUON terrein Helderseweg

Vastgesteld op 15 november 2012



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Opgave bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	4
2.3	Beleid Hoogheemraadschap	5
2.4	Gemeentelijk beleid	66
Hoofdstuk 3	Plangebied	10
3.1	Historie	10
3.2	Geldende bestemmingsplan	10
3.3	Ruimtelijke/ functionele analyse	11
3.4	Stedenbouwkundige ontwikkeling	13
3.5	Groen en water	15
3.6	Verkeer en vervoer	16
Hoofdstuk 4	Milieu en waarden	17
4.1	Geluid	17
4.2	Bodem	18
4.3	Externe Veiligheid	19
4.4	Water	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Straalpad	21
4.7	Ecologie	21
4.8	Archeologie	22
4.9	Geur	22
4.10	Duurzaamheid	24
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	25
5.1	Algemeen	25
5.2	De regels	26
5.3	Nadere toelichting op de regels	27
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2	Overleg art. 3.1.1 Bro	37
6.3	Economische uitvoerbaarheid	41
BIJLAGEN		
1.	Groeninrichting Nuon-locatie (december 2010)	
2.	Notitie Onderbouwing ontwikkeling kantoren op Nuon-locatie binnen geurcontour RWZI, Cauberg Huygen, 6 maart 2012	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

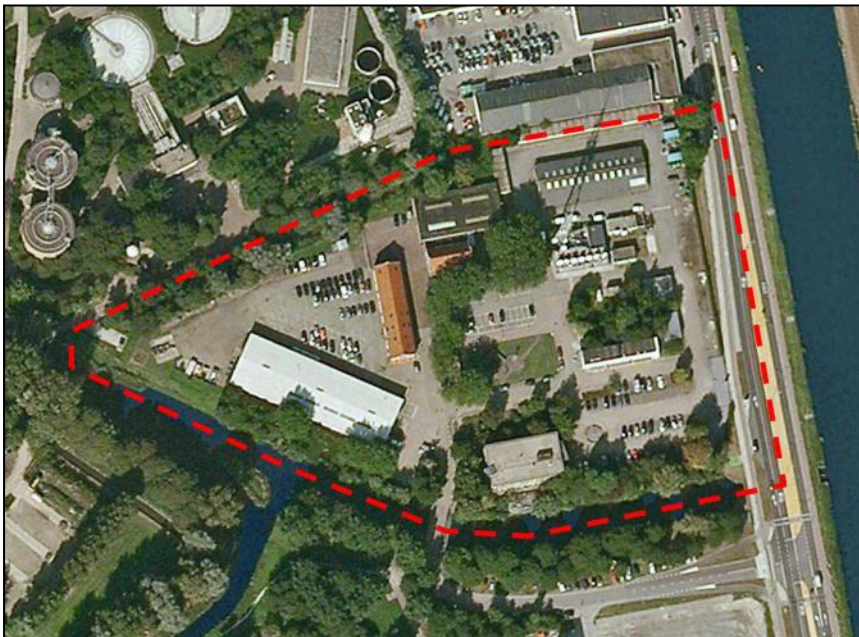
De Helderseweg is een belangrijke entree van Alkmaar. Met de Rechtbank, het Horizon College en het Openbaar Ministerie hebben enkele “representatieve” functies al een positie gevonden aan deze stadsentree. De gemeente Alkmaar is voornemens de voormalige NUON locatie aan de Helderseweg te herontwikkelen tot een kantoorlocatie. Deze ontwikkeling zal de transformatie van de Helderseweg tot representatieve stadsentree verder bevorderen.

Het terrein wordt momenteel gebruikt door een aantal nutsbedrijven. Deze zullen, op termijn, de locatie verlaten. Met het oog op de potentie van de locatie is door de gemeente Alkmaar het concept 'Ruimtelijk kader NUON-locatie' opgesteld. In het concept Ruimtelijk kader wordt inzicht gegeven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de mogelijke functionele invulling en de fasering van de herontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader van deze herontwikkeling, waarbij alleen de bestaande karakteristieke bebouwing van het gasbedrijf behouden blijft. De herontwikkeling heeft betrekking op een nieuw programma van kantoren en bijbehorende parkeervoorzieningen.

1.2 Het plangebied

Het bestemmingsplan 'NUON terrein Helderseweg' vervangt gedeeltelijk het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Heldersebuurt'. Dit bestemmingsplan is op 20 oktober 1994 door de gemeenteraad van Alkmaar vastgesteld en op 30 mei 1995 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Het plangebied 'NUON terrein Helderseweg' ligt ten noorden van de historische binnenstad en wordt begrensd door de Helderseweg aan de oostzijde, het bedrijventerrein en rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de noordzijde en de aanwezige waterloop langs de Lisdoddestraat aan de zuidzijde. Op de luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Afbeelding: plangebied op luchtfoto

1.3 Opgave bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'NUON terrein Helderseweg' dient het planologisch-juridisch kader te vormen voor de herontwikkeling van het plangebied, waarin de vestiging van kantoren mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast worden bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt, die aansluiten op de wens om het plangebied ruimtelijk en functioneel op te waarderen tot volwaardige kantoorlocatie.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de relevante Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op huidige situatie van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan 'Heldersebuurt'. De belangrijkste functies worden in dit hoofdstuk afzonderlijk belicht. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de verschillende milieu-aspecten. In Hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de opzet van de planregels, welke in samenhang met de verbeelding het juridische bestemmingsplan vormen. Tot slot is in Hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen, verdeeld in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. BELEIDSKADER

In onderstaand hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders van de Rijksoverheid, de provincie en de gemeente weergegeven.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden.

In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van nationale belangen, zoals Rijkswaagen, grote rivieren, defenie en kustverdediging. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende initiatief tot planinhoud in te vullen. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bouw van kantoren in bestaand stedelijk gebied en past daarmee in het beschreven beleid.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van bestaand water, en past daarmee in het beschreven beleid.

Archeologie

Voor archeologie is met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg per 1 september 2007 een einde gekomen aan de onzekerheid rondom de invoering van het Europese verdrag van Malta. 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) monumenten.

Conclusie:

De archeologische verwachting is van het plangebied is blijkens de 'Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019' laag tot matig. In hoofdstuk 4.8 is nader ingegaan op mogelijke archeologische waarden van het plangebied.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie van de provincie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland neemt sterk toe. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter voor de ruimtelijke inrichting. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk, om verkeerscongestie te voorkomen. In bestaand bebouwd gebied is menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.

Het tracé langs het Noordhollandsch kanaal is aangewezen als regionale waterkering. In hoofdstuk 4.4 wordt hier nader op ingegaan. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van de Provinciale Structuurvisie weergegeven.



Afbeelding: uitsnede verbeelding van de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland

Conclusie

Het voorliggende plangebied is onderdeel van 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Voor deze gebieden wordt gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaand gebied. Het voorliggende bestemmingsplan past derhalve binnen de beleidsuitgangspunten van de Provinciale Structuurvisie en bijbehorende provinciale Verordening.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de provinciale structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen

Conclusie

Het voorliggende plangebied valt buiten de tien gebieden die van provinciaal belang zijn.

2.3 Beleid Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan 4, 2010-2015

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. De agenda van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt in deze periode sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. 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 van het waterbeheersplan 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.

Conclusie:

Het bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen in primaire waterkeringen. Zie ook paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Locatiebeleid Gemeente Alkmaar

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad het locatiebeleid vastgesteld. De kern van het locatiebeleid van de gemeente Alkmaar is samen te vatten als: 'Het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid (in ruime zin) en grootschalige voorzieningen'. Daarbij gaat het om economische ontwikkelingsmogelijkheden (in de vorm van het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor de activiteiten waarop het locatiebeleid van toepassing is en bereikbaarheidsaspecten in de vorm van een doelmatig gebruik van alle beschikbare vervoersmogelijkheden

Daarnaast wordt gestreefd naar het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid in de vorm van efficiënt ruimtegebruik, van kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus (op de vraag afgestemd) met voldoende aandacht voor functiemenging, van kwaliteit van de leefomgeving en het voorzien in op de locatie afgestemde parkeerfaciliteiten. Bedrijven en voorzieningen, die uit een oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn kunnen worden gerealiseerd op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen

Het bieden van ruimte aan bedrijven en voorzieningen, die omvangrijke goederenstromen oproepen en/of een sterke verkeersaantrekkende werking hebben, op locaties met een goede aansluiting op (verschillende) verkeers- en vervoersverbindingen.

Conclusie:

In de structuurvisie is aangegeven dat het NUON terrein onderdeel is van het plan De Waterkwekerij. Voor deze locatie wordt ter plaatse van het voorliggende plangebied ingezet op verschillende functies zoals kantoren en openbare gebouwen (met of zonder openbare functie). Het plan 'De Waterkwekerij' is een en gezamenlijke ontwikkelingsvisie van de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plan 'De Waterkwekerij' heeft geen doorgang gevonden. Het plan laat wel een visie zien voor de Helderseweg als stadsentree voor het voorliggende plangebied. In hoofdstuk 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Beleidsnota kantoren 2007-2016

Uit de beleidsnota Kantoren 2007 blijkt dat groei van kantoorontwikkeling wenselijk en mogelijk is. Gekozen wordt voor kantoorontwikkeling op beide stationslocaties (Alkmaar en Alkmaar Noord) en bij de omgeving bypass Boekelermeer / Kooimeerplein. Overigens worden andere locaties hiermee niet per definitie uitgesloten. Van deze drie locaties wordt geconstateerd dat deze gezien de kenmerken in ieder geval en bij uitstek geschikt zijn voor kantoorvestiging. In dat kader zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- Gestreefd wordt naar concentratie en massa om versnippering van kantoorlocaties te vermijden. Voorkeur gaat uit naar multifunctionele locaties;
- Gestreefd wordt naar voldoende planvoorraad via ruimtelijke plannen;
- Gemeente en marktpartijen moeten doorgaan en (extra) investeren in de plannen voor en kwaliteit van Alkmaar Centraal Station;
- Station Alkmaar-Noord biedt perspectief voor kantoorontwikkeling;
- Naast de stationslocaties wordt ingezet op één of twee locaties langs de ringweg;
- Het aanbod op beide type locaties (stations en ringweg) dient snel te worden verruimd om aan de grote directe vraag te kunnen voldoen.

Conclusie

Het voorliggende plangebied wordt niet specifiek benoemd in de Beleidsnota kantoren 2007-2016 maar biedt gezien de locatiespecifieke kenmerken (aangrenzende functies, nabijheid NS station, op 400 meter en ligging langs de Helderseweg) goede mogelijkheden voor kantoorontwikkeling.

Kadernota Duurzame Bereikbaarheid

De gemeente Alkmaar heeft in september 2009 de Kadernota Duurzame Bereikbaarheid vastgesteld. Deze kadernota stelt voorwaarden op het gebied van verkeer en vervoer om het functioneren van het stedelijk verkeerssysteem te garanderen.

Voor de toekomst beschrijft de Kadernota twee infrastructuurmodellen, een ringenmodel en een sectorenmodel, waartussen nog geen keuze is gemaakt. Het huidige college heeft in haar collegprogramma zich uitgesproken voor het ringenmodel in plaats van het sectorenmodel. De gemeenteraad moet hierover nog een definitief besluit nemen.

Conclusie

In hoofdstuk 3.6 wordt nader ingegaan op de toekomstige verkeerskundige afwikkeling.

