

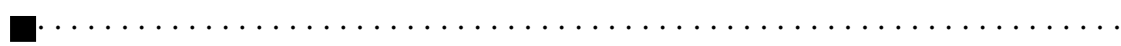
BESTEMMINGSPLAN

‘Westrand Zuid’

Planstatus	Vastgesteld
Datum	3 februari 2014
Onderdeel	Toelichting
Plancode	NL.IMRO.0361.BP0116-0305

Inhoudsopgave Toelichting

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleidingen voor een nieuw bestemmingsplan	1
1.2	Doel	3
1.3	Leeswijzer	3
2.	De beschrijving van het plangebied	4
2.1	Historie	4
2.2	Cultuurhistorische waarden	6
2.3	Huidige stedenbouwkundige structuur	6
2.4	Huidige functionele structuur op hoofdlijnen	7
3.	Inventarisatie van beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Beleid Hoogheemraadschap	25
3.4	Regionaal beleid	28
3.5	Gemeentelijk beleid	29
3.6	Geldende bestemmingsplannen	44
4.	Milieu	46
4.1	Geluid	46
4.2	Kabels en leidingen	46
4.3	Bedrijven in of nabij het plangebied	47
4.4	Watertoets	50
4.5	Bodem	52
4.6	Luchtkwaliteit	52
4.7	Externe veiligheid transport	53
4.8	Ecologie, flora en fauna	54
4.9	Verkeer en parkeren	55
5.	Planbeschrijving	57
5.1	SPvE Sportcluster	57
5.2	Overige aspecten	58
6.	Juridische vormgeving	61
6.1	Algemeen	61
6.2	Regels	61
6.3	Toelichting van de bestemmingen	62
7.	Financiële uitvoerbaarheid	66
8.	Maatschappelijk overleg	68
8.1	Participatie	68
8.2	Overleg artikel 3.1.1 Bro	68
8.3	Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (Awb)	68



Bijlagen

Natuurwaarden

1. Inventarisatie potentiële en bestaande natuurwaarden Westrand Alkmaar (Bureau Waardenburg, 2005)
2. Toetsing effecten fietspad Alkmaar-Bergen op beschermde soorten en weidevogelgebieden in het kader van de Flora- en faunawet & Provinciale Weidevogelgebieden (Bureau Waardenburg, 2013)
3. Omvorming sportveldencomplex Westrand Robonsbosweg, Alkmaar (Bureau Waardenburg, 2012)

Externe Veiligheid

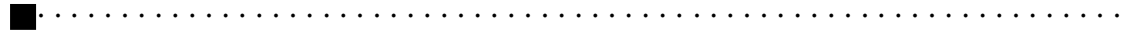
4. Berekening Groepsrisico LPG tankstation BP te Alkmaar (Prevent Adviesgroep, 2011)
5. Toetsing externe veiligheid ontwikkeling hotel/ wellness nabij IJsbahn De Meent (Prevent Adviesgroep, 2011)
6. Verkennend onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen over Provinciale wegen (DHV, 2009)
7. Groepsrisicoberekening Randweg N9 te Alkmaar (Prevent Adviesgroep, 2012)
8. Groepsrisicoberekening Randweg N9 te Alkmaar Bestemmingsplan Westrand Zuid (update) (Prevent, november 2013)
9. Toetsing externe veiligheid ontwikkeling hotel en sauna/wellness nabij IJsbahn de Meent (Prevent, november 2013)
10. Berekening Groepsrisico LPG tankstation BP te Alkmaar Toetsing aan het Bevi vanwege Bestemmingsplan Westrand Zuid (Prevent, november 2013)
11. Advies externe veiligheid op concept voorontwerp bestemmingsplan Westrand Zuid te Alkmaar (Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 2012)

Water

12. Waterhuishoudingsplan Westrand Alkmaar, versie 2.0, (Nelen & Schuurmans, 2012)

Beeldkwaliteitplan

13. Beeldkwaliteitplan 'Westrand – Sportcluster' (Gemeente Alkmaar, 2013), met Nota van Wijzigingen



Milieu-effectrapportage – beoordeling

14. Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage Sportcluster Westrand Zuid te Alkmaar (Van Riezen & Partners, 2013)

Verkeer en parkeren

15. Notitie 'Ontsluiting ontwikkelingen Westrand op Hoeverweg Alkmaar' (Grontmij, 2011)
16. Rapport 'Parkeren ontwikkeling sportcluster Westrand' (Empaction, 2012)

Luchtkwaliteit

17. Onderzoek luchtkwaliteit (Grontmij, november 2013)

Participatie

18. Participatienota voorontwerp-bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan Westrand Zuid (2013)
19. Nota van Beantwoording n.a.v. ontwerp-bestemmingsplan Westrand Zuid (november 2013, aangevuld januari 2014)
20. Nota van Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Westrand Zuid (november 2013, aangevuld februari 2014), met wijzigingen Verbeeldingen.

1. INLEIDING

1.1 Aanleidingen voor een nieuw bestemmingsplan

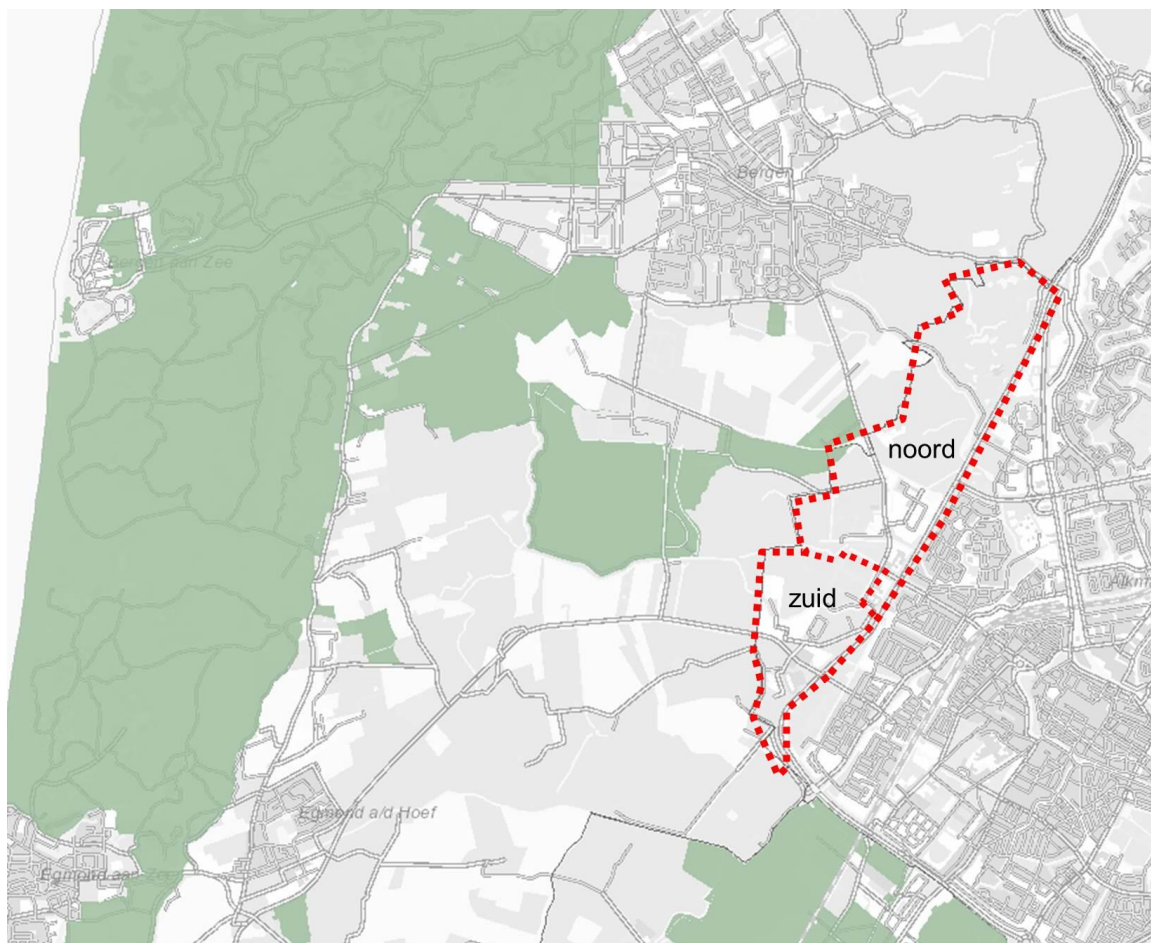
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen bestemmingsplannen ouder dan tien jaar te worden herzien. De gemeente Alkmaar geeft uitvoering aan deze wettelijke bepaling door in stappen haar bestemmingsplannen te vernieuwen. Voor het grootste deel van het gebied ten westen van Alkmaar zijn momenteel bestemmingsplannen van kracht die ouder zijn dan tien jaar. Het betreft hier onder andere de bestemmingsplannen 'Bergermeer' (1969) en 'Westvleugel' (1978). Voor het zuidelijk gedeelte van het gebied geldt het Uitbreidingsplan in hoofdzaak en enkele herzieningen op dit uitwerkingsplan. Deze bestemmingsplannen dateren nog uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. Het voorliggende bestemmingsplan Westrand heeft tot doel de planologische regeling ten westen van de Ring Alkmaar te vernieuwen, als uitwerking van de Structuurvisie Westrand die de raad in 2010 voor het plangebied heeft vastgesteld.

Naast het feit van de actualisatieplicht heeft de gemeente Alkmaar in de loop der jaren op een aantal terreinen nieuw beleid vastgesteld. Deze redenen geven aanleiding om voor de Westrand van Alkmaar een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden.

In het zuidelijke deel van de Westrand is bovendien de ontwikkeling van het sportcluster in voorbereiding. De gemeente Alkmaar heeft de ambitie Sportstad te zijn en wil inspelen op de Olympische ambitie 2028. De Westrand biedt hiervoor, in aanvulling op de al bestaande clustering van sportaccommodaties, volop kansen. Tussen de Olympiaweg en de Martin Luther Kingweg is ruimte voor nieuwe functies. Een ontwikkeling van kantoren, leisure of andere publieksaantrekkende functies is denkbaar. Bovendien wordt een verbetering van de overgang van stad naar land nagestreefd door de aanleg van nieuwe landschappelijke groen- en waterzones. Voor deze ontwikkeling van het sportcluster, de Olympiaweg en de landschappelijke overgang is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Om uitvoering te kunnen geven aan de plannen is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De nieuwe planologische regeling voor de Westrand wordt vervat in twee bestemmingsplannen: één voor het noordelijk deel waar alleen beheer van de bestaande situatie aan de orde is en een zuidelijk deel waarbinnen de ontwikkeling van het sportcluster mogelijk wordt gemaakt. Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft het zuidelijke deel.

Op de navolgende afbeelding zijn de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Westrand-Zuid' en 'Westrand-Noord' weergegeven. Het bestemmingsplan 'Westrand-Zuid' wordt aan de oostzijde begrensd door de Martin Luther Kingweg en de Steve Bikoweg. Deze wegen zijn onderdeel van de Rijksweg N9. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de gemeentegrens vanaf de Aert de Gelderlaan/ Hoeverpad tot aan de Dode Vaart. De noordelijke grens loopt over het Steenslootpad, de Bergerweg en door het hart van de Dode Vaart.





1.2 Doel

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van het sportcluster. Er wordt geanticipeerd op een eventuele ontwikkeling aan de Olympiaweg. Voor de gronden buiten het sportcluster heeft het bestemmingsplan tot doel een actueel juridisch-planologisch kader voor beheer te bieden.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden het relevante ruimtelijke beleid van onder meer het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt per thema beschreven op welke wijze het thema in het bestemmingsplan is geregeld. Een toelichting op de juridische vormgeving is opgenomen in hoofdstuk 6. In de hoofdstukken 7 en 8 zijn respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. DE BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Historie

Vrijwel heel Noord-Holland, waaronder het gebied rond Alkmaar, heeft zijn vorm gekregen door de krachten van zee en water. De eigenlijke kustlijn in het huidige Noord-Holland is ontstaan als een serie strandwallen, die door verstuing opwoeien tot lage duinenrijen, de oude duinen. Deze lagen hoger dan het omliggende landschap en waren van oudsher gewilde vestigingsplaatsen. Omdat de duinen nog niet geheel gesloten waren, kon de zee gemakkelijk binnendringen. De beschutte ligging ten opzichte van zee en wind en de aanwezigheid van een stevige, zandige ondergrond maakt de strandwallen van oudsher tot een geliefde vestigingsplaats. Zowel langs de kust (Bergen, Egmond), tussen Heiloo en Castricum, als tussen Alkmaar en Uitgeest ontstonden nederzettingen. De structuur van het landschap tussen de oorspronkelijke strandwallen (de strandvlaktes) in dit gebied is gedurende lange tijd gevormd door de aanwezigheid van twee stroomgeulen: het Oer-IJ in het zuiden bij Castricum, en de Rekere in het noorden bij Alkmaar. Hierdoor was de strandvlakte een nat (moerassig) gebied, waar zich veen vormde.