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. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening. Indien er te weinig parkeerplaatsen zijn bij kantoren, leidt dit tot parkeerchaos en overlast in de directe omgeving. De verhuurbaarheid van de kantoren gaat achteruit. Te veel parkeerplaatsen bij kantoren leidt tot te hoge kosten voor de ontwikkelaar en veel ruimtebeslag. Bovendien zullen werknemers dan eerder de auto kiezen i.p.v. andere vervoersmogelijkheden. Wegen kunnen verstopt raken, wat weer niet goed is voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Met name voor werken is het vaststellen van een parkeernorm met name een zoektocht naar een evenwicht tussen ontwikkelaars, omwonenden, gebruikers en een leefbare stad.

Voor kantoorlocaties geldt voor de gehele stad een parkeernorm van 2,4pp/100m² bvo. Dit is de basisnorm. Naarmate de bereikbaarheid van de locatie per OV en/of per fiets beter is dienen er minder parkeerplaatsen aangelegd te worden. Dit zijn respectievelijk de reductiefactoren vanwege goede fiets- en OV-bereikbaarheid. De basisnorm min de reductiefactor is de nieuwe norm.

Conclusie

Vanwege de relatief gunstige ligging van het voorliggende plangebied geldt een reductiefactor van 30%, dit komt neer op 1,7pp/100m² bvo. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn deze parkeernormen vastgelegd.

Groenbeleidsplan Alkmaar 2004-2014

Het groenbeleidsplan Alkmaar 2004-2014 bevat de hoofdlijnen van beleid voor de groenstructuur en het groenbeheer. Groen (parken, groene verbindingen, bomen en plantsoenen) is essentieel voor de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving. In het Groenbeleidsplan Alkmaar wordt gestreefd naar het beschermen en ontwikkelen van een heldere, stabiele, groene structuur. Het Noordhollandsch kanaal is op de kaart met de ecologische hoofdstructuur aangewezen als 'regionale / provinciale ecologische verbindingszone'. De aanwezige waterloop langs de Lisdoddestraat is aangewezen als een 'secundaire ecologische verbindingszone'.



Conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplangebied is het groeninrichtingsplan opgesteld. In hoofdstuk 3.5 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het behoud van de ecologische verbindingszones.

Een Waterplan voor Alkmaar 2002 - 2012

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. 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.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om wateroverlast te voorkomen. Het stedelijk watersysteem van Alkmaar is aan deze afspraken getoetst in de studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

De visie en de uitwerking per deelgebied zullen voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen het kader vormen voor de watertoets.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van bestaand water. In hoofdstuk 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Cultuurhistorie Alkmaar, Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019

De Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019 is op 10 september 2009 vastgesteld in de gemeenteraad. Bij het behoud van het cultureel erfgoed gaat het om het geheel van boven- en ondergrondse monumenten, straatbeelden, samenhangende bebouwing, stratenpatronen, pleinen, waterwegen, historische groenpartijen etc. Alkmaar is per slot van rekening een monumentale stad. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling van die stad stilstaat. Dat is ook in het verleden nooit zo geweest. Het beleid heeft daarom, naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij 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.

Om dit beleid gestalte te kunnen geven is een gedegen kennis van de cultuurhistorische waarden van essentieel belang. De afgelopen jaren is deze kennis flink toegenomen. Monumenten en beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuur historie en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis van de stad en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en leidt dit steeds tot nieuwe inzichten. Er is gekozen voor een integrale nota cultuurhistorie waarin de afzonderlijke vakinhoudelijke werkterreinen van de afdeling zijn samengevoegd. Het toekomstig beleid richt zich dan ook op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

Conclusie:

Voor het voorliggende plangebied is de archeologische verwachting middelmatig tot laag.

3. PLANGEBIED

3.1 Historie

Om te voorzien in de groeiende vraag naar gas in Alkmaar kwam er in 1914 een plan op tafel om aan de Helderseweg een geheel nieuwe gasfabriek te bouwen. Op 25 oktober 1915 werd begonnen met de bouw van de gasfabriek en op 10 juli 1917 stroomt de eerste kubieke meter stadsgas het net in. De fabriek heeft gefunctioneerd tot begin jaren (invoegen) van de vorige eeuw. Op de onderstaande afbeelding is een foto van de voormalige gasfabriek weergegeven.



Afbeelding: voormalige gasfabriek (bron: Beeldbank Noord-Holland)

3.2 Geldende bestemmingen

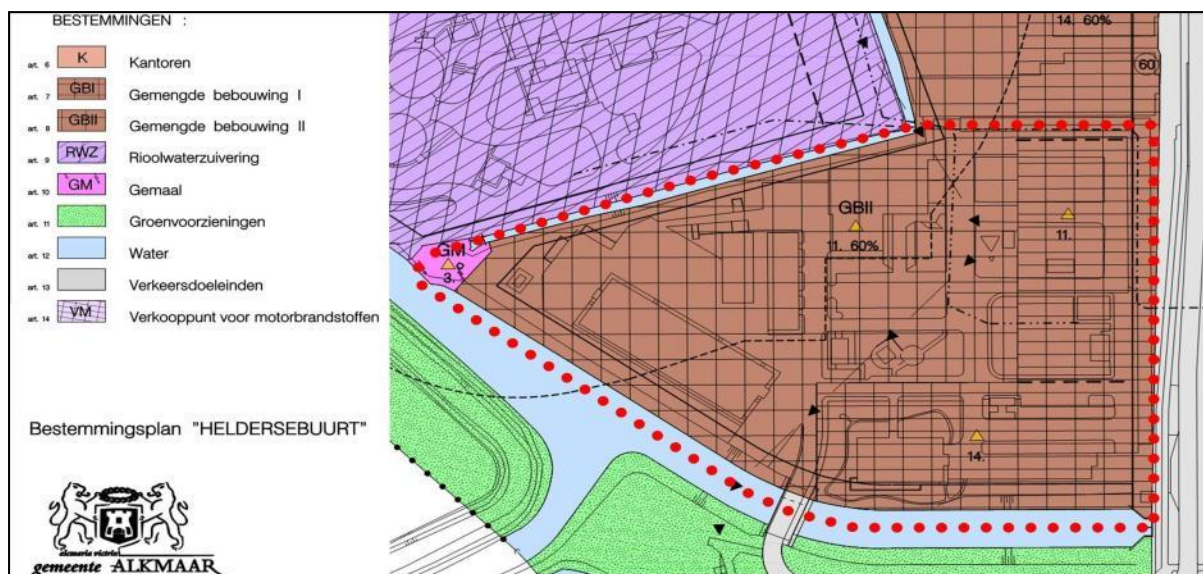
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heldersebuurt'. Dit bestemmingsplan is op 20 oktober 1994 door de gemeenteraad van Alkmaar vastgesteld en op 30 mei 1995 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het voorliggende bestemmingsplangebied is hoofdzakelijk bestemd als 'GB II' (gemengde bebouwing II). Deze gronden zijn bestemd voor garagebedrijven, nutsbedrijven (met uitzondering van A- inrichtingen), ambachtelijke bedrijven en detailhandelsbedrijven voor zover het detailhandel betreft in auto's en auto-onderdelen, caravans en boten. Wegen parkeervoorzieningen groenvoorzieningen water zijn ook binnen de bestemming 'GB II' (gemengde bebouwing II) toegestaan. Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 14 en 11 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 60% ten opzichte van het bouwperceel. Binnen de bestemming 'GB II' (gemengde bebouwing II) geldt een bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde van 3 meter.

Over het plangebied loopt een aardgastransportleiding, een 50 dB() contour industrielawaai en een straalpad. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (voormalige aanlegvergunning) binnen een strook van 5 meter vanaf de op de plankaart aangeduide aardgastransportleiding werken of werkzaamheden uit te voeren.

Ter plaatse van de westpunt van het plangebied geldt de bestemming "GM" (gemaal). Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van de waterhuishouding.

De gronden op de plankaart aangewezen voor "water" zijn bestemd voor de waterhuishouding, de scheepvaart alsmede recreatief medegebruik. Gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden" zijn bestemd voor de aanleg van rijwegen waaronder begrepen fiets- en voetpaden, bermen, parkeerstroken of -vakken, infohavens, bushalteplaatsen en groenvoorzieningen.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan 'Heldersebuurt' weergegeven.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan 'Heldersebuurt'

3.3 Ruimtelijke/ functionele analyse

Het voorliggende plangebied ligt langs de Helderseweg welke een belangrijke entree van Alkmaar vormt. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich langs de Helderseweg de Rechtbank, het Horizon College en het Openbaar Ministerie. Ten noorden van het plangebied liggen enkele autobedrijven. Het centraal station ligt op een afstand van circa 400 meter.



Afbeelding: het gebouw van het Openbaar Ministerie aan de Helderseweg.

De randen van het plangebied worden grotendeels gevormd door de aanwezige waterloop en aangrenzende groene zone, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: de watergang en de groene zoom rond het NUON terrein

Ter plaatse van het plangebied zijn nog enkele voormalige bedrijfsgebouwen van NUON aanwezig. Daarnaast is een voorziening van Ziggo aanwezig alsmede een zendmast met GSM en UMTS apparatuur van KPN. De huidige KPN zendmast staat momenteel op het noordoostelijk gedeelte van het plangebied. De zendmast zal in de toekomst worden verplaatst naar het westelijk gedeelte van het plangebied (hiervoor wordt separaat een planologische procedure gevoerd).

Centraal in het plangebied staat nog een karakteristiek gebouw van het voormalig gemeentelijk gasbedrijf. Dit gebouw is door de gemeente aangewezen als beeldpalend pand.



Afbeelding: het gebouw van het voormalig gemeentelijk gasbedrijf

3.4 Stedenbouwkundige ontwikkeling

Stedenbouwkundig plan 'De Waterkwekerij'

De Waterkwekerij is een gezamenlijke ontwikkelingsvisie van de gemeente Alkmaar en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor het voorliggende plangebied en het noordelijk gelegen RWZI-terrein. Uiteindelijk heeft het plan 'De Waterkwekerij' geen doorgang gekregen.

Het plan laat echter wel een visie zien voor de Helderseweg als stadsentree. Het plan voor de De Waterkwekerij wordt voor het NUON terrein nog als stedenbouwkundig kader gebruikt. Na het verplaatsen van de KPN zendmast en na het verdwijnen van de voorziening van Ziggo (2016) is de gemeente Alkmaar van plan de locatie te ontwikkelen tot kantoorlocatie. Op de locatie zal ook een parkeervoorziening voor de kantoren mogelijk worden gemaakt.

Vanuit de visie 'De Waterkwekerij' is er een aantal ruimtelijke randvoorwaarden voor de bebouwing langs de Helderseweg opgesteld welke meegenomen worden bij de verdere uitwerking en in dit bestemmingsplan:

- Langs de Helderseweg een aaneenschakeling van stedelijke blokken;
- Tussen deze blokken een minimale maat van 28 meter ten behoeve van het doorzicht op het toekomstig te ontwikkelen RWZI terrein;
- Behoud bestaande karakteristieke bebouwing van het gasbedrijf.