De bewoning van het veen zal zich beperkt hebben tot losse boerderijen op natuurlijke hoogtes en op de randen van het veen langs veenstroompjes en riviertjes. Ontginning van het veen door de mens in combinatie met stormvloeden leidde ertoe dat in de regio vele meren ontstonden (Egmondermeer, Bergermeer, Achtermeer, Schermermeer). Grillige kavelpatronen in de vlakte verraden een ondergrond van geulen en kreken. Restgeulen van de Oer-IJ bleven bestaan als laagten in het landschap, soms als watergangen. Sommige van de restgeulen zijn later vergraven tot vaarten, zoals de Hoevertvaart.

Het patroon van geulen en wallen van de binnendelta is van archeologische waarde. In de vroege middeleeuwen werden de strandvlaktes te nat voor permanente bewoning. Vanaf die tijd is men begonnen met de ontginning van het gebied vanaf de strandwallen door de aanleg van dijken. Het veenstroompje de Rekere verbreedde zich onder invloed van de wind en de inklinking van de bodem tot een drietal meren, waaronder de Achtermeer. Het maakte deel uit van wat de Schermer was gaan heten, dat na de stormvloeden een meer was geworden. Dit proces trachtte men tot staan te brengen door twee dijken tussen de strandwallen aan te leggen. Dit maakte het uiteindelijk mogelijk om de meren ten zuiden van Alkmaar droog te leggen. Rond 1530 beschikte men over grote achtkantige watermolens met de wieken in een draaibare kap van het nog steeds bekende model. Dergelijke molens hadden bij stevige wind een capaciteit van 50 kubieke meter water per minuut. Met de sterk verbeterde molens konden zelfs meertjes worden leeggemalen. Bovendien stegen de prijzen van landbouwproducten na 1500 gedurig, dat maakte investeringen in de landaanwinning steeds aantrekkelijker. In 1533 werd de Achtermeer drooggemalen, daarmee ontstond de allereerste droogmakerij waarover op dit moment duidelijkheid bestaat op de kaart. Blijkbaar was de Achtermeer een succes, want daarna werd het ene na het andere meertje in de omgeving van Alkmaar leeggemalen zoals het Daalmeer met Mare en Oudie (ca. 1560), het Zwijnsmeertje (1565), het Heilooërmeer (1566) en de Boekelermeer (1567).

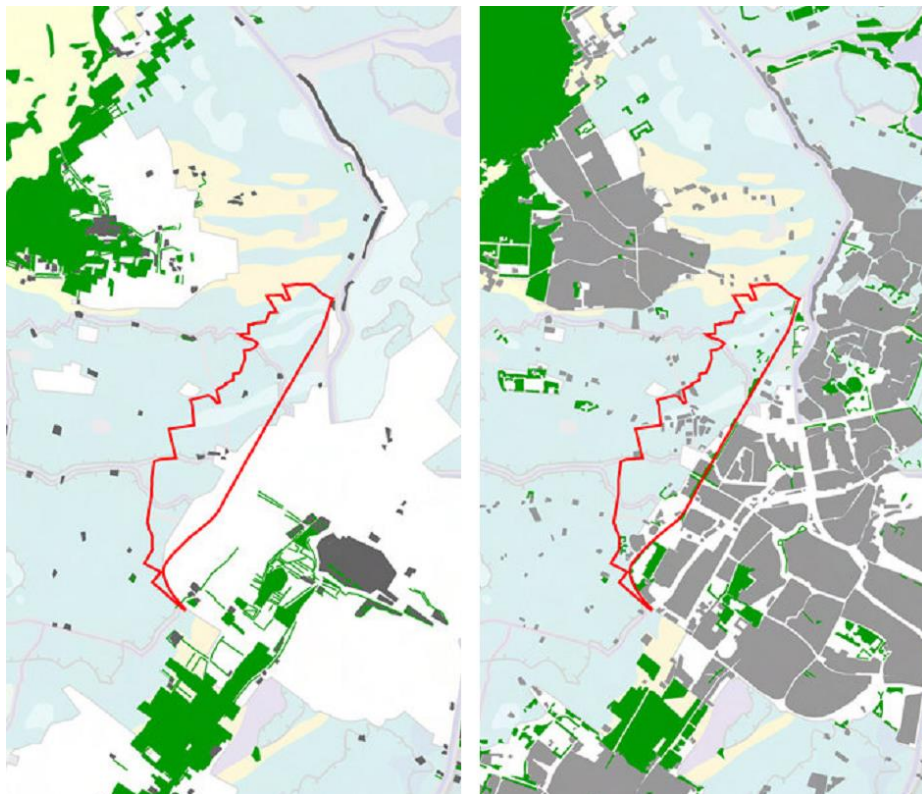
Met de ervaring opgedaan met het droogmaken van kleine meren, begon men omstreeks 1566 met het droogleggen van de grote Berger- en Egmondermeer. De droogmaking was niet alleen door zijn omvang ingewikkeld, maar ook door de onregelmatige vorm van de natuurlijke randen en alle eilanden in de twee meren. Bij de Berger- en Egmondermeerpolder werd het onregelmatige en ingewikkelde patroon van de 'eilandfragmenten' met een blokverkaveling (de karakteristieke van de omliggende polders) aaneengesmeed door een opstreckende verkaveling vanuit de randen. Het

kenmerk van de droogmakerijen is de ondiepe kom, de lage kade, een ringsloot die gelijk ligt met het oude land, een molentocht door het midden en een molen aan het uiteinde. Zowel in de Bergermeer (Groene Weg) als in de Egmondermeer (Hoeverweg) zijn centraal in de polder ontginningsassen aanwezig waarlangs bebouwing is gesitueerd.

Tot in de negentiende eeuw veranderde het landschap door invloed van de mens. Functies kregen een plek op de meest optimale plaatsen in het landschap: er was geen economische en ruimtelijke noodzaak om minder geschikte delen te gebruiken. Nieuwe ontwikkelingen waren in het algemeen kleinschalig en groeiden langzaam (op de droogmakerijen na). Zo ontstond een gevarieerd en leesbaar landschap. Rond 1850 was de meeste bebouwing en beplanting gekoppeld aan de strandwallen en de binnenduinrand. Daarbuiten kwam alleen verspreid enige bebouwing voor. In de Westrand was zeer beperkte bebouwing aanwezig, beplanting was vrijwel afwezig. Er was een groot contrast tussen de open (lege) strandvlakte en de lommerrijke strandwallen/duinen.

Tussen 1850 en de huidige situatie is de waterstructuur niet wezenlijk veranderd. De ringvaarten van de droogmakerijen en de slotenstructuur zijn nog duidelijk herkenbaar. De ringvaarten waren en zijn belangrijke structurerende elementen in het plangebied. Middels het slotenpatroon zijn de voormalige eilanden in de Bergermeer en Egmondermeer herkenbaar: de meerbodems zijn herkenbaar als strokenverkaveling, voormalige eilanden onderscheiden zich door grillig gevormde, blokvormige kavels. In de bebouwde delen van het plangebied is zowel de slotenstructuur als de wegenstructuur aangepast aan de stedelijke structuur van Alkmaar.

Op de navolgende afbeelding is de verstedelijking van Alkmaar weergegeven. Het betreft de bebouwing rond 1857 en 2002.



Afbeeldingen: bebouwing rond 1857 en in 2002

2.2 Cultuurhistorische waarden

Het polderlandschap ten westen van Alkmaar, de overgang van de duinen naar de uitgestrekte veenweidegebieden, wordt gewaardeerd als een van de mooiste van Nederland. De betekenis van het gebied wordt nog vergroot door de aanwezigheid van droogmakerijen, waaronder het eerste grootschalige droogleggingsproject in ons land. De aansluiting van het nieuwe slotenpatroon op het 'oude' land en de strijd tegen het water is op vele plaatsen en in objecten nog zichtbaar.

Voor het opstellen van de Structuurvisie Westrand 2030 is een cultuurhistorisch onderzoek gedaan (rapport 'Cultuurhistorisch onderzoek van het plangebied Westrand in de gemeente Alkmaar', 2005). In de visie die voor het gebied vastgelegd is, hebben die diverse cultuurhistorische en archeologische waarden zoveel mogelijk een plek gekregen en in de uitwerking dient daar rekening mee gehouden te worden. De meeste cultuurhistorische waarden betreffen het gebied buiten de 'landschappelijke begrenzing' zoals die in de structuurvisie is aangegeven. In het deelgebied waar de bestemmingsplannen 'Westrand-Zuid' en 'Westrand-Noord' over gaan zijn aan de volgende elementen cultuurhistorische waarden toegekend:

Lijnelement van zeer hoge waarde:

- Kromme sloot

Lijnelement van waarde

- Bergerweg
- Olympiaweg (Oude Hoeverweg)
- Hoeverweg
- Vanaf begin van de Hoeverweg de voormalige trambaan richting Egmond

Puntelement van zeer hoge waarde :

- Robonsbosmolen (Rijksmonument)
- Relatie polders-molens van hoge waarde
- Het zicht op de Robonsbosmolen vanuit de Monniken-, Raven- en Robonsbospolder.

In het cultuurhistorisch onderzoek wordt benadrukt dat de samenhang van de elementen en structuren het gebied zijn eigen karakter geeft, evenals het, soms subtiele, onderscheid tussen het oude land en de drooggelegde delen en het stelsel van ringsloten en begeleidende kaden.

De Monniken-, Raven- en Robonsbospolder worden aangemerkt als archeologisch waardevol terrein. Vermoed wordt dat aan de westkant bewoningsresten te vinden zijn uit de late middeleeuwen.

2.3 Huidige stedenbouwkundige structuur

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt op de overgang tussen het stedelijk gebied van Alkmaar en het landelijk buitengebied en heeft daarom een typisch stadsrandkarakter. De Westrand wordt gekenmerkt door een duidelijke functionele concentratie. Gebieden met sport- en recreatieve voorzieningen worden afgewisseld door uitgestrekt agrarisch landschap. Langs de Rijksweg N9 bevindt zich een cluster van bedrijven, kantoren, scholen en enkele maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de Groeneweg en gedeelten van de Bergerweg zijn woningen aanwezig. Overige woningen liggen verspreid over de rest van de Westrand.

De structuur van de Westrand wordt vooral bepaald door de waterlopen, infrastructuur, het open weidegebied en de concentratie van voorzieningen. Het boezemwater in het de Westrand bestaat uit de ringvaarten van de Bergermeer en de Egmondermeer. De boezemwateren zijn historische structuren die cultuurhistorisch, ruimtelijk en ecologisch grote betekenis voor het gebied hebben.

De infrastructuur bestaat op hoofdlijnen uit de ring rond Alkmaar, vanaf waar verschillende wegen door het plangebied naar Bergen en Egmond lopen. In de Westrand liggen diverse ontsluitingswegen ten behoeve van de voorzieningen. Voor autoverkeer zijn er twee belangrijke toegangen naar de functies in het plangebied: in het zuiden bij de sportvoorzieningen (kruispunt Hoeverweg-N9) en in het midden bij gemengde cluster (Bergerweg-N9). Het noordelijke deel van het plangebied (open weidegebied, golfbaan) ligt qua infrastructuur volledig los van de rest van de Westrand en wordt ontsloten via de Kogendijk.

In de navolgende paragraaf wordt de functionele indeling van het plangebied toegelicht.

2.4 Huidige functionele structuur op hoofdlijnen

Sportvoorzieningen

Binnen de Westrand zijn relatief veel verschillende sport- en recreatieve voorzieningen aanwezig. De aanwezige sportvoorzieningen hebben zowel een regionale als boven-regionale functie.

Aan weerszijden van de Hoeverweg, in het zuiden van het plangebied ligt het sportcluster. Het sportcluster bestaat uit de ijsbaan met sporthal, tennisbanen, tennishal, schaats- en skeelerschool, tafeltenniscentrum en een squashhal in het zuidelijke deel en het wielervedstadion met mountainbiketerrein en de kegelbanen in het noordelijke deel. Voetbal- en hockeyvoorzieningen zijn aanwezig aan de Olympiaweg. Binnen het sportcluster zijn ook enkele kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een restaurant, ondersteunende horeca en een sportshop aanwezig.

Recreatieve voorzieningen

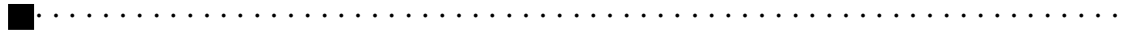
Binnen het plangebied bevindt zich een volkstuintencomplex. Het volkstuintencomplex heeft een grootte van circa 7 ha. De grootte van de ter plaatse aanwezige volkstuinten en de daarop aanwezige bebouwing is verschillend. De entree van het volkstuintencomplex ligt in het verlengde van de Olympiaweg.

Agrarisch

Het westelijke gedeelte van het plangebied wordt gekenmerkt door open weidegebied, veelal in gebruik voor agrarische doeleinden. De verkavelingspatronen van het weidegebied zijn zeer divers, deze verwijzen nog naar de oorspronkelijke structuren van de droogmakerijen. In het weidegebied is geen bebouwing aanwezig.

Wonen

Langs de Olympiaweg en de Meerweg staan enkele vrijstaande woningen.



Gemengde functies

In de meest zuidelijke punt van het plangebied ligt een tuincentrum en langs de Olympiaweg liggen enkele voorzieningen zoals verenigingsgebouwen, het CBR, een kinderdagverblijf en kantoor-/bedrijfsruimten.

3. INVENTARISATIE VAN BELEID

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente weergegeven. In hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze deze beleidskaders zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is het voorliggende plangebied onderdeel van het 'Nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land'. De uiteindelijke verantwoordelijkheid van het vastleggen van de Ecologische Hoofdstructuur ligt bij de provincie. Bij provinciale verordening worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen in het belang van de verwezenlijking, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de beoogde natuurkwaliteit van de ecologische hoofdstructuur. Hiertoe wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2.

Uit de drie genoemde 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 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied. In een aanvulling van het Barro zullen bepalingen worden opgenomen die betrekking hebben op de Ecologische hoofdstructuur, maar op dit moment geeft het Barro geen regels die van belang zijn voor de ecologische waarden in het bestemmingsplan.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar

■
maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Het bestemmingsplan 'Westrand-Zuid' gaat uit van ontwikkeling van een sportcluster en daarbuiten behoud van de bestaande situatie. Er is in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een waterplan Westrand gemaakt waarin rekening wordt gehouden met de hoofdzaken uit het Nationaal Waterplan.

Een eventuele ontwikkeling aan de Olympiaweg wordt nog niet bij rechte mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar pas na wijziging. Bij wijziging kan worden vastgesteld of de ontwikkeling van invloed is op de waterhuishouding en welke maatregelen eventueel getroffen dienen te worden.

Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (2000/60/EG), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of beëindigd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebiedsdistrict gemaakt moet worden. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2009 tot een stroomgebiedbeheersplan te komen. De KRW stelt zich tot doel landoppervlakte-water, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De KRW bevat tevens een instrumentarium om de doelstellingen te bereiken. De beschreven indeling in stroomgebieden is een van de instrumenten om het beleid van de richtlijn te realiseren.

Archeologie

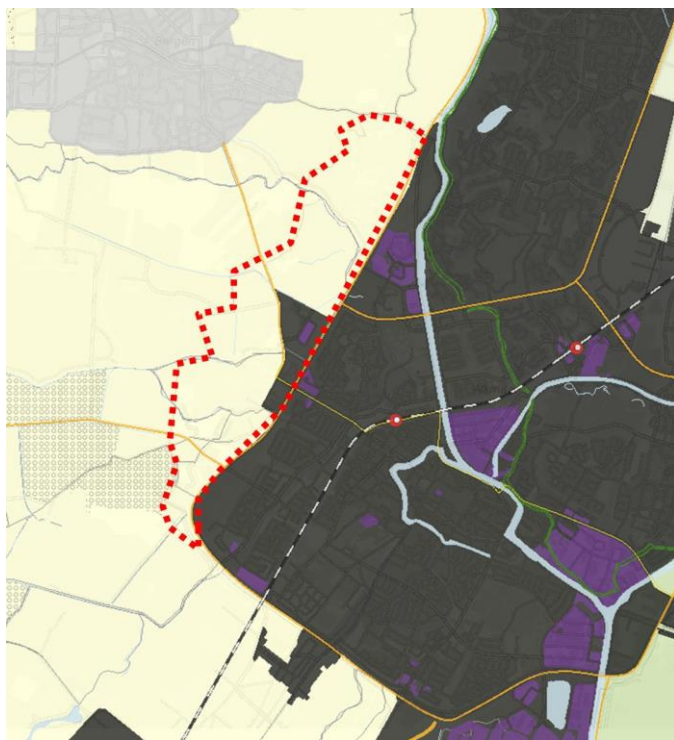
Voor archeologie is met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg per 1 september 2007 een einde gekomen aan de onzekerheid rondom de invoering van het Europese verdrag van Malta. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) monumenten. Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 3.5 is nader ingegaan op mogelijke archeologische waarden van het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn ondermeer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de visiekaart van de Provinciale Structuurvisie weergegeven waarop de Westrand (Noord en Zuid) met stippellijn is geprojecteerd. Het grootste gedeelte van het plangebied is aangewezen als 'Gebied voor gecombineerde landbouw'.



Afbeelding: uitsnede van de visiekaart van de Provinciale Structuurvisie (bron: www.noord-holland.nl)

In de Provinciale Verordening zijn regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen opgenomen. Het gaat daarbij over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer aardkundige waarden, (Rijks)bufferzones, nationale landschappen, Ecologische Hoofdstructuur en Bestaand Bebouwd Gebied.

■
Voor het plangebied zijn de volgende regels relevant:

1. Aardkundig waardevolle gebieden;
2. Bestaand Bebouwd Gebied;
3. Landelijk gebied;
4. Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
5. Weidevogelleefgebied;

Ad 1 Aardkundig waardevolle gebieden.

Gelet op artikel 8 en kaart 10 van de Verordening is een groot deel van het plangebied aardkundig waardevol. Het betreft het westelijke en noordelijke deel van de Westrand. In de Toelichting van een bestemmingsplan dient te worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlagenrapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden. In dat rapport is het plangebied aangegeven als 'voormalig meer met delta-afzettingen'. Volgens de toelichting op artikel 8 dienen deze voorkomende bijzondere aardkundige waarden in geval van nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk te worden beschermd.

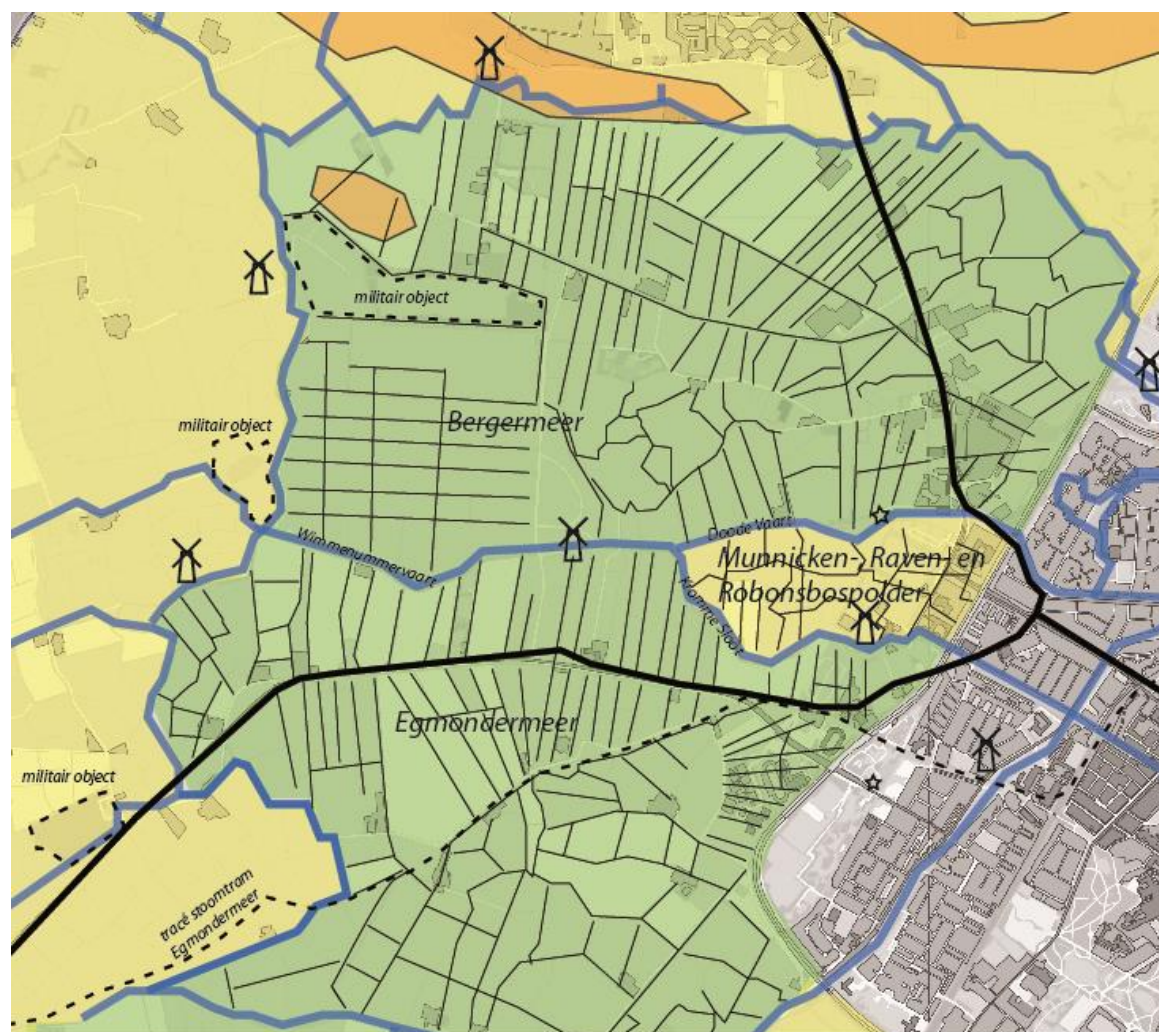
Aardkundige waarden zijn kwaliteiten van landschap en natuur, die ons iets vertellen over het ontstaan van de provincie en de krachten die daarbij een rol speelden (wind, water, ijs en getijden). Het beschermen van aardkundige waarden is een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. Aardkundige waarden hebben betrekking op geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen (niet-levende natuur) en vormen ons aardkundig erfgoed. Aardkundige Monumenten zijn markante voorbeelden van aardkundige waarden. Van de 80 beschermde gebieden zijn er 17 aangewezen als aardkundig monument.

De Provincie heeft ter bescherming en behoud van aardkundig erfgoed de 'Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden' opgesteld (2004). Aardkundige monumenten hebben momenteel geen wettelijk beschermde status. Dit kan echter wel bewerkstelligd worden door ze expliciet te benoemen en op te nemen in het ruimtelijk (en gebiedsgericht) beleid van de Provincie. Versterking treedt op indien ook gemeenten hun bestemmingsplannen hierop aanpassen.

Zoals ook blijkt uit de Provinciale 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie' zijn in de Westrand gebieden van aardkundige waarde aanwezig (geomorfologie), maar geen aardkundige monumenten. In het gebied komen twee landschapstypen voor: het 'strandwallen- en vlaktenlandschap' en het 'droogmakerijenlandschap'. De strandwallen en – vlakten bestaan uit parallel aan de kust verlopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen, van elkaar gescheiden door lager gelegen, natte en venige strandvlakten. Het contrast tussen het zeer open gebied (strandvlakten) en het zeer gesloten gebied (beboste binnenduinrand) is kenmerkend voor dit landschap. De Munnicken-, Raven- en Robonsbospolder is een bijzonder element in het droogmakerijenlandschap. Deze polder was oorspronkelijk een eiland, dat vermoedelijk kort na het jaar 1000 is ingepolderd, door de dijk aanleg in opdracht van de Abdij van Egmond.

Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/ -meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. De droogmakerijen worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggende land. De ringdijken laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de veelal geometrische indeling. Het droogmakerijenlandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden en open tot zeer open gebieden. De Bergermeer en de Egmondermeer zijn de droogmakerijen in het gebied. In het algemeen komen in dit

landschapstype slechts in beperkte mate gebieden met bijzondere archeologische en aardkundige waarden voor. De Munnicken-, Raven- en Robonsbospolder is echter wel aangemerkt als archeologisch waardevol gebied. Vermoed wordt dat aan de westkant bewoningsresten te vinden zijn uit de late Middeleeuwen. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de aardkundige waarden in het gebied aantasten. Het fietstraject Alkmaar – Bergen wordt zo dicht mogelijk langs de dijk gelegd, om eventuele aantasting van achtergebleven archeologische resten te voorkomen.



Kernkwaliteiten en cultuurhistorische waarden van het landschap

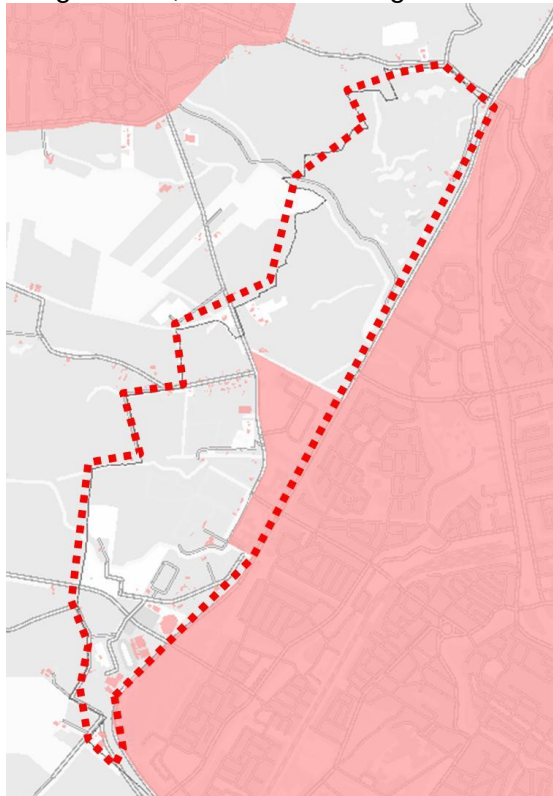
	Strandwallen en strandvlaktenlandschap		Verkavelingspatroon
	Droogmakerijenlandschap		Poldermolens
	Oude Duinen		Stolpboerderij
	Ringvaarten en dijken		Cultuurhistorische elementen
			Wegen van cultuurhistorische waarde

De kernkwaliteiten van het landschap zijn ook beschreven in het door de gemeente opgestelde 'Beeldkwaliteitplan Westrand – Sportcluster' (2013) en in de Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030 (voor het zuidelijk deel van de Westrand vastgesteld in 2010, voor het noordelijk deel boven de Molensloot in 2013).