Concept Ruimtelijk Kader NUON Locatie

Ruimtelijk programma

Door de gemeente Alkmaar is het Concept Ruimtelijk Kader NUON Locatie opgesteld. In het Concept ruimtelijk kader zijn enkele randvoorwaarden ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan 'De Waterkwekerij' veranderd. Het parkeren wordt bovengronds opgelost en Ziggo blijft tot 2016 op de locatie. De programma eis (politie, GGD, veiligheidsdienst) laat zich niet passen in maximale oppervlakte eis van 2500 m² uit het stedenbouwkundig plan De Waterkering. Dit aantal m² is daarom opgehoogd.

Uit wordt gegaan van een totaal programma van maximaal 37.000 m² kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de kavel aan de zijde van de Helderseweg. Aan de zijde van de voormalige werkplaats van het gemeentelijk gasbedrijf mogen parkeervoorzieningen worden gebouwd (bovengronds) met een maximum oppervlakte van 15.000 m². Het monumentale gebouw van het gemeentelijk gasbedrijf mag worden gebruikt voor horecadoeleinden (maximaal 350 m²). Daarnaast kunnen ook aan de westzijde van de Lisdoddestraat (ter plaatse van de parkeergarage) kantoren en maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, op voorwaarde dat het totale maximum voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen (37.000 m²) niet wordt overschreden.

Stedenbouwkundige kaders

De volgende uitgangspunten zijn in de stedenbouwkundige visie gehanteerd:

- De bouwvolumes langs de Helderseweg zullen nog steeds als afzonderlijke stadsblokken gelezen worden en staan in dezelfde lijn als de bestaande bebouwing (de rechtbank) en hebben overeenkomende gevellengte.
- Tussen de bouwvolumes direct gelegen aan het RWZI-terrein dient een minimale afstand van 28 meter ten behoeve van het doorzicht worden aangehouden. De bouwvolumes op de NUON locatie hebben, aan de Helderseweg, ook een onderlinge afstand van 28 meter. In de 2e lijn, op min 30 meter van de rooilijn, is hier wel

bouwvolume toegestaan.

- Entree via de bestaande auto-ontsluiting.
- Behoud van de voormalige werkplaats van het gasbedrijf gelegen aan de 'toekomstige' ontsluitingsweg van het RWZI-terrein. Behoud van dit gebouw zal bijdragen aan de uitstraling van de sfeer van de potentiële ontsluitingsweg, zeker omdat er aan de westzijde een parkeergarage zal worden gerealiseerd.
- De parkeergarage is maximaal 3 lagen hoog en dient een groene uitstraling richting het park te hebben.

Op de onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige visie weergegeven.

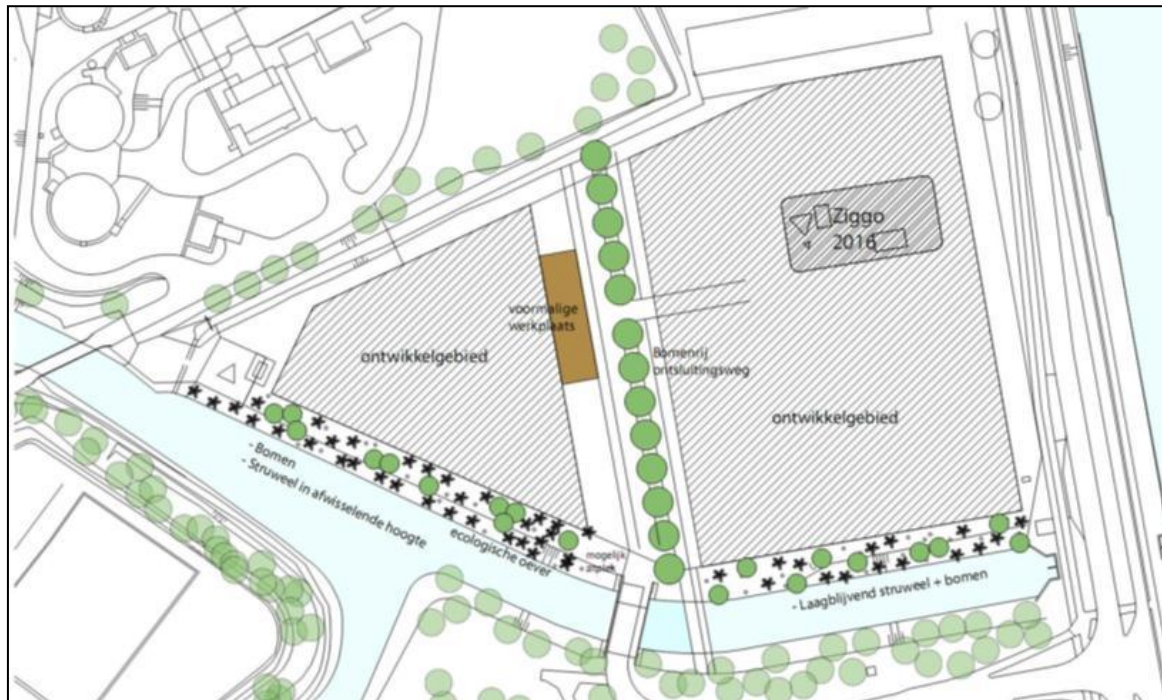


Afbeelding: stedenbouwkundige visie

Centraal in het plangebied staat nog een gebouw van het voormalig gemeentelijk gasbedrijf. Het is een goed voorbeeld van een functionele bouw uit 1915-1917. Gezien het industriële karakter van het pand is het door de gemeente Alkmaar aangewezen als beeldbepalend pand dat bij verdere uitwerking bij voorkeur ware te behouden indien een bij de hoofdbestemming passend functioneel gebruik mogelijk is.

3.5 Groen en water

Ten behoeve van de voorliggende herontwikkeling is de notitie 'Groeninrichting Nuon-locatie', (december 2010) opgesteld. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Het groen en de oever aan de zuidelijke zijde van het plangebied sluit aan op en zijn onderdeel van de ecologische verbindingszone 'Bergervaart en Hoevervaart'. Deze zone maken onderdeel uit van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (Groenbeleidsplan 2004-2014) en zijn opgenomen in het Uitvoeringsplan Ecologische Verbindingszones (2009). Het beleid voor ecologische verbindingszones is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van natuurwaarden en belevingskwaliteit.



Afbeelding: plankaart 'Groeninrichting Nuon-locatie'

Door de oevers natuurvriendelijk in te richten en oever- en moerasvegetatie uit te breiden ontstaat een sterke zone voor flora en fauna. Het voorliggende bestemmingsplan gaat voor deze zone uit van een groene bestemming waardoor behoud en verdere ontwikkeling van natuurwaarden mogelijk is.

Langs het tracé van de binnen het plangebied gelegen ontsluitingsweg is het de bedoeling dat er ruimte wordt gereserveerd voor een enkele rij bomen van de eerste orde (hoger dan 12 meter). Het is de bedoeling dat deze bomen in een 4 meter brede groenstrook worden geplant.

3.6 Verkeer en vervoer

Op het voormalige Nuon terrein aan de Lisdoddestraat komt een kantoorgebouw te staan van 37.000 m². De ontsluiting van het kantoorgebouw vindt via de Lisdoddestraat naar de Helderseweg plaats. In de huidige situatie rijden er ongeveer 100 motorvoertuigen per etmaal op de Lisdoddestraat en 10.800 motorvoertuigen per etmaal op de Helderseweg.

Het aantal voertuigbewegingen van en naar het kantoor bedraagt 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Op het drukste moment van de dag tussen 16:30 en 17:30 uur betekent dit dat er 200 motorvoertuigen het parkeerterrein van het kantoor verlaten. Vijftig procent van dit verkeer gaat richting Huiswaarderweg en de andere vijftig procent rijdt naar het Centrum.

Het verkeer op de Helderseweg neemt met de komst van het kantoor enigszins toe. De verkeersintensiteit op de Helderseweg (inclusief de bouw van het kantoor op de NUON locatie) bedraagt 13.500 motorvoertuigen per etmaal in 2020. Zonder kantoorontwikkeling op de NUON locatie zou dit 12.250 motorvoertuigen per etmaal zijn.

Om het verkeer op het kruispunt Lisdoddestraat-Helderseweg goed te kunnen verwerken dient de Lisdoddestraat voorzien te worden van twee voorsorteerstroken, één voor de richting centrum en één voor de richting Huiswaarderweg. Gelet op de beschikbare ruimte ter plaatse is deze extra voorsorteerstrook goed inpasbaar. De Helderseweg is komend vanaf het centrum, reeds voorzien van een linksafstrook, dus aan de Helderseweg is geen aanpassing nodig.

4. MILIEU EN WAARDEN

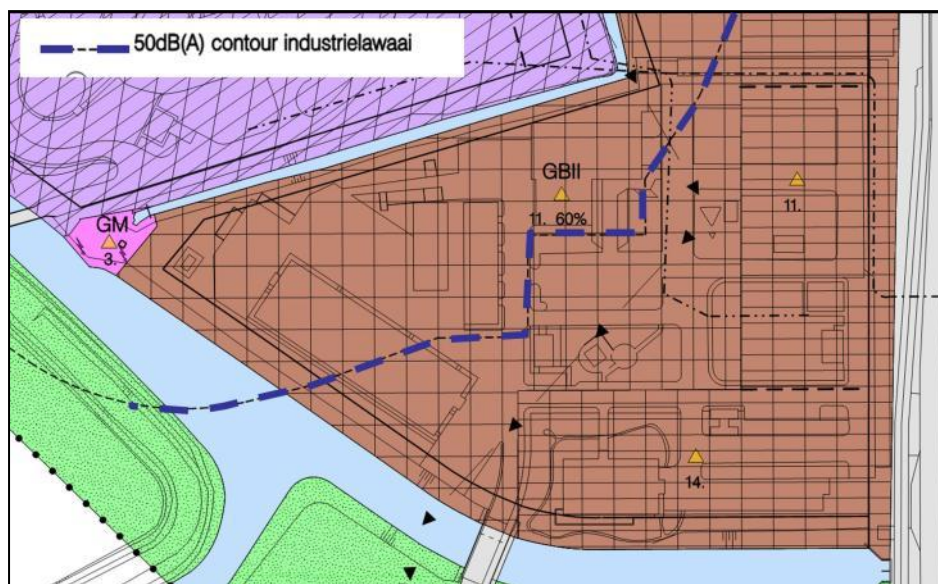
4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een “voorkeursgrenswaarde” (48 dB) en een “maximum ontheffingswaarde” (63 dB). Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. De kortste afstand tussen de te realiseren kantoren en de dichtstbijzijnde woning / geluidgevoelige bestemming bedraagt meer dan 120 meter. Het uitvoeren van aanvullend akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

De rioolwaterzuivering is een gezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder. Hiervoor geldt een 50 dB(A) contour, waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is als er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat uit van kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding: 50 dB(a)
contour
industrielawaaï

Railverkeerslawaaï

Het voorliggende plangebied ligt buiten de geluidzone van de spoorlijn Heiloo-Alkmaar-Heerhugowaard en voorziet tevens niet in de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is daarom niet aan de orde.

4.2 Bodem

Als gevolg van historische activiteiten op dit voormalige gasfabrieksterrein, is een omvangrijke bodemverontreiniging met hoofdzakelijk teerachtige producten, minerale olie en vluchtige aromaten in de grond en het grondwater ontstaan. In 2004 zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland, de gemeente Alkmaar en de NUON over de sanering van het terrein. De provincie Noord-Holland heeft de sanering in 2011 ter hand genomen.