.....

Ad 2 Bestaand Bebouwd Gebied

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG), zoals weergegeven op kaart 2 van de Verordening. In het plangebied van 'Westrand-Zuid' bevinden zich geen aaneengesloten gronden die als BBG zijn aangewezen, met uitzondering van bestaande gebouwen.



Afbeelding: Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG)

Ad 3 Landelijk gebied

Nut en noodzaak van de gebiedsontwikkeling in Westrand Zuid - Sportcluster

Verstedelijking

Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, indien de noodzaak van verstedelijking is aangetoond en is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) kan worden gerealiseerd en rekening is gehouden met ruimtelijke kwaliteitseisen.

Ruimtelijke kwaliteitseisen

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als in het landelijk gebied moet voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden, de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd, de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis, de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten. De toelichting van een bestemmingsplan

.....

geeft aan in welke mate rekening is gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse, de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid), de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Toets Westrand Zuid aan ruimtelijke kwaliteitseisen

Structuurvisie Westrand en SPvE

Het bestemmingsplan Westrand Zuid is een deeluitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Westrand Alkmaar 2030 (vastgesteld 2010). In de structuurvisie is de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen vastgelegd. De ambitie van de structuurvisie is het handhaven van het open weidegebied en de ontwikkeling van een regionale concentratie van sport- en sportgerelateerde voorzieningen en bedrijven in het zuidelijk deel van de Westrand, in aansluiting op de reeds bestaande sportfuncties en zorgvuldig ingepast in een landschappelijke omgeving. De Structuurvisie Westrand is, zo blijkt ook uit de zienswijze (17-5-2010) van GS op het ontwerp, te beschouwen als basis voor de onderbouwing nut en noodzaak van de gewenste ontwikkeling. Volgens GS is uitbreiding en versterking of verbetering van de bestaande recreatieve functies buiten de BBG in de Westrand mogelijk, mits rekening wordt gehouden met ruimtelijke kwaliteitseisen. Ook in de beantwoording van de prealabele vraag over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Sportcluster Westrand (6-3-2012) laat GS zich positief uit over de plannen voor het sportcluster.

In de Structuurvisie en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt gesproken over het ontwikkelen van nieuwe functies die het gebied versterken en het doortrekken van de kantoor- en onderwijs cluster aan de noordzijde van het plangebied richting het zuiden. De ontwikkelstrook in het plangebied kan ingevuld worden met sport en leisure, maar ook op het gebied van dienstverlening, onderwijs, lichte bedrijvigheid en zelfstandige kantoren. De aanwezigheid van deze nieuwe functies vergroot de diversiteit aan activiteiten in het gebied en verbetert hierdoor de levendigheid en sociale veiligheid. Juist de mogelijkheid tot menging van functies maakt het gebied aantrekkelijk. Ook kunnen hierdoor interessante verbindingen tussen bedrijfsleven, sport en recreatie ontstaan. Er kan gewerkt, gerecreëerd en gesport worden. De unieke ligging tussen het open landschap en de stad Alkmaar maakt dit gebied extra interessant voor ondernemers.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Westrand Zuid wordt de vernieuwing en uitbreiding van het gemeentelijk sportcomplex De Meent mogelijk gemaakt. De uitbreiding van De Meent volgt uit de Alkmaarse sportbeleidsnota 'Alkmaars startsignaal'. Ook de inpassing van het nieuwe trainingscomplex van AZ in de Westrand volgt uit het Alkmaarse sportbeleid. Hierbij moet men zich realiseren dat AZ van grote maatschappelijke en economische betekenis is voor Alkmaar en dat binnen het BBG van Alkmaar geen ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn om AZ te faciliteren.

De overige bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Westrand Zuid zijn gelegen in de strook tussen Olympiaweg/ Terborchlaan en Westelijke Randweg. In deze strook is nu reeds verspreide bebouwing aanwezig en wordt door middel van transformatie en intensivering een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte beoogd. Het gaat om sportgerelateerde voorzieningen en bedrijven die een bijdrage leveren aan het sportcluster Westrand. In het bestemmingsplan is deze strook opgenomen als gemengde bestemming, waarin een breed scala aan functies mogelijk zijn. Dit biedt flexibiliteit aan de ontwikkeling van het gebied en mogelijkheden om verbindingen te

■
leggen tussen sport, bedrijfsleven en maatschappelijke functies. Een eventuele ontwikkeling aan de Olympiaweg wordt nog niet bij recht mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar pas na wijziging.

Door in het bestemmingsplan het groen-blauwe raamwerk vast te leggen en eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van nieuwe ontwikkelingen wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt. Een door B&W aangestelde supervisor voor de Westrand ziet hier op toe. Bovendien kunnen uit de grondopbrengsten van de ontwikkellocaties investeringen worden gedekt in het groen-blauwe raamwerk. De uitwerking van het groen-blauwe raamwerk, de verkaveling en de beeldkwaliteiteisen voor openbare ruimte en gebouwen voldoen aan de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Nut en noodzaak Ontwikkelstrook Olympiaweg

Volgens artikel 12 van de PRVS voorziet een bestemmingsplan niet in een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe kantoorlocatie buiten bestaand bebouwd gebied. Artikel 12 lid 4 van de PRVS bepaalt dat afgeweken kan worden van bovengenoemd verstedelijkingsverbod als het nieuwe bestemmingsplan of de nieuwe kantoorlocatie past binnen de provinciale planningsopgave. Hieronder volgt een opsomming van de elementen die de Toelichting op basis van de PRVS moet bevatten, toegespitst op bestemmingsplan Westrand Zuid.

a. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in de regionale verdeling van deze terreinen over de gemeenten;

Ad a. Benadrukt wordt dat er geen sprake is van een toevoeging van een grootschalige werklocatie/ bedrijventerrein. Het gaat om herstructurering van een reeds bestaand sportcluster, waarbij is ingezet op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De gemengde bestemmingen zijn beperkt en bedoeld om de sport- en leisurefunctie van het gebied te ondersteunen het project is als uitwerking van bestaande visies besproken in het kader van de Gebiedsagenda MIRT voor Noord-Holland en daar als ondergeschikt aangemerkt in het kader van regionale belangen (wat betreft het toevoegen van kantoor-/bedrijvenlocaties).

b. op welke wijze het bedrijventerrein of de uitbreiding past in de afgesproken vestigingsmilieus;

Ad b. Voor grootschalige ontwikkelingen geldt dat deze moeten passen in de vestigingsmilieus die in het provinciale locatiebeleid zijn aangegeven. In het Structuurplan Locatiebeleid van Alkmaar (2008) zijn de provinciale vestigingsmilieus toegepast op de diverse te onderscheiden gebieden van Alkmaar. De Westrand is hierbij aangemerkt als locatie voor recreatieve voorzieningen (provinciale vestigingsmilieus B1a/B2b/ B4a/ B4b). Overeenkomstig de locatiekenmerken kan sprake zijn van (een combinatie van) de volgende vestigingsmilieus op grond van het provinciale locatiebeleid:

- Locatie voor vrijetijdseconomie en PDV (B1a)
- Bedrijventerrein voor lichte industrie (B2b)
- Transport- en distributierrein (B4a)
- Agribusiness-terrein (B4b).

In het Structuurplan Locatiebeleid van Alkmaar is over de Westrand het volgende aangegeven:

“Er bevindt zich hier een groot aantal sportvoorzieningen, met een regionale en zelfs landelijke doelgroep. Functies welke overeenkomstig het provinciaal beleid op de hierboven genoemde vestigingsmilieus gevestigd zouden kunnen worden, komen hier echter niet voor, en dat zou ook niet wenselijk zijn. (..). In het reeds verstedelijkte gebied rondom de Olympiaweg en Terborchlaan zal sprake zijn van ontwikkelingen voor sport,

■
vrije tijd en horecavoorzieningen. Uitgangspunt is behoud van de bestaande sportvoorzieningen, en eventueel een versterking ervan(..). Ingezet wordt op de volgende functies:

- Recreatieve en toeristische voorzieningen (incl. hotel)
- Horeca/vermaak/cultuur (indien onvoldoende ruimte hiervoor is op de locatietypen A1 en A2)
- Zorg en onderwijs.”

Op grond van de locatiekenmerken en het provinciale locatiebeleid wordt ingezet op vrijetijdseconomie en het versterken van de bestaande sportvoorzieningen. De bestemming ‘Gemengd’ in het sportcluster en de Olympiaweg maakt op beperkte schaal sportvoorzieningen mogelijk, alsmede sportgerelateerde medische voorzieningen, ambulante zorg, bedrijven, dienstverlening en kantoren, ter versterking van het voor de Westrand aanwezige vestigingsmilieu ten aanzien van vrijetijdseconomie. De ontwikkeling van het Sportcluster kan daarbij niet los gezien worden van de ontwikkeling van het door de provincie gewenste groen-blauwe raamwerk. De grondopbrengsten van de ontwikkelstrook zijn van belang om de noodzakelijke investeringen in het groen-blauwe raamwerk van het plangebied te kunnen dekken. Het is vanaf de start van de planvorming van de structuurvisie altijd de bedoeling geweest dat in deze strook inkomsten zouden worden gegenereerd om te kunnen investeren in het groen-blauwe raamwerk van de Westrand (“rood voor groen”).

Om te benadrukken dat de Westrand niet exclusief is bedoeld voor kantoren en ook de gemeente het planaanbod voor kantoren wenst te beperken, is in de planvoorschriften met betrekking tot de kantoren in het plangebied een maximum van 30.000 m² b.v.o. worden opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan was in totaal nog circa 45.000 m² b.v.o. kantoren mogelijk. Het is tenslotte daarbij zo, dat leisure geen specifiek onderdeel uitmaakt van het provinciale onderzoek naar het aanbod van werklocaties in Noord-Holland Noord en dat leisure en health bovendien provinciale speerpunten van beleid zijn. Sport en leisure staan centraal in de ontwikkeling in de Westrand, de vestiging van bedrijven en kantoren is daaraan ondersteunend en aanvullend.

c. dat op bestaande terreinen binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering of intensivering;

Ad c. Het moet duidelijk zijn dat er niet sprake is van een nieuwe toevoeging van stedelijke functies in de ontwikkelstrook aan de Olympiaweg. Het bestemmingsplan biedt met ontwikkeling van deze strook een logische stedenbouwkundige afronding in aansluiting op de reeds bestaande grootschalige bebouwing van Rabobank, Willem Blaeu college en de Wielerbaan. Hierbij moet worden benadrukt dat het feitelijk om een inbreidingslocatie gaat. De strook is in tegenspraak tot de provinciale structuurvisie namelijk reeds gedeeltelijk bebouwd en het huidige bestemmingsplan geeft al bouwrechten. Het gebied kenmerkt zich volgens de structuurvisie Westrand juist door een rommelige en kwalitatief laagwaardige uitstraling. Door het ruimtegebruik de komende jaren te intensiveren, kan de ruimtelijke kwaliteit ervan worden verbeterd en kan elders bebouwing van open ruimte worden voorkomen. Er is hier geen sprake van een nieuw bedrijventerrein of een exclusief voor kantoren bestemde locatie.

d. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in een af te spreken tijdsfasering;

Ad d. Westrand Zuid is een op zichzelf staande locatie die niet geprogrammeerd hoeft te worden in relatie tot ‘echte’ bedrijventerreinen of kantoorlocaties, en moet wat dat betreft, gezien de specifieke sportgerelateerde functie in combinatie met het groen-blauwe raamwerk buiten die algemene discussie worden gesteld.

.....

e. dat in voldoende mate is aangetoond dat behoefte bestaat een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe kantoorlocatie of uitbreiding van bestaand terrein, en;

Ad e. De beleidskeuze en de basis voor de nut en noodzaak van verstedelijking van de strook tussen Olympiaweg en Martin Luther Kingweg is vastgelegd in de Structuurvisie Westrand 2030. In de eerste plaats biedt deze strook de gewenste uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande sportcluster en de verdere clustervorming rond het nieuwe AZ-trainingscomplex. De spin-off die de vestiging van AZ en de uitbreiding en vernieuwing van het sportcomplex De Meent (alsmede de verbeterde ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de investeringen in het groen-blauwe raamwerk) met zich meebrengt wil de gemeente ruimtelijk faciliteren. Het kan hierbij zowel gaan om gebouwde sport-, leisure- en healthfuncties als om daaraan direct of indirect gerelateerde bedrijven, dienstverlening en kantoren. Alternatieve locaties in de directe omgeving zijn niet aanwezig. Er is bewust gekozen voor een ruime, gemengde bestemming om in de verdere uitwerking voldoende flexibiliteit te behouden en te kunnen inspelen op de actuele marktvraag. Alkmaar ziet onder meer kansen voor flexibele, multifunctionele gebouwen waarvan het gebruik in de tijd kan worden gewijzigd.

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het sportcluster is de ontwikkeling van deze strook met gebouwde functies verder uitgewerkt. Enerzijds is een fasering gemaakt waarbij voor de komende bestemmingsplanperiode wordt uitgegaan van het behoud van het bestaande tracé van de Olympiaweg en een beperkte ontwikkelcapaciteit van maximaal 35.000m² b.v.o. Anderzijds is in het SPvE een nadere indicatie gegeven van het programma, waarbij naast sport, recreatie en leisure ook bedrijven en kantoren mogelijk zijn.

f. op welke wijze de vestigingsmilieus zich verhouden tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de kantoorlocatie.

Ad f. De gebiedsontsluiting ondergaat geen grote verandering ten opzichte van de huidige situatie. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontsloten via de Terborchlaan (die wordt heringericht), het noordelijk deel is bereikbaar vanaf de Bergerweg. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk, waardoor er ook geen sluipverkeer mogelijk is. Door het gebied loopt een route van bus-on-line, met een kwartierdienst. Via de bussluis kan de bus wel door de Westrand en zijn de functies goed per openbaar vervoer bereikbaar met een rechtstreekse lijn vanaf het Centraal Station.

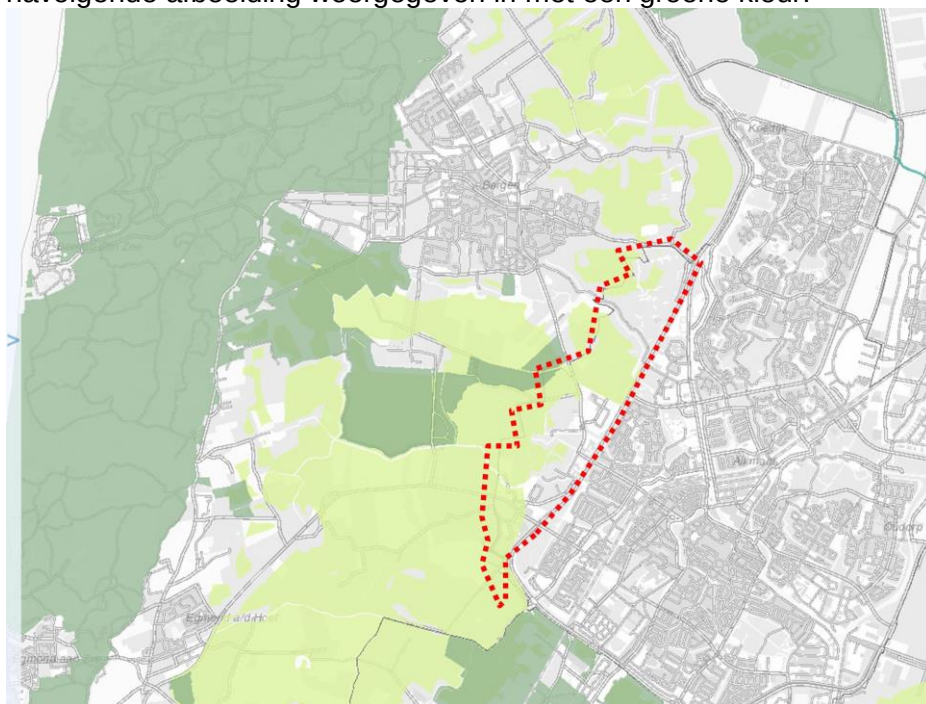
Conclusie

De nut en noodzaak van de ontwikkelingen in Westrand Zuid zijn aangetoond op grond van het voorgaande, ook gezien hun onmiskenbare samenhang. Op grond van de locatiekenmerken en het provinciale locatiebeleid wordt ingezet op vrijetijdseconomie en het versterken van de bestaande sportvoorzieningen. De bestemming 'Gemengd' in het sportcluster en de Olympiaweg maakt op beperkte schaal sportvoorzieningen mogelijk, alsmede sportgerelateerde medische voorzieningen, ambulante zorg, bedrijven, dienstverlening en kantoren, ter versterking van het voor de Westrand aanwezige vestigingsmilieu ten aanzien van vrijetijdseconomie. Sport en leisure staan centraal in de ontwikkeling in de Westrand, de vestiging van bedrijven en kantoren is daaraan ondersteunend en aanvullend.

De ontwikkeling van het Sportcluster kan niet los gezien worden van de ontwikkeling van het door de provincie gewenste groen-blauwe raamwerk. De grondopbrengsten van de ontwikkelstrook zijn van belang om de noodzakelijke investeringen in het groen-blauwe raamwerk van het plangebied te kunnen dekken. Het is vanaf de start planvorming structuurvisie altijd de bedoeling geweest dat in deze strook inkomsten zouden worden gegenereerd om te kunnen investeren in het groen-blauwe raamwerk van de Westrand ("rood voor groen").

Ad 4 Ecologische Hoofdstructuur

Gelet op artikel 19 en kaart 4 van de Verordening liggen binnen bestemmingsplan 'Westrand-Zuid' geen gronden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Voor deze gebieden geldt dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de wijde omgeving van het plangebied is op de navolgende afbeelding weergegeven in met een groene kleur.



Afbeelding: Ecologische Hoofdstructuur (groen), weidevogelleefgebieden (geel)

Ad 5 Weidevogelleefgebieden

Gelet op artikel 25 en kaart 4 van de Verordening behoort een groot deel van het plangebied van tot weidevogelleefgebied. In principe mag een bestemmingsplan niet voorzien in de mogelijkheid van:

- a. nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- b. de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- c. de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;
- d. de mogelijkheid verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
- e. de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

In een bestemmingsplan wordt de aanleg van hoogopgaande beplantingen of laanbeplanting afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning voor het aanleggen. In de toelichting is aangegeven dat met dit artikel wordt beoogd om de leefgebieden van weidevogels te beschermen. Uit een aantal onderzoeken blijkt dat behalve het beheer, de afwezigheid van opgaande begroeiing en gunstige omgevingscondities, de afwezigheid van bebouwing in hoge mate bepalend is voor het succes van weidevogelpopulaties. Zodoende is het onwenselijk dat in nieuwe bestemmingsplannen nieuwe bouwblokken worden toegekend in open gebieden. Uitbreiding op bestaande of uitbreiding van bestaande bouwpercelen is minder schadelijk voor weidevogels.

De ontwikkeling van het sportcluster bevindt zich bijna geheel buiten het weidevogelleefgebied: onderdeel van het plan vormt aanleg van een fietspad en waterberging binnen de rand van een terrein dat is aanwezen als weidevogelgebied. Waarschijnlijk als gevolg van de aanwezigheid van hoge opgaande beplanting net buiten het weidevogelgebied (rond sportvelden), heeft deze randzone geen betekenis als biotoop voor weidevogels. Gegevens uit PNI-studies laten zien dat weidevogels (in het verleden, het is de vraag of ze er nog zitten met de huidige negatieve ontwikkelingen) pas op 650 meter en verder van het geplande traject van het fietspad broedden. Omdat de hoge beplanting rond de sportvelden permanent is (is ook wel nodig, ze liggen op de gangbare wind uit het zuidwesten) is het ook niet zo dat de potentiële waarde van het weidevogelgebied wordt aangetast. In het project is een groene afscherming van voorzieningen opgenomen ten behoeve van het zicht vanuit het weidegebied.

Ook als de ingreep geen verstorend effect heeft, dient oppervlakteverlies gecompenseerd te worden. Compensatie kan financieel worden voldaan door storting in een provinciaal compensatiefonds, waarvan de middelen aangewend worden voor de uitvoering van een groter project voor weidevogels. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de onderzoeken die in dit kader zijn uitgevoerd ten aanzien van het plangebied Westrand Zuid.

Natuurbeheerplan 2010

In het Natuurbeheerplan 2010 staat aangegeven waar in de provincie Noord-Holland welk soort natuur, agrarische natuur en landschap aanwezig is of ontwikkeld kan worden en hoe deze beheerd moet worden. Daarnaast geeft het Natuurbeheerplan aan waar subsidiëring van beheer en waar kwaliteitsimpulsen voor natuur en landschap mogelijk zijn. De Ecologische Hoofdstructuur is een belangrijk onderdeel van de natuur in Noord-Holland. De wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur zijn:

- de bij het gebied behorende natuurdoelen en kwaliteit;
- de geomorfologische en aardkundige waarden en processen;
- de waterhuishouding;
- de kwaliteit van bodem, water en lucht;
- rust, stilte, donkerte en openheid;
- de landschapsstructuur;
- de belevingswaarde;
- de recreatieve mogelijkheden in het gebied.

Ten aanzien van weidevogels is aangegeven dat Noord-Holland rijk is aan weidevogels. Van sommige soorten broedt meer dan 20% van de landelijke populatie in Noord-Holland. Ondanks de inspanningen van de afgelopen dertig jaar, is het aantal vogelsoorten echter achteruit gegaan. Om deze ontwikkeling te stoppen, hebben Gedeputeerde Staten op 31 maart 2009 een weidevogelvisie vastgesteld (zie volgende paragraaf).

Weidevogelvisie

De weidevogelvisie biedt het inhoudelijk kader voor het Natuurbeheerplan (zie vorige paragraaf). In de Weidevogelvisie zijn de belangrijke weidevogelleefgebieden en -kerngebieden bepaald. De provinciale inspanning is gericht op duurzame weidevogelpopulaties, duurzaam beheer en duurzame inzet/ motivatie van de beheerders. De provincie hanteert daarbij drie prioriteiten:

1. Houden wat we hebben, maar tegelijk anticiperen op groei;
2. Investeren in leefgebieden;
3. Realiseren van groei en vernieuwen van beleid.

■
In de periode 2010-2016 zal het beleid worden gericht op de eerste twee prioriteiten. Binnen de weidevogelleefgebieden is onderscheid gemaakt in twee typen kerngebieden:

- Gruttokerngebieden, dit zijn gebieden met minimaal 10 gruttobroedparen per 100 hectare;
- Weidevogelkerngebieden, dit zijn gebieden met minimaal 20 broedparen per 100 hectare van alle soorten, behalve kievit, krakeend en graspieper (deze soorten zijn door hun verspreiding minder geschikt voor het definiëren van kerngebieden).

Een kerngebied heeft een zekere robuustheid en is minimaal 100 hectare groot. Kleinere kernen tellen mee als kan worden aangetoond dat ze (bijv. in combinatie met aanpalende kerngebieden) bijdragen aan een levensvatbare populatie. Gelet op de kaart 'gruttokerngebieden' en de kaart 'weidevogelkerngebieden' behoort een deel van het plangebied samen met het gebied buiten de bestemmingsplangrenzen tot een kerngebied waar per 100 hectare meer dan 10 broedparen grutto's en meer dan 20 broedparen van alle soorten aanwezig zijn.

In weidevogelgebieden gelden spelregels ten aanzien van de inzet en situering van maatregelen. In grote lijnen behelzen de spelregels:

- a. Alleen in gruttokernen: eisen aan de oppervlakte 'kuikenland' in relatie tot de gruttodichtheid. De provincie hanteert hierbij een bandbreedte van 1,0 tot 1,4 ha kuikenland per gruttobroedpaar, waarvan 30% bestaat uit kruidenrijk grasland. Let wel: het gaat hierbij om de oppervlakte kuikenland op gebiedsniveau (landbouw- en natuurgebied). Als kuikenland tellen verschillende gebruiksvormen mee: uitgesteld maaien, maar ook extensieve beweiding en hergroeiend gras. Basis hiervoor is de Alterra-tabel met omrekeningsfactoren (van hectares grondgebruik naar hectares kuikenland). Collectieve beheerplannen met een lager aandeel kuikenland worden alleen goedgekeurd als het plan de doelmatigheid daarvan onderbouwd aannemelijk kan maken, bijvoorbeeld op basis van goede resultaten in het verleden of een aantoonbaar voldoende reproductie, of in geval van zeer hoge dichtheden (daar waar de gruttokern onvoldoende ruimte biedt voor de benodigde oppervlakte kuikenland). De bovengrens van de norm is uit kostenoverwegingen tegelijk ook het nagestreefde maximum. Bovendien zullen zeer 'zware' en daarmee dure pakketten slechts selectief worden opengesteld (bijv. alleen voor zeer kritische soorten en/of voor zangvogels).
- b. In en buiten de overige weidevogelkernen zijn de eisen aan het beheer minder strikt:
 - voor de kievit-scholekstergroep gelden geen vastomlijnde eisen vooraf aan de samenstelling van het beheer, behalve dat het moet bestaan uit een mix van legselbeheer en kuikenland;
 - voor de zangvogelgroep moet het weidevogelplan maatregelen bevatten die voor deze groep zinvol zijn (bijv. vormen van randenbeheer).