Afbeelding: bodemsanering op het NUON terrein

De aanleiding hiertoe vormt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie, het terrein dient geschikt gemaakt te worden voor de toekomstige ontwikkeling van kantoren. Eind oktober 2010 is door de provincie een gefaseerd saneringsplan (Tauf, projectnummer 4686504 d.d. 6 oktober 2010) ter goedkeuring ingediend bij de gemeente Alkmaar. Op 25 januari 2011 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het saneringsplan (conform artikel 39 Wet bodembescherming) onder het stellen van voorschriften. In het gefaseerd saneringsplan is de aanpak van de grondverontreiniging op het terrein uitgewerkt. De aanpak van de grondwaterverontreiniging vindt in een latere fase plaats zodat de grondwatersaneringsmaatregelen afgestemd kunnen worden op de toekomstige herontwikkeling.

De grondsanering zal in hoofdzaak bestaan uit het ontgraven/aanbrengen van een leeflaag tot 1 meter onder maaiveld en uit het verwijderen van de brongebieden, de zgn. "hot spots", tot circa 4,5 meter onder maaiveld. Zowel op de huidige als op de voorgenomen plaats van de KPN-mast bevinden zich hot spots waarvan verwijdering noodzakelijk is om de saneringsdoelstelling te behalen.

Na afronding van de bodemsanering is de grond geschikt voor het beoogde gebruik (kantoren, maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen).

4.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risicocontouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour 10^{-6} (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze 10^{-6} contour worden gebouwd. In de omgeving van het plangebied zijn ter plaatse geen inrichtingen die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In het bestemmingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen kader. Op basis van de circulaire geldt dat buiten een zone van 200 meter rond een transportroute van gevaarlijke stoffen er in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Het voorliggende bestemmingsplan ligt niet in een transportzone van gevaarlijke stoffen over weg en rails.

Het ministerie heeft op 15 januari 2008 het definitief ontwerp van de notitie Basisnet Water gepubliceerd. Het Noordhollands kanaal valt in deze notitie in de groene route en heeft geen effect op de omgeving. Er zijn geen beperkingen voor bebouwing en er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. De weergave van risicocontouren op de bestemmingsplankaart is wettelijk niet noodzakelijk.

Gasleiding

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires. 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 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Over het terrein liep voorheen een aardgasleiding en een persleiding. Deze leidingen zijn inmiddels verwijderd en komen in de nieuwe situatie niet meer terug, behoudens huisaansluitingen. Onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn in dit kader dan ook niet nodig.

4.4 Water

Het plangebied bevindt zich in de Eendrachtspolder-Noord, waarin het Hoogheemraadschap een waterpeil voert van NAP -0,90 m. aan de noordzijde van het plangebied ligt een schouwsloot van ca 3 meter breed. Aan de westzijde van het plangebied eindigt deze schouwsloot bij het oppervlaktewatergemaal Eendrachtspolder-Noord dat het overtollige oppervlaktewater uitslaat op de Bergervaart.

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 d startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Onderdeel van de Waterwet is de watertoets. De watertoets moet worden uitgevoerd op het moment dat concrete bouwplannen worden opgesteld en verzoeken om omgevingsvergunning worden ingediend.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Uitgangspunt voor het beoordelen van de gevolgen van de toe- of afname van de verharding is de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Vanuit deze situatie wordt beoordeeld hoeveel compenserende maatregelen moeten worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal worden gerealiseerd.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het Noordhollands kanaal is aangewezen als regionale waterkering. De waterkering is met een dubbelbestemming als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

De waterkering geniet bescherming op basis van de Keur. Het ondergronds bouwen is in dit bestemmingsplan in de nabijheid van de waterkering alleen toegestaan na wijziging van het bestemmingsplan, waarbij in de wijzigingsvoorwaarden is aangegeven dat uit (geohydrologisch) onderzoek moet blijken dat de effecten van de ondergrondse bouwwerken op de waterhuishouding aanvaardbaar zijn of dat er maatregelen getroffen kunnen worden om de negatieve effecten te voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau te verzachten.

In de relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het Hoogheemraadschap heeft als uitgangspunt voor het rioleringsbeleid van voor nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Omdat zo'n stelsel in het bestemmingsplan niet kan worden verplicht zal dit onderwerp van overleg moeten zijn met de toekomstige ontwikkelaar van het gebied.

Ook voor de manier van afwateren van het toekomstige parkeergebouw zal overleg moeten plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding.

Alkmaar doet jaarlijks melding van de luchtkwaliteit langs de gemeentelijke wegen via de “monitoringstool”. In dit nationale model zijn alle wegen opgenomen waarlangs een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen verwacht kan worden. Alleen de Kanaalkade behoort tot die wegen. In de laatste opgave voor 2008 zijn er in Alkmaar geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen opgetreden. Gezien dit feit en omdat de Helderseweg niet zijn opgenomen in de monitoringstool geeft aan dat in en het rond het voorliggende plangebied geen overschrijdingen worden verwacht van de normen voor de luchtkwaliteit.

Daarnaast geldt dat een nieuwbouwprogramma van 100.000 m² kantoren op één ontsluitingsweg op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Het programma dat op basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is aanmerkelijk minder dan de realisatie van 100.000 m² kantoren, namelijk maximaal 37.000 m². De ontwikkelingen die op basis van dit bestemmingsplan worden toegestaan zijn daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate'.

Het voorgaande in ogenschouw nemende en gezien het toegestane programma binnen het plangebied is het aannemelijk dat het plan niet leidt tot overschrijding van de wettelijke grenswaarden. Daarom kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan. De Waterkwekerij maakt onderdeel uit van het “Ontwikkelingsprogramma Centrumgebied Alkmaar”. Dit programma is opgenomen in het NSL en bekend onder IB nummer 720. Een nader onderzoek naar de bijdrage van het gehele project op de totale luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.6 Straalpad

Op de plankaart van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een staalpad van een centrale antenne inrichting weergegeven. Volgens opgave van KPN is het straalpad er in de huidige situatie niet meer, dus is deze niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

In het kader van bodemsanering is een flora- en faunaonderzoek ("Natuurtoets voormalig gasfabriekterrein aan de Helderseweg te Alkmaar, Tauw, 27 oktober 2010) gedaan, aangezien in het kader van de (in 2011 uitgevoerde) bodemsanering diverse bomen moesten worden gekapt en aanwezige gebouwen moesten worden gesloopt. In het onderzoek is geconcludeerd dat door de bomenkap mogelijke verblijfplaatsen en fourageerlocaties van vleermuizen verloren zouden kunnen gaan. Conclusie:

De bomen zijn inmiddels gekapt en de sanering is gestart. De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen (bouw van gebouwen ten behoeve van kantoren en maatschappelijke doeleinden) hebben geen effect op de beschermde plant- en diersoorten. Nader onderzoek is daarom voor dit bestemmingsplan niet nodig.

4.8 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Conform artikel 38a van deze wet houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Door de gemeente is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Deze kaart is op 10 september 2009 samen met de gemeentelijke onderzoeksagenda archeologie als toelichting bij de Beleidsnota Cultuurhistorie 2009-2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

De oostzijde van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. In het midden en aan de westzijde van het plangebied geldt een middelmatige archeologische verwachting. In gebieden met een dergelijke verwachtingswaarde zijn bij bodemverstoringen met een oppervlak kleiner dan 5000 m² en/of niet dieper dan 40 cm geen archeologische maatregelen noodzakelijk.

De stadsarcheoloog heeft in het kader van de bodemsanering onderzocht of er archeologische vindplaatsen worden verwacht en dat is niet aan de orde. Nader archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet nodig.

4.9 Geur

Gedurende het vooroverleg dat met instanties heeft plaatsgevonden over het voorontwerp bestemmingsplan NUON-locatie, heeft het Hoogheemraadschap (HHNK) voor enkele onderwerpen aandacht gevraagd. Zo heeft zij verzocht de geurcontour, welke is gekoppeld aan de milieuvergunning van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), aan te geven op de bestemmingsplankaart, te benoemen in hoofdstuk 4, van het bestemmingsplan en bijpassende regels voor de contour op te nemen.

In de periode na het wettelijk vooroverleg (eind 2011 - begin 2012) hebben gemeente Alkmaar en het Hoogheemraadschap overleg gevoerd over de geurcontour. Bij het HHNK bestond, kort samengevat, de zorg dat de verruiming van de ontwikkelmogelijkheden op de NUON-locatie een bedreiging zou kunnen vormen voor de bedrijfsvoering van de RWZI. Zeker als er zogenaamde geurgevoelige bestemmingen binnen de aanwezige geurcontour(en) gerealiseerd worden. Eventuele klachten uit de omgeving zouden, volgens het HHNK, ertoe kunnen leiden dat er door de handhaver van de milieuvergunning (de provincie Noord-Holland) maatregelen opgelegd kunnen worden om geuroverlast te verminderen. Dit zou naar alle waarschijnlijkheid financiële gevolgen hebben voor het HHNK. Gemeente Alkmaar heeft, vanwege het specialistische karakter van de probleemstelling, een geuronderzoek laten uitvoeren. Het doel was om na te gaan op welke wijze de NUON-locatie ontwikkeld kan worden, zonder dat hiermee de ruimte die de milieuvergunning van de RWZI biedt zou worden beperkt.

Bevindingen

In de milieuregelgeving (NeR) staan de volgende grenswaarden geur opgenomen voor RWZI's. Ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing, lintbebouwing of andere geurgevoelige objecten dienen de volgende waarden als maximale immissieconcentraties te worden aangehouden:

- 1 ge/m³ als 98-percentiel voor nieuwe situaties;
- 3 ge/m³ als 98-percentiel voor bestaande situaties.

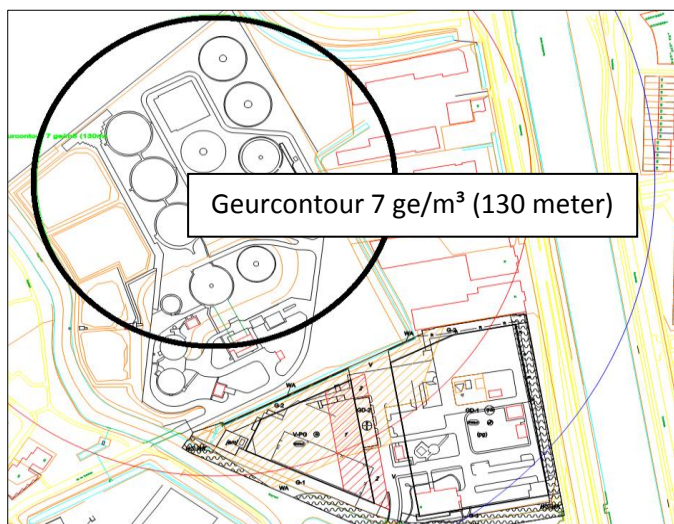
Ter plaatse van verspreid liggende woonbebouwing en van woningen op industrieterreinen dienen de volgende waarden als maximale immissieconcentraties te worden aangehouden:

- 2 ge/m³ als 98-percentiel voor nieuwe situaties;
- 7 ge/m³ als 98-percentiel in bestaande situaties.