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 25 augustus 2009 het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) voor de periode 2009 - 2013 aangenomen. De provincie wil met behulp van het PMP de milieukwaliteit in Noord-Holland verbeteren. Provinciale Staten hebben het plan op 21 september 2009 vastgesteld. In het PMP zijn voor Noord-Holland twee milieudoelen geformuleerd: het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het stimuleren van duurzame ontwikkeling zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders. Om die doelen te bereiken voert de provincie activiteiten uit op acht milieuthema's: afval, bodem, externe veiligheid, klimaat en energie, licht en donkerte, geluid, geur en lucht. Bij afval draait het bijvoorbeeld om intensiever toezicht op afvalstromen. Onder geluid valt onder andere het verder terugdringen van geluidhinder, door het opstellen van zonebeheerplannen voor bedrijventerreinen. De

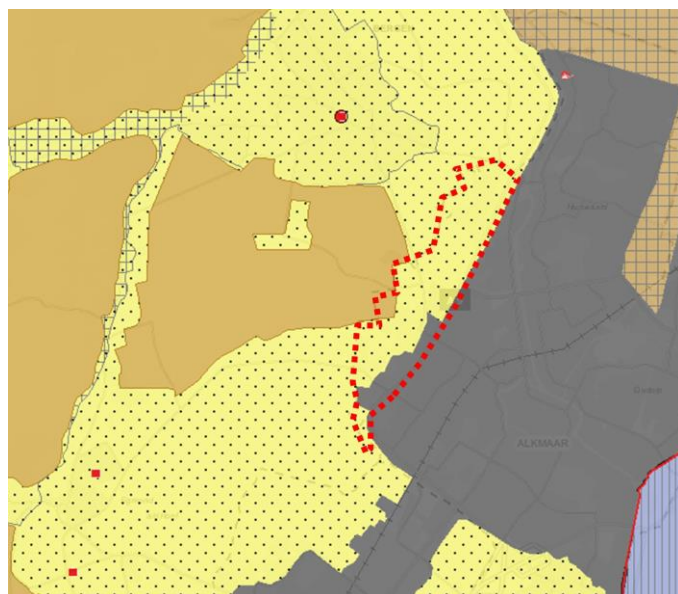
provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's (2010-2011 en 2012-2013) op waarin de uitvoering meer in detail wordt vastgelegd. In hoofdstuk 4 zijn de voor dit bestemmingsplan relevante milieuthema's toegelicht.

Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland 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. De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. PS willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatieprojecten, infrastructuur et cetera. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan. De provincie gebruikt deze informatiekaart bij de ontwikkeling van eigen ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van gemeentelijke plannen.

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

Op de digitale verbeelding van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Landschap en Cultuurhistorie' (bron: www.noord-holland.nl)

Het grootste gedeelte van het plangebied van 'Westrand-Zuid', maar niet het sportcluster

en de Olympiaweg, is aangeduid als:

- Ruimtetype 'continue ruimte'. Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen. Kenmerkende openheid en ruimtevorm als leidraad voor ruimtelijk ontwerp: de voor het landschap kenmerkende openheid en de daarmee samenhangende ruimtetypen zijn een belangrijke leidraad voor toekomstige ontwikkelingen waarbij de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van het landschap behouden blijven of verder ontwikkeld worden.
- Zeer open landschap. Er is behoefte om openheid te beschrijven, in beeld te brengen en tot inzet te maken van ruimtelijk beleid. Het visuele landschap speelt daarbij een belangrijke rol.
- Strandwallen. De Provincie Noord-Holland gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De Provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Alkmaar-Egmond. Het gebied mag niet verder vergraven worden. Ruilverkaveling moet niet worden toegestaan. In principe zijn groot- en kleinschalige ingrepen en intensieve veehouderij niet-toegestane activiteiten. Planologische bescherming: deze vorm van bescherming is noodzakelijk. Afstemming tussen provinciale belangen en lokale belangen (bestemmings-, streek en omgevingsplannen).
- Strandwallen- en vlaktenlandschap. Direct achter de duinen liggen de wallen en vlakten van het Noord-Hollandse landschap. Het huidige gebruik van de wallen zijn langgerekte, noord-zuid lopende verdichte zones met bos, landgoederen en buitenplaatsen. De samenhang van de wallen- en vlaktes wordt gevormd door de zogenaamde binnenduintrand. De verschillen zijn tussen de wallen (met name bossen) en de vlakten (boerenland) waarneembaar.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet). In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op archeologische waarden van het voorliggende plangebied.

Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 is op 16 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om het land te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. In het Waterplan staat een aantal uitgangspunten centraal, namelijk klimaatbestendig waterbeheer, water als medesturend aspect in de ruimte, centraal wat moet en decentraal wat kan en een gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering. In paragraaf 4.4 is nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

MilieuKwaliteitsPlan HAL

Het beleid in het MilieuKwaliteitsplan HAL is opgesteld om invulling te geven aan de milieu- en ecologische doelstellingen die in de Intergemeentelijke Structuurvisie HAL zijn aangegeven. Het MilieuKwaliteitsplan HAL richt zich op de stedenbouwkundige milieu-aspecten en op de milieuaspecten van nieuwbouwwoningen in het HAL-gebied.

De milieudoelstellingen van het MilieuKwaliteitsplan HAL zijn:

- duurzaam bouwen. Milieuthema's die aan de orde komen zijn: energie, water, groen, bouwmaterialen, verkeer- en afvalverwerking;
- het hanteren van de checklisten met betrekking tot duurzaam bouwen, opgesplitst

- naar stedenbouwkundig niveau en het woonniveau;
- de projecten binnen het HAL-gebied moeten wat milieu-uitgangspunten betreft uitstijgen boven dat wat 'normaal' al gebruikelijk is in Nederland;
- realiseer per locatie minimaal 10% van de woningen als speciaal project en/of demonstratieproject;
- een milieu-supervisor moet functioneren als trekker en gangmaker van de duurzaam bouwen activiteiten en moet de drie gemeentelijke milieu- en energiecoördinatoren aansteunen en waar nodig ondersteunen.

Detailhandels- en leisurebeleid

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op 9 februari 2009 de nota 'Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland' vastgesteld. De regio's krijgen de verantwoordelijkheid winkel-ontwikkelingen regionaal af te stemmen en moeten beschikken over een regionale detailhandelsvisie. Deze visie is voor de Regio Alkmaar opgesteld, maar heeft geen relevantie voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3 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.

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

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

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

De Waterwet en de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009

De Waterwet is een integratiewet van negen wetten die betrekking hadden op het waterbeheer. De doelstellingen van de wet die gericht zijn op het watersysteem zijn:

- Voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en -schaarste;
- Bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Voor handelingen in oppervlaktewaterlichamen is onder de Waterwet in beginsel nog maar één watervergunning vereist, waarin alle aspecten van het waterbeheer integraal worden getoetst. Een watervergunning van HHNK is op grond van de wet in ieder geval vereist voor:

- Het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.2 lid 1);
- Met behulp van een werk, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool, water of stoffen te brengen op een zuivering technisch werk (art. 6.2 lid 2);
- Het brengen van water in of onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.5).

Voorts is op grond van artikel 6.6 Waterwet en nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 van het Waterbesluit HHNK bevoegd om bij verordening (keur) nadere regels te stellen voor het gebruik van watersystemen. HHNK heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. De verordening is op 18 november 2009 vastgesteld als Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het onderhouden van walkanten en het schoonhouden van sloten. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. In het plangebied zijn enkele regionale waterkeringen aanwezig. Deze zijn weergegeven op de onderstaande uitsnede van de Keurkaart.



Er is een waterplan Westrand gemaakt waarin rekening wordt gehouden met de hoofdzaken uit het Nationaal Waterplan. De ontwikkelingen in het gebied zijn door het hoogheemraadschap en de gemeente als geheel beoordeeld in het kader van eventuele compensatie. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een waterbanksysteem, waarbij overmaat van compensatie in hetzelfde peilgebied kan worden ingezet voor andere ontwikkelingen.

De aanwezige regionale waterkeringen binnen het plangebied zijn als dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Nabij het noordelijk deel van het plangebied ligt aan de oostkant van de Rijksweg N9 de Sluismolen. Centraal in de Westrand, aan de noordzijde van het onderhavige plangebied, ligt de molen van De Munnicken-, Raven- en Robonspolder. Voor deze molen is in het bestemmingsplan een molenbiotoop opgenomen. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

Waterhuishoudingsplan Westrand Alkmaar (2012)

Voor de gehele Westrand heeft de gemeente Alkmaar in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een uitwerking voor de waterhuishouding opgesteld, onder de naam 'Waterhuishoudingsplan Westrand

■
Alkmaar'.

Voor de toekomstige ontwikkeling van het deelgebied Westrand binnen de stad Alkmaar is een Structuurvisie en een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld door de gemeente, waarin voor verschillende thema's randvoorwaarden zijn geformuleerd. De gemeente is op zoek naar een gedegen afweging voor de invulling van het thema water.

Het doel van het waterhuishoudingsplan is het voorbereiden van de gemeente op de aanpassingen in de waterhuishouding die bij deze toekomstige ontwikkelingen komen. Een samenhangend plan zorgt ervoor dat tal van kansen die de Westrand biedt niet worden gemist.

Voor hoofdcategorieën is bepaald wat de eisen en opgaven zijn en waar de kansen en aandachtspunten liggen. Deze zes categorieën betreffen: hemelwater en oppervlaktewater, afvalwater, grondwater, waterkwaliteit en ecologie, duurzaamheid en recreatie.

De belangrijkste eisen voor hemel- en oppervlaktewater zijn het lokaal infiltreren van het hemelwater, waarbij het wenselijk is dat het water nagezuiverd wordt. Deze lokale infiltratie kan naar verwachting plaatsvinden naast ieder gebouw en onder parkeerplaatsen. Daarnaast dient extra verhard oppervlak in het gebied gecompenseerd te worden met extra oppervlak aan waterberging. Er kan immers minder hemelwater direct in de grond infiltreren.

Wat betreft afvalwater is de belangrijkste eis het scheiden van afvalwaterstroom en regenwaterstroom. Binnen het projectgebied gebeurt dit al door een gescheiden stelsel, dat in de toekomstige plannen uitgebreid kan worden van de De Meent naar het AZ/AFC trainingscomplex.

De eis voor grondwater is dat de grondwaterspiegel onder sportvelden minimaal 60 cm diep mag liggen en onder bebouwing 80 cm. Waar de grondwaterstand te hoog is, is ophoging van dat stuk grond een kans, gecombineerd met het afgraven van grond om een sluitende grondbalans te hanteren. In het gebied wordt de grondslag gedomineerd door een kleilaag op een zandlaag. Afgraving of mening met de zandlaag verbetert de infiltratiecapaciteit van de ondergrond.

Natuurvriendelijke oevers zijn de belangrijkste eis wat betreft de waterkwaliteit in het gebied. De verbeterde flora en fauna zorgen voor een betere waterkwaliteit, samen met circulatie. Een aandachtspunt is dat de eisen van natuurvriendelijke oevers kunnen conflicteren met de eisen vanuit beheer en onderhoud. Bij de inrichting van de sloten dient men hierop attent te zijn. Voor alle bovenstaande categorieën geldt dat gestreefd moet worden naar duurzame oplossingen, zoals het gebruik van duurzame materialen en sedumdaken. Daarnaast is het een kans om aan warmte- en koudeuitwisseling te doen (WKU), waarbij verwarmings- en koelwater meervoudig gebruikt wordt.

Tenslotte is voor het ontwerp recreatie een aantal eisen en aandachtspunten geformuleerd. Recreatie wordt gecombineerd met landschappelijke waarden in het gebied. Concreet betekent dit de natte natuur aan de westzijde van het projectgebied te combineren met fietsroutes. Daarnaast is het een kans om vaarroutes uit te zetten op de boezemwateren (Krommesloot in het projectgebied).

3.4 Regionaal beleid

Economische uitvoeringsagenda Regio Alkmaar 2012 – 2014

De Regio Alkmaar bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-de Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De acht gemeenten van de Regio Alkmaar zijn eind 2008 met elkaar een intentieovereenkomst aangegaan om de samenwerking te versterken. Doel van deze intensivering is om gezamenlijk de Regio Alkmaar sterker te profileren. De Regio Alkmaar heeft daarbij in samenwerking met de regio West-Friesland en Kop Noord-Holland invulling gegeven aan de profilering van de gehele regio Noord-Holland Noord. Voor de Regio Alkmaar is in december 2011 de Economische uitvoeringsagenda Regio Alkmaar 2012 – 2014 opgesteld. Voor Westrand Zuid is in dat verband van belang dat de ontwikkeling van het sportcluster in het regionale beleid is opgenomen.