Tijdens de overlegperiode is er discussie gevoerd over welke categorie van toepassing is voor het bestemmingsplan NUON-locatie. Waar in eerste instantie werd uitgegaan van 2 ge/m³ als 98-percentiel voor nieuwe situaties, is later gebleken dat de 7 ge/m³ als 98-percentiel in bestaande situaties van kracht is. De gemeente Alkmaar en het HHNK hebben bij het overleg de provincie Noord-Holland betrokken, omdat zij als bevoegd gezag duidelijkheid kan en moest geven over de situatie. Vanuit de provincie is de bevestiging gekomen dat voor de ontwikkeling van de NUON-locatie de zogenaamde 7 ge/m³ contour van kracht is. De provincie geeft aan dat voor de ontwikkeling van kantoren op het voormalig NUON terrein geen beperkingen gelden. Zij stelt ook dat kantoren geen geurgevoelige objecten zijn. Daarnaast vormt de ontwikkeling van de NUON-locatie geen bedreiging voor de RWZI en blijft de vergunde ruimte geborgd. Ook als de revisie van de huidige vergunning ter sprake komt.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling van kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen op de NUON-locatie geldt de 7 ge/m³. Motivatie: het HHNK heeft bevestigd dat er de komende 10 tot 15 jaar geen ingrijpende veranderingen aan de RWZI gaan plaatsvinden. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling op de NUON-locatie geplaatst in de categorie: "verspreid liggende bebouwing". De geurzoneringsen welke zijn gekoppeld aan de milieuvergunning van het HHNK voor de RWZI worden gerespecteerd. Aangezien de 7 ge/m³ contour van toepassing is en deze buiten het plangebied valt, is de geurcontour niet zichtbaar op de bestemmingsplankaart. Op de afbeelding is de 7 ge/m³ contour weergegeven.



4.10 Duurzaamheid

Om het plangebied tot een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige kantoorlocatie te ontwikkelen liggen er diverse kansen op het gebied van duurzaamheid en innovatie. Het begrip “duurzaamheid” kent vele dimensies.

Belangrijk is dat de nieuwbouw zeer energiezuinig wordt uitgevoerd. Rekening houden met de oriëntatie op de zon bij de stedenbouwkundige verkaveling helpt om de energievraag te minimaliseren. Verder is belangrijk dat er geen gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Dit vereist een inzet van duurzame energie. Onder duurzame energie wordt verstaan energie die wordt opgewekt met behulp van vernieuwbare energiebronnen zoals zon, wind, water, aardwarmte en biomassa. Onderzocht dient te worden in welke mate opwekking van duurzame energie op de locatie zelf kan gebeuren. Denk aan zonnepanelen, kleine windturbines die geschikt zijn binnen de bebouwde omgeving of warmte/koeling uit de bodem. Dergelijke elementen passen ook uitstekend in de duurzame ambities van de gemeente Alkmaar. In 2020 wil de gemeente dat 20% van het energieverbruik duurzaam wordt opgewekt. Dit als opstap naar een toekomstige klimaatneutraliteit. Hieronder wordt verstaan dat het totale fossiele energiegebruik en de daaraan gerelateerde CO₂-emissie op het grondgebied van de gemeente, over een jaar gemeten, netto nul is.

Naast duurzame energie draagt het gebruik van hoogwaardige materialen ook bij aan een duurzame kantoorlocatie. Belangrijk is ook dat de gebouwen zodanig gebouwd worden dat ze geschikt zijn om wisselende functies te herbergen en zo mee te evolueren met de wensen van de tijd.

Duurzaamheid in de openbare ruimte betekent dat het aan te brengen groen & water kwaliteit toevoegt. Gevelbeplanting kan hier bijvoorbeeld aan bijdragen. Maar ook dat de parkeervoorziening gedeeltelijk ondergronds aangelegd wordt. Dit kan gecombineerd worden met de grondsanering waarbij ter plaatse van de verontreinigde spots grond zal worden afgegraven.

Om succesvolle toepassing van technische oplossingen en duurzame innovaties te waarborgen zullen echter op actieve wijze een aantal randvoorwaarden geformuleerd moeten worden vanuit de betrokken partijen. Bij de concrete planvorming zullen deze nader ingevuld worden.

Al deze dimensies van duurzaamheid leveren op termijn een meerwaarde op voor het aanwezige vastgoed. Hierdoor zal de afzetbaarheid van commerciële voorzieningen op peil blijven dan wel vergroot worden. Het goed benutten van deze kansen kan de ontwikkelingslocatie onderscheidend maken ten opzichte van andere locaties.

Duurzaamheid en innovatie kunnen zeker in deze tijd beschouwd worden als de unique selling points.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Wettelijk kader en standaarden

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Het bestemmingsplan 'NUON terrein Helderseweg' moet daarom voldoen aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is op 1 januari 2010 in werking getreden.

Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld. Voor nieuwe bestemmingsplannen is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, het SVBP 2008) alsmede de 'Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo' (Geonovum, concept september 2010) en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld.

Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen in elektronische vorm worden vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven. Mocht tussen de inhoud van het analoge/papieren plan en de elektronische weergave/digitale vorm een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan.

Als ondergrond voor de plankkaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankkaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankkaart weergegeven.

5.2 De regels

In de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

Ingevolge de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2008, en de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot onduidelijkheid over de regelgeving zou kunnen leiden. Een aantal van deze begrippen zijn voorgeschreven in de landelijke standaarden.

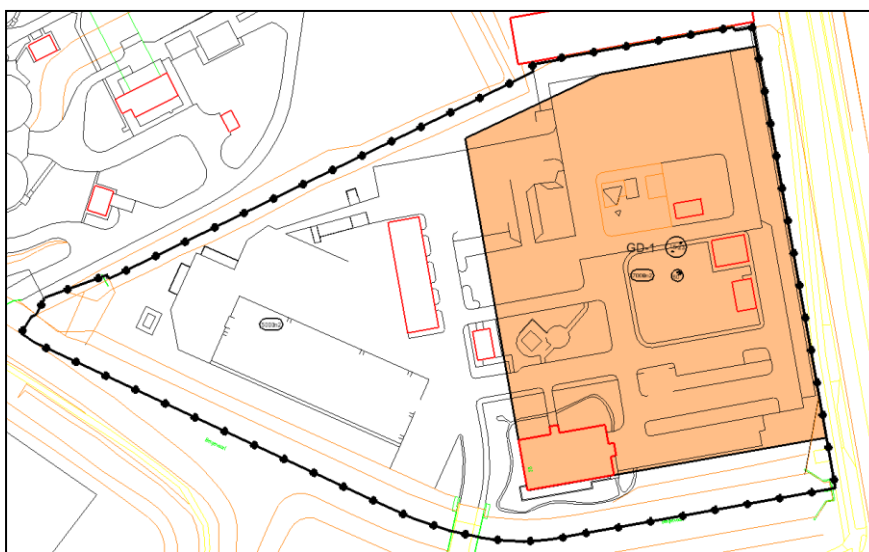
Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel regelt op welke wijze moet worden gemeten. Ook de wijze van meten is ten dele voorgeschreven in de landelijke standaarden. De bouwhoogte van een bouwwerk moet bijvoorbeeld worden gemeten vanaf het peil (gedefinieerd in artikel 1), waarbij ondergeschikte delen zoals schoorstenen niet worden meegenomen bij de bepaling van de bouwhoogte.

Artikel 3 Gemengd-1

De kavel aan de Helderseweg is bestemd als Gemengd-1. Naast kantoren zijn daar ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Conform het Ruimtelijk Kader (zie paragraaf 3.4) mag er maximaal 37.000 m² kantoren of maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De minimale bouwhoogte bedraagt 15 meter, de maximale bouwhoogte 23 meter. De kavel mag voor maximaal 60% worden bebouwd. Het college kan daarbij nadere eisen stellen aan de plek en de omvang van de gebouwen, om zo de gewenste stedenbouwkundige opzet zoals beschreven in het Ruimtelijk Kader te kunnen waarborgen.

Bovengrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ondergrondse parkeervoorzieningen. Voorwaarde daarbij is dat uit (geohydrologisch) onderzoek moet blijken dat de effecten van de ondergrondse bebouwing op de waterhuishouding (inclusief de nabij gelegen waterkering) aanvaardbaar zijn dan wel dat er maatregelen getroffen kunnen worden om negatieve effecten voor de waterhuishouding te voorkomen. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welk deel is bestemd als "Gemengd-1".

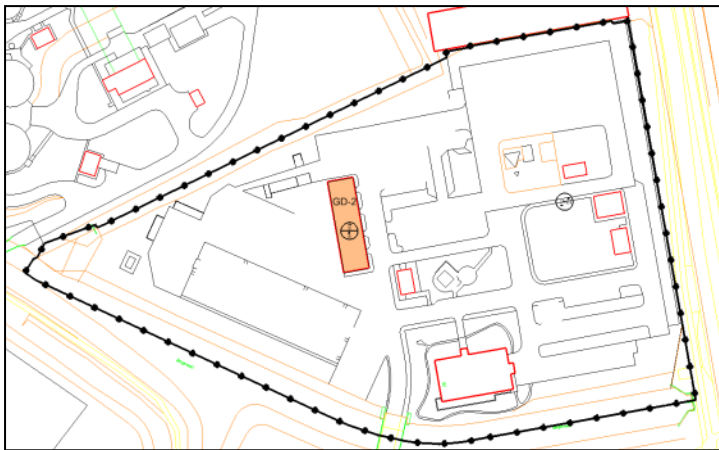


Afbeelding: gebied dat bestemd is als "Gemengd-1".

Artikel 4 Gemengd-2

Het gebouw van het voormalig gemeentelijk gasbedrijf is bestemd als Gemengd-2. Naast kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn in dit pand ook horecavoorzieningen (café, restaurant, lunchroom) toegestaan. De maximale oppervlakte voor horecavoorzieningen bedraagt 350 m².

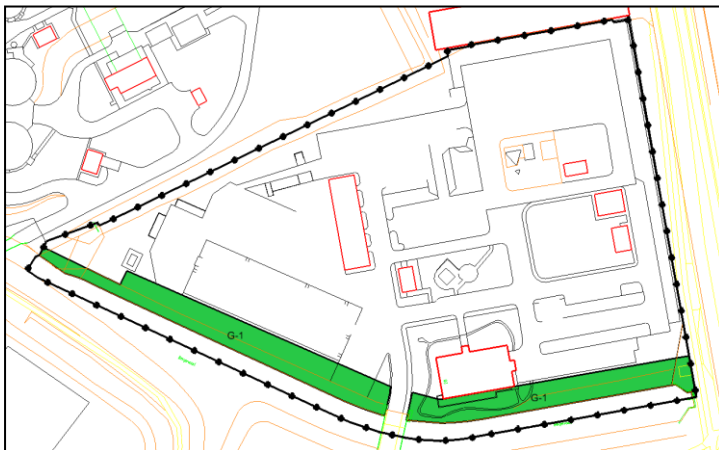
Burgemeester en wethouders kunnen, mits het huidige pand is gesloopt op grond van een omgevingsvergunning, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels door een maximale bouwhoogte van 14 meter toe te staan. De huidige bouwhoogte bedraagt 8 meter, de goothoogte 5 meter. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welk deel is bestemd als "Gemengd-2".



Afbeelding: gebied dat bestemd is als "Gemengd-2".