Alkmaars Startsignaal

In de sportnota ligt vastgelegd dat de gemeente Alkmaar meer samenwerking wil zoeken met de andere gemeenten uit de regio om gezamenlijk tot 'Sportregio Alkmaar' te komen. Sportregio Alkmaar heeft een belangrijke recreatieve meerwaarde voor toeristen en dagjesmensen. De Westrand speelt hier met haar sport- en leisurfunctie een belangrijke rol in. Daarnaast is er ook de wens om op termijn tot een regionaal accommodatiebeleid te komen.

Alkmaar Sportstad heeft met het huidige college een sterke impuls gekregen, waarbij samen met de partners uitvoering wordt gegeven aan (top)sportontwikkeling en de relatie van de (top)sportontwikkeling met onderwijs, onderzoek en maatschappelijke opgaven. Juist door het brede palet aan sportactiviteiten en -voorzieningen in de wijk is het mogelijk om het sportcluster actief in te zetten voor andere sectoren en opgaven. Daarnaast worden sport en leisure in de Westrand gestimuleerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de Olympische ambitie voor 2028.

3.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Alkmaar 2030

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

1. Alkmaar is een levendige stad voor jong en oud.
2. Alkmaar is een duurzame stad in het groen.
3. Alkmaar is hoofdstad van Noord-Holland Noord.

Onafhankelijk van de keuzes die in een toekomstvisie gemaakt worden, is er een aantal uitgangspunten dat centraal staat in Alkmaar.

Sport, de waardering voor monumenten, de Kaasmarkt, 8 oktoberviering, 'Bij Alkmaar begint de victorie' en de wens om mee te praten met het stadsbestuur, geven een indicatie van de binding van Alkmaarders met de stad. De beleefde kwaliteit van leven hangt nauw samen met de rust en ruimte die Alkmaar en de omgeving biedt. Alkmaar is een economisch sterke stad. Bedrijvigheid en dienstverlening gaan hier hand in hand. Alkmaarders zijn ondernemers. Dat was vroeger al zo op de Waag en Alkmaar is nog steeds één van de aantrekkelijkste winkelsteden van Nederland en ontmoetingsplek bij uitstek. Er is een sterke stroom woon-werk verkeer van Alkmaar naar en de regio en vice versa. Dit legt een druk op de bereikbaarheid via de weg. Alkmaar is goed bereikbaar per trein. Alkmaar is ook een duurzame stad. De stad is omringd door natuurgebieden en door vooraanstaande bedrijven op het gebied van duurzaamheid.

Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030

De structuurvisie 'Westrand 2030' is op 4 oktober 2010 (voor het zuidelijk deel) door de gemeenteraad vastgesteld. Als overgangsgebied tussen het stedelijk en het landelijk gebied is Westrand één van de weinige plekken van Alkmaar waar nog ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Tegelijkertijd is het juist ook de landelijke omgeving, het unieke open weide- en duinlandschap, die het Westrandgebied een bijzondere kwaliteit geeft. De gunstige ligging ten opzichte van de stad, de goede bereikbaarheid en de beschikbare ruimte hebben de afgelopen decennia verschillende partijen naar de Westrand gelokt. Zo zijn er grootschalige sport- en recreatieve voorzieningen gerealiseerd, hebben zich onderwijsinstellingen gevestigd en is ook een bedrijvenpark Bergermeerpolder tot ontwikkeling gebracht.

De structuurvisie geeft het gewenste ruimtelijk beleid voor de Westrand op een globaal niveau, en omvat de structuur van het eindbeeld van het gebied. Beleidsuitgangspunten vanuit de structuurvisie Westrand zijn:

- een heldere begrenzing hanteren tussen stedelijk en landelijk gebied;
- verlies van groen voorkomen;
- natuur en recreatie sterker met elkaar verbinden;
- en gewenste ontwikkelingen binnen de toekomstige begrenzing mogelijk maken.

De structuurvisie legt de gewenste ruimtelijke structuur op hoofdlijnen vast en biedt daarmee een toetsingskader voor de diverse initiatieven in het gebied op langere termijn. De ontwikkeling van het sportcluster en de Olympiaweg zijn in de structuurvisie aangekondigd.

Nota 'Alkmaars Startsignaal'

Het sportbeleidsplan is vastgelegd in de nota 'Alkmaars Startsignaal'. De gemeente Alkmaar wil haar inwoners een levendig en behaaglijk sportklimaat bieden. Daarom wordt er geïnvesteerd in kwalitatief hoogwaardige, bij voorkeur multifunctionele sportaccommodaties. De accommodaties zijn immers het visitekaartje van de sport. Sport biedt sociale binding en blijkt een goed instrument om maatschappelijke doelstellingen te bereiken op het gebied van opvoeding en ontwikkeling, gezondheid, integratie of participatie. Sport draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemingsklimaat. Daarbij hebben talentvolle sporters en hun prestaties een goede impact op de profilering van de stad en de uitstraling voor de sport. De gemeente bevordert daarom nationale en internationale evenementen op talentniveau (bijvoorbeeld jeugd-WK's en -EK's) die plaatsvinden in Alkmaar. De belangrijkste beleidsuitgangspunten uit het sportbeleidsplan zijn

- De inwoners van Alkmaar in de gelegenheid stellen en stimuleren om hun leven lang deel te nemen aan sport, in overeenstemming met eigen aanleg, interesse en mogelijkheden;
- Door de bouw en het beheer van accommodaties de voorwaarden scheppen voor sportbeoefening door sporters op alle niveaus. Sportaccommodaties zijn het visitekaartje van de sport;
- Het versterken van sportverenigingen, vooral bij het inspelen op de veranderende maatschappelijke vraag;
- Het creëren van een meerdaags sportaanbod op en rond de scholen, inclusief bewegingsonderwijs door een vakleerkracht en in samenwerking met sportverenigingen;
- Een sportieve inrichting van de stad die uitdaagt tot beweging;
- Het creëren van een topsportvriendelijk klimaat voor talenten en het benutten van de talentensport voor de promotie van de stad Alkmaar;
- Komen tot een klantvriendelijke, kundige en efficiënte organisatie die in de verschillende sportfuncties voorziet: bouwen, beheren en bewegen.

De ontwikkeling van Sportcomplex De Meent speelt een belangrijke rol in de toekomstplannen van de sport in Alkmaar. Er bestaat een aantal redenen om dit sportcomplex te (her)ontwikkelen:

In de nota 'Alkmaars Startsignaal' wordt kort ingegaan op de toekomstige ontwikkeling van Sportcomplex De Meent, waarbij de huidige sporthal gemoderniseerd en vergroot kan worden. Binnen de door de gemeenteraad vastgestelde visie op de Westrand (zie kopje Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030) past het sportcomplex in zijn huidige hoedanigheid niet (meer). De Meent kan ontwikkeld worden tot prominente landmark langs de randweg. Een goed voorbeeld van een dergelijke landmark is het AZ-stadion. Zowel de interne- als externe routing dient sterk verbeterd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling van het sportcomplex mogelijk te maken.

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 bedrijventerrein in het voorliggende bestemmingsplangebied maakt hier geen onderdeel van uit.

In de Westrand bevindt zich een groot aantal sportvoorzieningen, met een regionale en zelfs landelijke doelgroep. Over de toekomstige ontwikkeling van deze voorzieningen wordt momenteel in het kader van een gebiedsspecifieke visie gediscussieerd. In het reeds verstedelijkte gebied rondom de Olympiaweg en Terborchlaan zal sprake zijn van ontwikkelingen voor sport, vrije tijd en horecavoorzieningen. Uitgangspunt is behoud van de bestaande sportvoorzieningen, en eventueel een versterking ervan. De bereikbaarheid per auto is voor dit soort bovenregionale functies essentieel. Ingezet wordt op de verbetering van de volgende functies:

- Recreatieve en toeristische voorzieningen (incl. hotel);
- Horeca/vermaak/cultuur;
- Zorg en onderwijs.

Actieprogramma Economie & Toerisme in Alkmaar 2010 t/m 2015

Alkmaar is gelegen op steenworpafstand van de Randstad en oefent een grote aantrekkingskracht uit op mensen en bedrijven. De monumentale binnenstad, voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur, evenementen en winkels zorgen voor grote levendigheid. Ook de aanwezigheid van bedrijven is bepalend voor het karakter van de stad. Hiermee vervult Alkmaar een belangrijke functie in de regio en maakt de stad attractief voor bezoekers uit binnen- en buitenland. Alkmaar heeft de ambitie om zich verder te ontwikkelen als complete en Vitale centrumstad: hoofdstad van Noord-Holland Noord. Het economisch en toeristisch actieprogramma 2010-2015 geeft de ambitie weer voor het economisch en toeristisch beleid met de volgende doelstellingen:

- groei van de werkgelegenheid;
- toename van de bestedingen;
- versterking van het ondernemingsklimaat.

In het actieprogramma Economie & Toerisme zijn de onderstaande opgaven van belang voor de Westrand:

- Uitwerking Westrand Alkmaar tot sportgebied. Modernisering en benutting sportaccommodaties en uitbreiding/ontwikkeling tot aantrekkelijk sport- en leisuregebied.
- Aantrekkelijk en uitnodigend evenementenbeleid.
- Regionale samenwerking: toeristische knooppunten voor vaar- fiets- en wandelroutes ontwikkelen om kust, stad en polder te verbinden.

Het bestemmingsplan sluit aan op het actieprogramma Economie & Toerisme. Ten behoeve van de gebiedsgerichte uitwerking is voor de Westrand de 'Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030' opgesteld, welke hiervoor reeds werd beschreven. Op het te voeren evenementenbeleid wordt hierna ingegaan.

Algemeen Plaatselijke Verordening

In de Algemeen Plaatselijke Verordening (Apv) van de gemeente Alkmaar is bepaald dat voor evenementen een evenementenvergunning nodig is. Evenementen die op grond

■
van de APV zijn toegestaan zijn ondermeer een braderie of herdenkingsbijeenkomst. Demonstraties (betogingen), voetbalwedstrijden en reguliere markten vallen niet onder het begrip evenement.

Uitvoeringskader evenementen 2011

Voor evenementen geldt het 'Uitvoeringskader evenementen 2011' als beleidskader. Het beleidskader is in juni 2011 vastgesteld. In het uitvoeringskader zijn de evenementen in categorieën ingedeeld en is voor de verschillende delen van de (binnen)stad bepaald welke evenementen daar zijn toegestaan.

Het Uitvoeringskader Evenementen heeft als doelstelling:

- bepalen binnen welke regels het mogelijk is om evenementen te organiseren, ofwel duidelijkheid scheppen over welk soort evenementen waar (locatie), wanneer (aantal keer en tijden) en onder welke voorschriften en/ of beperkingen (vergunningen en/of ontheffingen) mogelijk zijn;
- bepalen binnen welke regels evenementen een belasting mogen vormen voor de woonomgeving, ofwel hoeveel evenementen van een bepaald soort en met een bepaald geluidsniveau georganiseerd kunnen worden, waar en tot welke tijd ze worden toegestaan;
- een stelsel van regels dat uitvoerbaar, controleerbaar en handhaafbaar is.

In het Uitvoeringskader Evenementen zijn de evenementen ingedeeld in 3 categorieën:

1. categorie 1: evenementen met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties.
2. categorie 2: evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc.
3. categorie 3: evenementen zoals popconcerten, live optredens, house-party , DJ's, rap, dance-events en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc.

Zoals aangegeven in het Uitvoeringskader Evenementen wordt het aantal evenementen van categorie 2 en 3 nog per locatie bepaald. Voor categorie 1-evenementen gelden in principe geen beperkingen. Deze kunnen op grond van het beleid in principe in de hele stad worden georganiseerd, onder de voorwaarden die in het Uitvoeringskader Evenementen zijn gesteld. Zo wordt er restrictief beleid gevoerd voor evenementen in onder meer woonbuurten en parken.

Er mogen op grond van dit bestemmingsplan maximaal 10 evenementen per locatie per jaar van categorie 2 en 3 (maximaal 5.000 bezoekers per dag) met een totale duur van maximaal 15 dagen worden gehouden. De dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen worden daarbij niet meegeteld. Indien er meer evenementen wenselijk blijken te zijn, wordt, in geval het gaat om maximaal 3 evenementen per jaar van categorie 2 of 3, een afzonderlijke omgevingsvergunning verleend op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Hotelbeleid

Door de gemeenteraad is de 'Beleidsnota Hotels en Bed & Breakfast in Alkmaar 2010 t/m 2015' vastgesteld. Het doel van de hotelnota is om via marktwerking een gezonde en gevarieerde hotelmarkt in Alkmaar creëren. De nota is onderdeel van het economisch beleid, past in het gemeentelijk locatiebeleid en dient als onderbouwing voor ruimtelijke plannen welke momenteel worden geactualiseerd.

In het hotelbeleid wordt verwezen naar de structuurvisie van de Westrand (destijds nog niet vastgesteld). In de structuurvisie wordt de mogelijkheid geschetst voor de 'stapeling

■
van functies' een (sport)hotel gecombineerd met wellness faciliteiten zou bijvoorbeeld een mogelijkheid zijn. Ten behoeve van de gebiedsgerichte uitwerking is voor de Westrand de 'Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030' opgesteld, welke hiervoor reeds werd beschreven.