Artikel 5 Groen-1

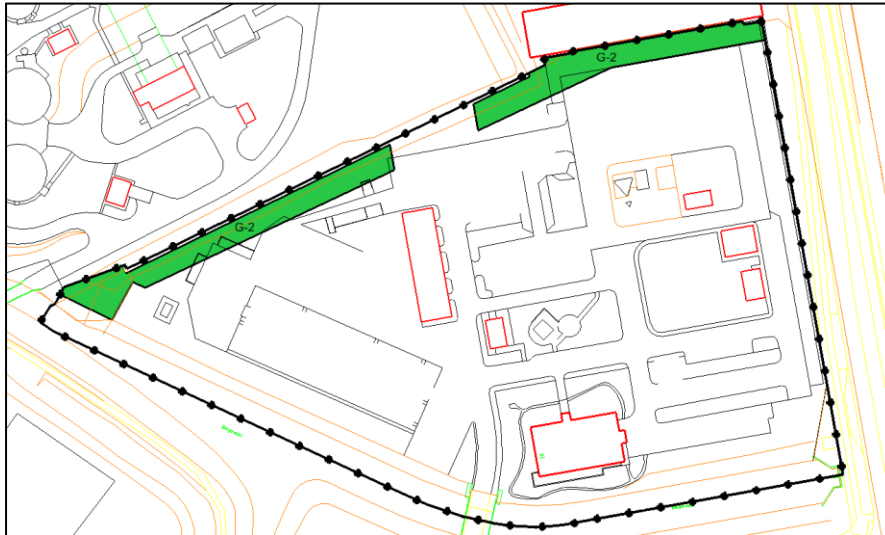
De groenzone aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd als Groen-1. Deze zone zal conform de nota "Groeninrichting Nuon-locatie" (december 2010) onderdeel zijn van de ecologische verbindingszone Bergervaart en Hoevervaart en daardoor onderdeel zijn van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (Groenbeleidsplan 2004-2014). Het beleid voor deze zones gaat uit van behoud en verdere ontwikkeling van natuurwaarden door de aanleg van ondermeer natuurvriendelijke oevers. In de bestemming Groen-1 zijn daarom groenvoorzieningen en water toegestaan, maar geen fiets- en voetpaden en nutsvoorzieningen. Bouwwerken zijn toegestaan, maar dan alleen ten dienste van het groen of de waterhuishouding.



Afbeelding: gebied dat bestemd is als "Groen-1".

Artikel 6 Groen-2

De groenstrook aan de noordzijde van het plangebied is geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Aan de westzijde van het plangebied wordt de antennemast gerealiseerd, welke eerste midden op het terrein stond. De mast moet bereikbaar zijn voor onderhoudsverkeer. Aangezien de zone aan de zuidzijde een ecologische verbindingszone is, is de ontsluiting van de antennemast aan de noordzijde voorzien. In de bestemming groen-2 zijn om die reden onder meer toegangswegen en erven toegestaan.



Afbeelding: gebied dat bestemd is als "Groen-2".

Artikel 7 Verkeer

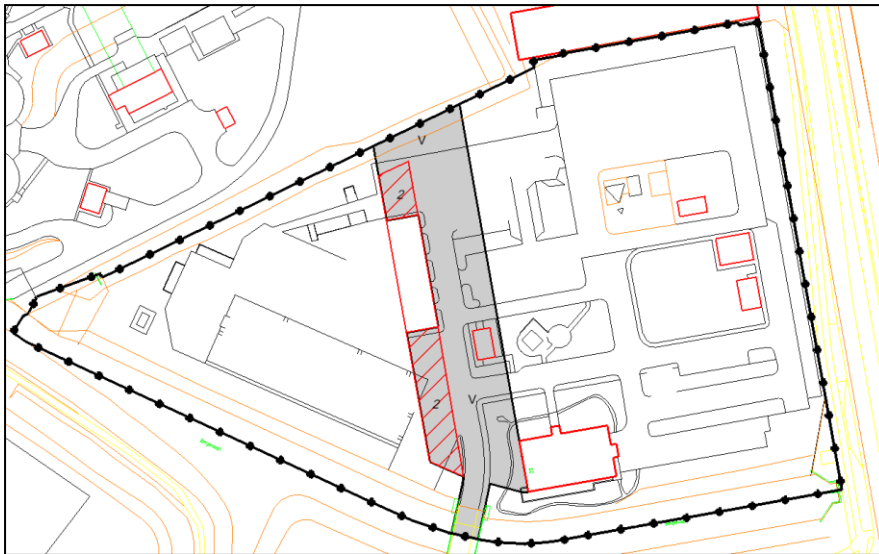
De weg door het plangebied is bestemd als Verkeer. Een gedeelte van de bestemming 'Verkeer' valt binnen de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied'. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengd -2.

De volgende bepalingen dienen hierbij in acht te worden gehouden:

- de bestaande bebouwing binnen de bestemming Gemengd-2 is gesloopt op grond van een omgevingsvergunning;
- het bruto vloeroppervlak voor de bestemming Gemengd-2 binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast niet groter is dan 10.000 m²;
- het totaal bruto vloeroppervlak voor de bestemming Gemengd-1 en Gemengd – 2 tezamen in het plangebied niet groter is dan 37.000 m²;
- de voor de bestemming Gemengd-1 en Gemengd – 2 benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied, maar niet op maaiveld, worden aangelegd;
- de hoogte van de gebouwen binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, niet groter is dan 10 meter;
- de totale bruto vloeroppervlakte van horecabedrijven niet groter is dan 350 m².

Op de verbeelding is een deel van het verkeersareaal voorzien van de specifieke bouwaanduiding "luchtbrug". Binnen deze aanduiding is het toegestaan om een luchtbrug te realiseren met een minimale vrije doorrijhoogte van 4 meter ten opzichte van het maaiveld. De luchtbrug zelf mag maximaal 3 meter hoog en 3 meter breed zijn. Op de verbeelding is een groot vlak aangegeven waar de luchtbrug is toegestaan, dit is gedaan omdat er nog geen concreet bouwvoornemen is. Op deze wijze ligt de exacte plek van de luchtbrug niet vast en kan deze worden ingepast in het nog op te stellen bouwplan.

Op de afbeelding is aangegeven welk deel is bestemd als “Verkeer”.

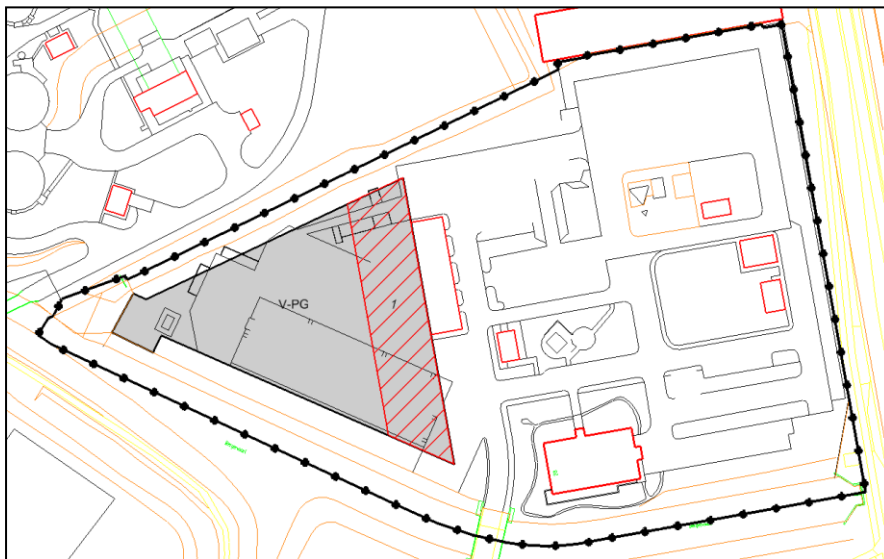


Afbeelding: verkeersbestemming met de wijzigingsbevoegdheid (aangeduid met rode arcering met getal “2” erin).

Artikel 8 Verkeer - Parkeergarage

In het westelijk deel wordt een parkeergarage gerealiseerd die kan worden gebruikt door de gebruikers van de kantoren en maatschappelijke voorzieningen aan de zijde van de Helderseweg. De parkeergarage mag maximaal 14 meter hoog worden. De aanduiding "antennemast" heeft betrekking op de verplaatste antennemast met een hoogte van circa 53 meter.

Een gedeelte van de bestemming 'Verkeer - Parkeergarage' valt binnen de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied'. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengd -2. Voor de aanvullende bepalingen wordt verwezen naar de nadere toelichting op artikel 7 Verkeer.



Afbeelding: bestemming “Verkeer-parkeergarage” met wijzigingsbevoegdheid (aangeduid met rode arcering met getal “1” erin)

Artikel 9 Water

Het water rondom de NUON-locatie is bestemd als Water.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Het talud langs de Helderseweg en de groenzone aan de zuidzijde van het plangebied zijn onderdeel van een waterkering. Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap gelden voor deze zones beperkingen ten aanzien van uit te voeren werkzaamheden, zoals opgravingen. Doel daarvan is het beschermen van de waterkerende functie. Omdat de Keur al voldoende regels bevat ter bescherming van de waterkerende functie, is het op grond van jurisprudentie niet toegestaan om dergelijke regels ook in het bestemmingsplan vast te leggen. Om deze reden is volstaan met de formulering dat er waterstaatkundige bouwwerken en voorzieningen zijn toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Startpublicatie

De startpublicatie conform artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening is geplaatst op 16 maart 2011.

6.1.2 Participatie

In september 2010 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voorafgaand aan de sanering van de grond door de provincie Noord- Holland en het verplaatsen van de KPN mast. Daar is tevens zijdelings op de ontwikkelingen van het terrein ingegaan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 29 september tot en met 27 oktober 2011 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om schriftelijke inspraakreacties in te dienen. Daarnaast is op 12 oktober 2011 een informatie- en inspraakavond gehouden.

1. Wijkvereniging Bergerhof

1.1 Opmerking

Het terrein is volgens de kaart alleen toegankelijk via de Losdoddestraat. Voorgesteld wordt om het terrein voor fietsers en voetgangers (niet voor auto's) ook toegankelijk te maken via de bestaande brug naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hek dat daar nu staat kan een paar meter naar achteren worden verplaatst.

Antwoord

De wijkvereniging doelt op de brug helemaal aan de westkant van het terrein. Die zou direct over het water moeten afbuigen en aansluiting geven op een aan te leggen pad ten zuiden van de geplande parkeergarage. De bedoelde brug ligt buiten het plangebied. Daarnaast kan een voet/fietspad aan de zuidkant van de parkeergarage gezien de bestemming niet worden aangelegd. Die bestemming is op verzoek van de stichting Animo toegeschreven naar een natuurvriendelijke oever. Bovendien staat de geplande zendmast in de weg. Die mast kan niet worden verzet. Vergunning voor de mast is onherroepelijk. Daaraan willen en kunnen we niet tornen.

1.2 Opmerking

Als het fiets- en voetpad wordt gerealiseerd, dan kan de zendmast van KPN niet worden geplaatst op de westelijke punt, maar deze zal meer richting de Helderseweg moeten worden geplaatst.

Antwoord

De omgevingsvergunning voor de zendmast is onherroepelijk. Een andere locatie voor de mast is niet aan de orde.

1.3 Opmerking

In het voorontwerpbestemmingsplan is geen informatie te vinden over de veiligheid en gezondheid in verband met de zendmast. Is het veilig en gezond om op korte afstand van een zendmast te wonen, werken en recreëren.

Antwoord

Voor de zendmast is een omgevingsvergunning verleend op 4 mei 2011 welke inmiddels onherroepelijk is. In het bestemmingsplan is deze planlogisch bestaande situatie overgenomen.

1.4 Opmerking

De strook grond aan de noordzijde van het plangebied loopt niet door, maar wordt onderbroken door een stuk grond met de bestemming V-PG. Waarom loopt deze groenstrook niet door? Wil de gemeente hier t.z.t. een brug aanleggen naar het rioolwaterzuiveringsterrein? Of heeft het college andere plannen met deze grond? Wil het college er dan naar streven dat deze grond zo lang mogelijk een groene invulling heeft?

Antwoord

De groenstrook aan de noordzijde wordt onderbroken door de bestemming "Verkeer". Hiermee wordt een weg mogelijk gemaakt die, na herontwikkeling van het rioolwaterzuiveringsterrein, dit terrein kan verbinden met de Helderseweg.

1.5 Opmerking

Insprekers missen tekeningen die een indruk geven van de omvang en de hoogte van de kantoorgebouwen op de oostelijke helft van het gebied. Hoe zien deze er ongeveer uit vanuit de Bergerhof? En hoeveel schaduw geven de gebouwen?

Antwoord

Het uiterlijk van de gebouwen is nog niet bekend, omdat er nog geen bouwplan is. De kantoorgebouwen mogen tussen de 15 en 23 meter hoog worden (circa 5 tot 7 bouwlagen). De gebouwen worden gerealiseerd op minimaal 100 meter van de woning van de Bergerhof die het dichtst bij de kantoorgebouwen ligt. Het zicht vanuit de woonwijk op de kantoorgebouwen wordt echter vrijwel volledig afgeschermd door de bestaande groenvoorzieningen. Door de ligging zal de nieuwbouw uitsluitend voor wat extra schaduw zorgen bij de bedrijfsgebouwen ten noorden van het Nuonterrein en niet voor extra schaduw bij de bestaande woningen rond het plangebied.

1.6 Opmerking

In de bestemming "Groen" zijn bouwwerken toegestaan met een hoogte van 6 meter. Volgens de medewerkers van de gemeente op de inspraakavond worden hier ondermeer straatlantaarns mee bedoeld. Voorgesteld wordt om de term "bouwwerken" te specificeren in "straatlantaarns".

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking wordt de hoogtebepaling geschrapt, omdat de beoogde bouwwerken op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning mogen worden gebouwd en om die reden niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

1.7 Opmerking

Verzocht wordt om bij de keuze van de straatlantaarns rekening te houden met de bewoners van de Andoornstraat. Veilige verlichting voor de gebruikers moet geen hinderlijke verlichting voor de bewoners worden.

Antwoord

De keuze voor de soort verlichting en de exacte plek is niet in het kader van dit bestemmingsplan relevant, maar bij de plaatsing ervan zal met het bovenstaande rekening worden gehouden.

1.8 Opmerking

In de bestemming "Verkeer" zijn lichtmasten tot 12 meter toegestaan en "overige bouwwerken" tot 5 meter. Waarom is net als bij Groen een hoogte van 6 meter niet voldoende? En verzocht wordt om uit te werken welke andere bouwwerken binnen verkeer zullen worden gerealiseerd.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking wordt de hoogtebepaling geschrapt, omdat de beoogde bouwwerken op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning

mogen worden gebouwd en om die reden niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

1.9 Opmerking

Bij de bestemming "Water" zijn bouwwerken tot maximaal 5 meter toegestaan. Welke bouwwerken vallen hieronder? Doorgaans wordt 3 meter gehanteerd. Indien er geen specifieke bouwwerken worden gerealiseerd, wordt voorgesteld een maximum van 3 meter aan te houden.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking wordt een maximale hoogte van 3 meter aangehouden.

1.10 Opmerking

De straat die is aangeduid als Lisloddestraat is in de Bergerhof niet algemeen bekend. Men kent de straat als naamloze weg zonder straatnaambord. Verzocht wordt om een straatnaambord te plaatsen.

Antwoord

De opmerking is aan de betreffende afdeling binnen de gemeente doorgegeven.

1.11 Opmerking

Waardering wordt uitgesproken voor de voorgestelde groeninrichting van het Nuonterrein. Insprekers zijn blij met de keuze voor de beplanting.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

1.12 Opmerking

Insprekers hopen dat het gebouw van het voormalige gemeentelijke gasbedrijf behouden blijft en een passende bestemming krijgt.

Antwoord

Behoud van het pand is uitgangspunt in dit bestemmingsplan. Naast kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn ook horecazaken (maximaal 350 m²) toegestaan.

2. J.J. de Boer namens Thunnissen Select Projecten B.V.

2.1 Opmerking

Cliënt van de inspreker steekt veel tijd in acquisitie met betrekking tot de Connexxionlocatie (Plan Helder), maar tot op heden heeft dit nog niet geleid tot concrete toezeggingen voor de aanhuur van kantoorruimte op deze locatie. De markt voor kantoren rond de Helderseweg is dus verre van ideaal. Het bestemmingsplan Nuonterrein Helderseweg maakt de bouw van maximaal 37.000 m² kantoren mogelijk. Hiermee worden de exploitatiemogelijkheden van het plan Helder ernstig bemoeilijkt en zo mogelijk zelfs teniet gedaan.

Antwoord

Het bestemmingsplan gaat uit de bouw van maximaal 37.000 m² kantoren, maatschappelijke voorzieningen of een combinatie ervan. Dit past binnen het beleid van de gemeente ten aanzien van kantoren (*Beleidsnota kantoren 2007-2016*). Het plan Helder gaat uitsluitend uit van kantoren, waarbij via een wijzigingsbevoegdheid woningen, onderwijs en zorginstellingen mogelijk worden gemaakt. Beide plannen zijn wat functie betreft dus slechts gedeeltelijk vergelijkbaar.

In overeenstemming met vaste jurisprudentie kunnen in een bestemmingsplan slechts bestemmingen worden aangewezen en daarmee verband houdende gebruiksvoorschriften worden gegeven, voor zover dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nodig is. Bestemmingsplannen mogen niet ten doel hebben de concurrentie tussen belanghebbenden te reguleren. Dat bepaalde bestemmingen en

planvoorschriften tot feitelijk effect hebben, dat de concurrentie wordt beperkt, maakt dat niet anders. Slechts indien de overschrijding van de voorschriften door een onderneming zo duurzaam ontwrichtend is dat de levensvatbaarheid van de betrokken exploitaties ernstig in gevaar komt en daarmee de in het bestemmingsplan beoogde voorzieningen worden aangetast, kan er sprake zijn van onrechtmatig handelen. Dat is in dit geval niet aan de orde.

2.2 Opmerking

In de Actualisatiescan Kantorenmarkt Alkmaar van 2007 is op pagina 8 aangegeven dat de vraag naar kantoren op langere termijn zal stabiliseren of (mogelijk) zelfs zal afnemen. Voorzichtigheid bij het realiseren van extra kantorenlocaties is daarbij geboden. Door de economische crisis zal de verwachte afname eerder dan de voorspelde 2016 optreden.

Antwoord

In de Actualisatiescan is aangegeven dat er in de periode tot 2016 een tekort aan kantoorruimte zal zijn van 66.700 tot 93.700 m². Geadviseerd is om vaart te zetten achter de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties. Daarnaast is in het rapport aangegeven dat de vraag naar kantoorruimte in Alkmaar gesegmenteerd is en dat het daarom nodig is om op verschillende soorten locaties kantoorruimte aan te bieden.

In de Actualisatiescan is de Nuonlocatie aangeduid als een “zachte locatie” (pagina 19). Aangegeven is dat een (flink) deel van de zachte plannen voor kantoren zullen moeten worden geëffectueerd, om de vraag goed te kunnen faciliteren in Alkmaar. Daarbij dreigt er volgens de Actualisatiescan vooral een tekort aan kantoren op centrum- en OV-locaties, zoals de Nuonlocatie. In de Actualisatiescan is hierover het volgende opgenomen: “De aantrekkelijkheid van deze locaties neemt bovendien eerder toe dan af. Het centrum biedt immers een hogere verblijfskwaliteit voor medewerkers (in vergelijking met bijvoorbeeld snelweglocaties), mede doordat veel voorzieningen dichtbij zijn. Juist deze factor wordt steeds belangrijker voor kantoren. Ook is de ov-bereikbaarheid heel goed, terwijl in Alkmaar ook de bereikbaarheid van het centrum per auto relatief sterk is”.

Het realiseren van kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de Nuonlocatie past derhalve in het streven om op centrum- en OV-locaties het kantorenaanbod te vergroten.

2.3 Opmerking

In de Kantorenmonitor Alkmaar van april 2011 opgemerkt dat door de economische crisis de bedrijfsresultaten onder druk komen te staan, waardoor verwacht kan worden dat de verhuur van kantoorruimte hieronder zal lijden. Op pagina 5 van de Kantorenmonitor staat dat bouwvergunningen voor nieuwbouwplannen voor kantoren behoedzaam door de gemeente Alkmaar moeten worden afgegeven.

Antwoord

Dat is juist, maar onder de door de inspreker aangehaalde passage is het volgende aangegeven: “De nieuwbouw van grote hoogwaardige kantoren zullen in de nabije toekomst om die reden gerealiseerd moeten worden op en om het verstedelijkte station van Alkmaar CS. Te meer omdat Alkmaar CS wordt aangesloten op het hoogfrequente spoornet en de ingezette landelijke trend voor de grote en middelgrote gemeenten”. De Nuonlocatie is conform de Kantorenmonitor een “centrum- en OV-locatie” in de nabijheid van het station Alkmaar CS. Realisatie van kantoren op deze locatie is derhalve in overeenstemming met het gestelde in de Kantorenmonitor.

2.4 Opmerking

Als gevolg van het “Nieuwe Werken” zal de vraag naar kantoorruimte afnemen.

Antwoord

In de Kantorenmonitor is aangegeven dat mede als gevolg van duurzaamheid en het Nieuwe Werken de marktvraag naar kantoren is veranderd, voor zowel metrage, locatie als energieverbruik. Daarom, zo stelt de Kantorenmonitor, is uitbreiding van de hoeveelheid kantoren rond het station Alkmaar CS gewenst. Het bestemmingsplan voorziet hierin.

2.5 Opmerking

In het Noord-Hollands Dagblad van 25 oktober 2011 staat dat de politie, veiligheidsregio en GGD gezamenlijk het te realiseren pand op basis van het voorontwerpbestemmingsplan willen betrekken. Dit is slechts van belang voor de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet de afweging breder worden gemaakt. Wanneer door de ontwikkeling van het Nuon-terrein de locatie Helder niet kan worden ontwikkeld, is er geen sprake van goede ruimtelijke ordening. Voorts dient de afweging ten aanzien van het voorontwerp betrekking te hebben op alle omstandigheden in de markt.

Antwoord

Hetgeen de inspreker beweert is niet juist, de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan ziet alleen toe op hetgeen dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

2.6 Opmerking

Uit de Kadernota Duurzame Bereikbaarheid blijkt dat er een middelzwaar knelpunt ontstaat op de kruising bij de projectlocatie (Helder), waardoor het verkeer in de spits regelmatig zal vastlopen. Door de bouw van kantoren op de Nuon-locatie neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Omdat het plan Helder beter is gesitueerd en in de omgeving van de Nuonlocatie sprake is van meerdere knelpunten, ziet het ernaar uit dat de extra verkeersstromen als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan niet kunnen worden verwerkt.

Antwoord

Conform de Kadernota Duurzame Bereikbaarheid is er ter hoogte van de Nuonlocatie geen knelpunt in het basismodel 2020. In de Kadernota zijn twee verkeersmodellen uitgewerkt om de knelpunten in heel Alkmaar op te lossen: het "Ringmodel" en "Sectorenmodel". In het Ringmodel is er geen sprake meer van knelpunten op de Helderseweg, bij het Sectorenmodel is er sprake van een "licht knelpunt".

3. K. Beentjes

3.1 Opmerking

Verzocht wordt om de bestemming "Wonen" toe te voegen, omdat in Alkmaar geen tekort is aan kantooruimte maar wel aan sociale huurwoningen. Er zijn in de buurt al voldoende locaties waar kantoren worden gerealiseerd, zoals het Connexxion terrein en het station. Het toevoegen van woningen past binnen de beleidskaders van de provincie die het wonen bij het station stimuleert. De locatie is geschikt voor woningen, zeker als de woningen niet direct aan de Helderseweg worden gebouwd, maar dicht tegen het park.

Antwoord

In het Stedenbouwkundig plan 'De Waterkwekerij' dat door de gemeente Alkmaar samen met het Hoogheemraadschap is opgesteld, wordt uitgegaan van woningbouw op het terrein van de rioolwaterzuivering en kantoren aan de Helderseweg. Deze ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet is mede gebaseerd op het principe dat de niet-geluidgevoelige functies (kantoren) worden gerealiseerd langs de Helderseweg en door de omvang en hoogte een akoestisch afschermende werking hebben voor de achterliggende woningen. Zoals bij de beantwoording onder 2 is aangegeven, is er de komende jaren een groeiende vraag naar kantoren, zeker op centrum- en OV-locaties zoals het Nuonterrein.

3.2 Opmerking

In de Alkmaarse Courant heeft gestaan dat de politie en GGD interesse hebben in het Nuonterrein, maar ook in de locatie van de Connexxion garage. Dat laatste terrein heeft al de bestemming Kantoor en is niet geschikt voor woningbouw. De aanwezigheid van de rioolzuivering kan geen bezwaar zijn voor woningbouw. Dat is het nu ook niet voor de bewoners van Bergermeer die er direct naast wonen.

Antwoord

Rond de rioolwaterzuivering ligt een geurcirkel waarbinnen beperkingen gelden voor de functie die er kan worden gerealiseerd. De bestaande woningen liggen er buiten. Naast deze milieubeperkende maatregel is het beleidsmatig wenselijk om aan de Helderseweg kantoren te realiseren.

3.3 Opmerking

In het groen rond het terrein zouden geen lichtmasten mogen worden gebouwd, zodat het groen ook echt groen blijft.

Antwoord

In het groen aan de noordzijde zijn ondermeer fiets- en voetpaden toegestaan. Omwille van de sociale veiligheid kan het wenselijk zijn om verlichting te realiseren. Deze bouwwerken zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij en kunnen daarom niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

3.4 Opmerking

Ook in het water zouden geen bouwwerken moeten worden toegestaan. Het water behoort tot de Schermerboezem en elk bouwsel erin is ongewenst.

Antwoord

Planologisch is er geen aanleiding het bouwen van bouwwerken in het water te verbieden. Naar aanleiding van de opmerking is de maximale bouwhoogte verlaagd naar 3 meter.

3.5 Opmerking

Gepleit wordt voor een voetpad tussen de twee bruggen naar het Nuonterrein. Het voetpad kan worden gerealiseerd direct grenzend aan de groenstrook. Daarvoor moet de KPN mast iets opschuiven richting Helderseweg

Antwoord

De omgevingsvergunning voor de zendmast is onherroepelijk. Een andere locatie voor de mast is niet aan de orde. De realisatie van een voetpad aan de zuidzijde van de NUON locatie is niet gewenst, gelet op de realisatie van natuurvriendelijke oevers.

6.2 Overleg art. 3.1.1 Bro

In overeenstemming met artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 28 september 2011 toegestuurd voor advies met het verzoek om voor 11 november 2011 te reageren. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de volgende instanties toegezonden.

1. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, District West;
4. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
5. Ministerie van Defensie voor Noord-Holland en Utrecht;
6. NV PWN, algemene en juridische zaken;
7. NUON/Liander, juridische zaken;
8. Gasunie West;
9. KPN;
10. Stichting Animo;

11. Historische Vereniging Alkmaar;
12. Brandweer;
13. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord.

1. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1.1 Opmerking

De regionale brandweer, als onderdeel van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord) heeft getoetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en hogedruk aardgastransportleidingen. De conclusie van de adressant is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. N.V. Nederlandse Gasunie

2.1 Opmerking

Het bestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie. Op grond van de toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de meest nabij gelegen leiding valt.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Provincie Noord-Holland

3.1 Opmerking

De geluidscontouren en geurcontouren die over het plangebied lopen moeten worden opgenomen in de planregels.

Antwoord

Voor de geluidzone industrielawaai is dit reeds gedaan. Naar aanleiding van de opmerking wordt ook de geurcontour opgenomen.

3.2 Opmerking

De provinciale planningsopgave voor Noord-Holland is nog in ontwikkeling, dus de provincie adviseert om de planning van kantorenlocaties regionaal af te stemmen. De kantorenmarkt is momenteel oververzadigd en regionale afstemming van nieuwe plannen kan helpen het overaanbod te voorkomen.

Antwoord

Het is niet de taak van de gemeente, maar de taak van de provincie om de provinciale planningsopgave vast te stellen. Gelet hierop wacht de gemeente de planning voor kantorenlocaties af. Desondanks is de kantorennota onder andere voorgelegd aan de Kamer van Koophandel en heeft op deze wijze regionale afstemming plaatsgevonden.

4. Brandweer

4.1 Opmerking

Afhankelijk van de indeling van het gebied kan het noodzakelijk zijn om van twee kanten het terrein te bereiken. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de Jan van Scorelkade wordt verbonden met de Lisdoddestraat.

Antwoord

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om tussen de Nuonlocatie en het terrein van de rioolwaterzuivering een brug met verkeersdoeleinden aan te leggen. zodat de Jan van Scorelkade met de Lisdoddestraat kan worden verbonden.

5. Kamer van Koophandel

5.1 Opmerking

De Kamer van Koophandel heeft geen bezwaren tegen het plan en kan er mee instemmen.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. VROM inspectie

6.1 Opmerking

De VROM inspectie heeft geen bezwaren tegen het plan en kan er mee instemmen.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

7.1 Opmerking

In paragraaf 2.2 moet de tekst worden gewijzigd. Het tracé langs het Noord-Hollands Kanaal is een *regionale* waterkering. Hetzelfde geldt voor het tracé aan de zuidkant van het plangebied, grenzend aan de Bergervaart.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de tekst aangepast.

7.2 Opmerking

In paragraaf 3.4 wordt gesproken over de ontsluiting van het mogelijke woongebied op het terrein van de rioolwaterzuivering. Doordat de planning voor de herontwikkeling van het RWZI terrein op de lange baan is geschoven, heeft de provincie de gemeente schriftelijk verzocht (brief van 12 augustus 2011) om de ontsluiting van het RWZI terrein te wijzigen. De huidige ontsluiting via de Jan van Scorelkade voldoet niet meer vanwege het vrachtverkeer dat door een woonwijk rijdt. De verkeersveiligheid is daar in het geding. Het Hoogheemraadschap wacht nog op een (positief) antwoord van de gemeente.

Antwoord

De gemeente heeft inmiddels toestemming verleend aan het Hoogheemraadschap voor het gebruik van de ontsluiting.

7.3 Opmerking

De geurcontour moet op de plankaart worden opgenomen en in het bestemmingsplan van bijpassende regels worden voorzien.

Antwoord

De geurcontour is naar aanleiding van de opmerking op de verbeelding opgenomen. In het onderzoek van Cauberg Huygen is geconcludeerd dat voor kantoren wordt

voldaan aan de richtafstanden uit de VNG brochure “Bedrijven- en milieuzonering”, zodat er geen aanleiding is nadere regels te stellen.

7.4 Opmerking

Het Hoogheemraadschap wil zo vroeg mogelijk worden betrokken bij de bodemsanering. Als er grondwaterontrekkingen plaatsvinden, dan wil het Hoogheemraadschap graag meedenken over hoe om te gaan met het onttrekkingswater.

Antwoord

De bodemsanering is rond de zomer van 2012 afgerond.

7.5 Opmerking

Het Hoogheemraadschap heeft tekstvoorstellen meegestuurd om de waterparagraaf in de toelichting aan te vullen.

Antwoord

De toelichting is op die punten aangevuld.

7.6 Opmerking

Uit het bestemmingsplan valt niet op te maken in hoeverre de hoeveelheid verharding toeneemt als gevolg van dit bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze informatie aan te leveren. zodat kan worden bepaald of er nog extra open water moet worden gegraven.

Antwoord

Op de groene randen na is het terrein in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. Op basis van het bestemmingsplan is volledige bebouwing of verharding mogelijk. Het oppervlak verharding neemt door de herontwikkeling niet of nauwelijks toe.

7.7 Opmerking

In het Groeninrichtingsplan dat bij het bestemmingsplan is gevoegd is het voornemen opgenomen om op de waterkering bomen te planten. Het beleid van het Hoogheemraadschap staat dit in beginsel niet toe.

Antwoord

Deze opmerking is vooral van invloed voor het Groeninrichtingsplan en niet zozeer voor het bestemmingsplan. Voor het planten van bomen is op grond van artikel 4.1 van de Keur een watervergunning nodig, maar dat gaat buiten het bestemmingsplan om.

7.8 Opmerking

Binnen de bestemming “Gemengd-1” is het mogelijk om een ondergrondse parkeergarage te bouwen. Omdat dit nabij een regionale waterkering wordt gerealiseerd, moeten de effecten daarvan op de waterhuishouding worden onderzocht.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de bouw van een ondergrondse parkeergarage als recht geschrapt en alleen toegestaan na wijziging (artikel 3.6 Wro) van het bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is dat uit (geohydrologisch) onderzoek blijkt dat de effecten op de waterhuishouding aanvaardbaar zijn, danwel dat negatieve effecten door toepassing van maatregelen voorkomen kunnen worden.

7.9 Opmerking

Binnen het plangebied bevindt zich een afvalwatertransportleiding die in beheer is bij het Hoogheemraadschap. Uit de plankaart blijkt dat het bebouwingsvlak aan de Helderseweg pal naast of zelfs boven de leiding is ingetekend. Verzocht wordt om de leiding op te nemen en van passende regels te voorzien.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de leiding op de verbeelding weergegeven.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar en zodra de sanering door de provincie is afgerond zal de grond aan de gemeente worden overgedragen. Zowel het aankoopbedrag als de kosten van het bouw- en woonrijp maken moeten worden goedgemaakt door de verkoopopbrengst van de bouwrijpe grond. Door de gemeenteraad is een sluitende grondexploitatie vastgesteld. Met het risico dat desondanks een tekort ontstaat, bij voorbeeld door stagnerende verkoop, is bij de vaststelling van het weerstandsvermogen rekening gehouden. Omdat de gemeente de grond zelf in eigendom krijgt is er geen noodzaak tot het maken van een exploitatieplan.