Horecabeleid: Horecanota Alkmaar, een nieuwe balans in een bruisende historische stad

Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Alkmaar de 'Horecanota Alkmaar, een nieuwe balans in een bruisende historische stad' vastgesteld.

In het horecabeleid wordt aan de hand van de functionele karakteristieken van buurten en wijken het kader bepaald ten aanzien van de ruimte die de horeca in de toekomst geboden wordt in de desbetreffende gebieden. Met het nieuwe horecabeleid worden cultuur, evenementen en buurtondernemingen annex het verenigingsleven zo optimaal mogelijk gefaciliteerd en krijgt Alkmaar een goede impuls om een belangrijke, bruisende stad te zijn. In Alkmaar wordt gewerkt met de volgende horeca-categorie-indeling:

Categorie 1: Disco/nachtclub/bar-dancing:

Een horecabedrijf, waaronder een discotheek, nachtclub, bar/-dancing en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen. Hierbij wordt met name gekeken naar ruimtebeslag, parkeren en bereikbaarheid;

Categorie 2 : Café/Grandcafé/Café-restaurant:

Een horecabedrijf, waaronder een café, grand-café, café-restaurant en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid. Hierbij is vaak sprake van ruimtebeslag, behoefte aan terrassen en conflict met andere functies;

Categorie 3: Restaurant, lunchroom:

Een horecabedrijf, waaronder een restaurant, lunchroom en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Waarvan vestiging in principe bijna overal plaats kan vinden;

Categorie 4: Cafeteria/snackbar, ijssalon, shoarmazaak:

Een horecabedrijf, waaronder een snackbar, cafeteria, ijssalon, shoarmazaak en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, zoals een eethuis, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse en elders dan ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken. De zwak alcoholhoudende dranken worden alleen verstrekt voor het gebruik elders dan ter plaatse. Bij deze categorie is vooral sprake van een relatie met de winkelfunctie en de ruimte-claim van loket en publiek;

Categorie 5: overig (horecagerelateerd)

Deze categorie wordt niet als horeca in het bestemmingsplan genoemd, maar komt wel voor in Alkmaar. Denk hierbij aan: zalenverhuur (valt onder 'maatschappelijk'), hotel, pension (valt onder begrip 'hotel'), catering (valt onder 'bedrijf'), traiteur (valt onder begrip 'detailhandel').

Door deze indeling ontstaat een differentiatie van lichte en zwaardere horecafuncties. Hiermee wordt beoogd om de nadelige invloeden van de vestiging van een horecabedrijf

.....

op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Het onderscheid in categorieën is vooral gebaseerd op criteria als overlast, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, koppeling met andere functies, beslag op de publieke buitenruimte (terrassen), de loketfunctie en publiekfunctie op straat.

De horecafunctie in het 'buitengebied' (alles behalve het centrum) komt redelijk gespreid voor. Het beleid uit de vorige horecanota's kan worden voortgezet. Per plangebied zal een afweging noodzakelijk zijn.

Bij die afweging spelen de volgende uitgangspunten een rol:

- in of bij horeca dient terughoudend omgegaan te worden met het toelaten van nieuwe horeca;
- de horeca-functies zullen zoveel mogelijk in of bij bestaande buurtcentra gerealiseerd moeten worden; deze horeca-functies dienen een buurtfunctie te hebben (gedacht kan met name worden aan de categorieën 2, 3 en 4);
- langs randwegen en uitvalswegen bestaat in beginsel de mogelijkheid om specifieke horecafuncties (wegrestaurants, hotels, bowlingcentra, sportcentra e.d.) te realiseren. Bij deze horecafuncties is de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer van belang (gedacht kan met name worden aan de categorieën 1 en 3);
- op bedrijventerreinen moet in beginsel een mogelijkheid aanwezig zijn om restaurants te realiseren welke in hoofdzaak een functie hebben voor het betreffende terrein. De betreffende bestemmingsplannen zullen uitsluitend moeten geven over hetgeen is toegestaan. Gedacht wordt met name aan de categorieën 3 en 4.

Binnen het bestemmingsplangebied 'Westrand-Zuid' komen verschillende (ondersteunende) horecavoorzieningen voor. Het betreft hier veelal aan andere functies (golfbaan/sportcomplex) gerelateerde voorzieningen. Het bestemmingsplan voorziet ook in nieuwe horecavoorzieningen. Binnen het Sportcluster worden bij de ontwikkeling passende horecavoorzieningen toegelaten, waaronder een McDonald's aan de Terborchlaan.

Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019

Ten bate van bestuursefficiëntie, burgerservice en ruimtelijke ontwikkelingen zijn de werkterreinen archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg samengevoegd in een gezamenlijke nota cultuurhistorie. Deze nota is op 10 september 2009 vastgesteld door 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 et cetera. Het beleid heeft 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. Monumenten en beeldbepalende panden zijn in dat kader geïnventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuurhistorie 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

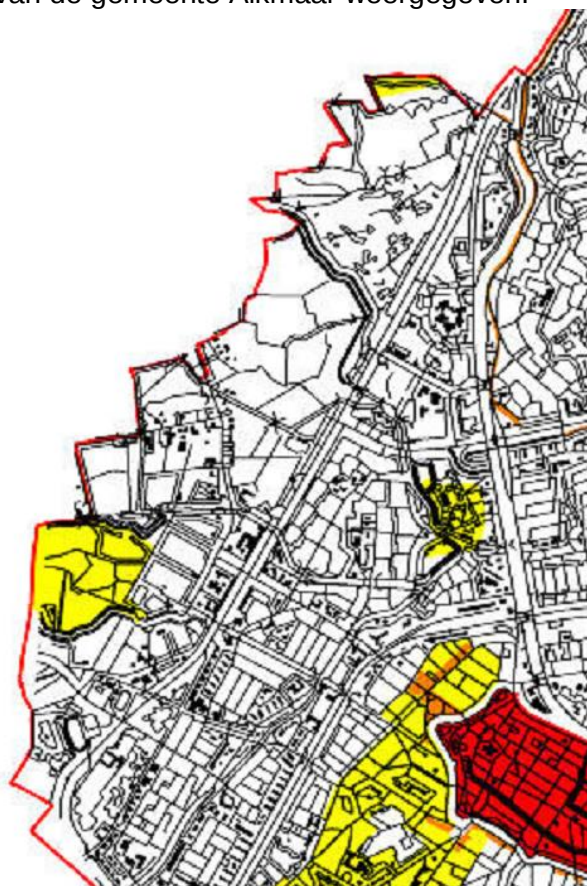
te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

Archeologie

In het plangebied 'Westrand Zuid' bevinden zich gebieden met een archeologische verwachting. Deze gebieden zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart. Deze kaart is 10 september 2009 samen met de gemeentelijke onderzoeksagenda archeologie als toelichting en de beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met zeer hoge verwachting (rood op de archeologische Verwachtingenkaart), hoge verwachting (oranje), middelmatige verwachting (geel) en lage verwachting (wit). In het plangebied bevinden zich alleen de gele en witte gebieden van deze kaart. Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van behoud in situ dan wel het door de initiatiefnemer laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd archeologiebedrijf.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Alkmaar weergegeven.



In de gele gebieden geldt dat voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte en een oppervlak van minder dan 0,5 ha (500m²) geen archeologische verplichtingen nodig zijn. Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), aanleg- bouw-, bodemsanering- en ontgrondingenvergunningen, zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg.

■
Boven de 250 m² bodemverstoring dienen alle stappen behorend bij het archeologisch onderzoek altijd aanbesteed te worden door de initiatiefnemer aan een gecertificeerd archeologiebedrijf en treedt de gemeente als bevoegd gezag op. Voor een toelichting kan men terecht op de gemeentelijke website bij monumenten en archeologie.

Deze gebieden zijn 10 september 2010 aangewezen door de raad evenals de bijbehorende beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019. Bij deze aanwijzing behoort de uitgebreide toelichting die is verwoord in de Archeologische Onderzoeksagenda Alkmaar. Deze onderzoeksagenda kan door actueel onderzoek bijgesteld worden evenals de archeologische verwachtingskaart. In het bestemmingsplan wordt voor de gebieden met een hoge en met een middelmatige archeologische verwachting een dubbelbestemming opgenomen, met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

Welstandsnota

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2013). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de 'passendheid' in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit. Het plangebied bevat diverse bouwwerken die uit oogpunt van historische stedenbouw een cultuurhistorische waarde hebben (zie hierna: beeldbepalende panden).

Voor het Sportcluster is een Beeldkwaliteitplan met welstandscriteria opgesteld. Een door het college aangestelde supervisor voor de Westrand ziet erop toe dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

Beleidsnota Beeldbepalende panden

In de welstandsnota is aangegeven dat een betere bescherming van karakteristieke panden gewenst is. Deze panden leveren door de architectonische kwaliteiten en hun plek in de stedenbouwkundige structuur een belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld. De beoogde bescherming betreft vooral de delen van de gebouwen die bepalend zijn voor het straatbeeld. Dit zijn in de meeste gevallen de vanaf de straat zichtbare delen, zoals de gevel en de kap. In 2005 zijn alle panden geïnventariseerd, waarbij uitsluitend panden zijn meegenomen van voor 1941. De recentere panden zijn beschouwd als panden met nieuwe architectuur. Qua naamgeving is 'beeldbepalende panden' in plaats van 'karakteristiek' aangehouden.

De panden zijn beoordeeld op een aantal criteria. Voor elk pand is een score bepaald. Aan de hand daarvan is een lijst met beeldbepalende panden opgesteld. In Westrand Zuid staan geen panden die voorkomen op de lijst beeldbepalende panden.

Wonen

De nota Wonen 2008-2013 is op 5 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In de beleidsnota is geconstateerd dat er een niet aflatende druk op de woningmarkt bestaat, die ertoe leidt dat nieuwe woningbouwproductie moet worden gerealiseerd. De gemeente Alkmaar vindt het van belang dat het woningtekort wordt teruggedrongen. Voorts wordt in de nota benoemd dat het van belang is om de bestaande woningvoorraad te behouden en de kwaliteit daarvan op peil te houden. Het

■
voorliggende plangebied is niet aangewezen als locatie voor nieuwe woningbouw. Het bestemmingsplan geeft enkel een planologisch-juridisch kader voor bestaande woningen binnen het plangebied.

Beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen

Naast de traditionele vrije beroepen is er een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota uit 1997 is aangegeven dat enerzijds het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen stimulerend kan werken op de economische ontwikkeling. Anderzijds kan dit het woongenot van de omgeving bederven en concurrentievervalsing met zich meebrengen. In Alkmaar was behoefte aan algemeen beleid ten aanzien van dit medegebruik van woningen. Dit beleid moet zorgen voor een positief evenwicht tussen de positieve en negatieve effecten van werken-aan-huis. Het voorgestelde beleid geldt voor geheel Alkmaar.

Voor beroep-aan-huis gelden de volgende criteria:

- er mag niet meer dan 1/3 van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m² voor de uitoefening van beroep of bedrijf aan huis gebruikt worden (handhaving via bestemmingsplan)
- het beroep of bedrijf mag alleen in bijgebouwen worden uitgeoefend als de in het bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging aanwezig blijft en op het betreffende perceel het maximum van 60 m² aan beroeps- of bedrijfsruimte in de woning en de bijgebouwen samen niet wordt overschreden;
- de activiteit mag geen overlast bezorgen aan de woonomgeving, er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woning en de omgeving;
- detailhandel of prostitutie is niet toegestaan;
- om het woonkarakter te behouden is op beperkte schaal gevelreclame toegestaan, uithangborden en lichtbakken worden niet toegestaan.

In dit bestemmingsplan is het beleid ten aanzien van beroep aan huis vertaald door beroep-aan-huis toe te staan in de woonbestemming met de bepalingen zoals weergegeven in de beleidsnota.

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). Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van bestaand water, dan wel compensatie in het gebied door middel van een waterbankconstructie in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap. In hoofdstuk 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Milieubeleidsplan 2001-2005

In het Milieubeleidsplan zijn voor wonen, werken, publieke instellingen, openbare ruimte en verkeer, naar aanleiding van het energie- en CO₂-beleid, apart doelstellingen geformuleerd. Voor verschillende onderwerpen zijn maatregelen opgenomen: voor wonen, werken, publieke instellingen en dergelijke. De maatregelen die worden voorgesteld vallen buiten het bereik van het instrument bestemmingsplan, het gaat bijvoorbeeld om energieprestatie-eisen.

Klimaat en Duurzaamheid

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

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

Om de doelstellingen te behalen wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen gestimuleerd om energieneutraal te bouwen en energieneutraal uit te voeren. Door bijvoorbeeld rekening te houden met de oriëntatie op de zon bij de stedenbouwkundige verkaveling kan de energievraag verder worden geminimaliseerd. 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, zoals met zonnepanelen, kleine windturbines die geschikt zijn binnen de bebouwde omgeving of warmte/ koeling uit de bodem.

Naast duurzame energie draagt het gebruik van hoogwaardige materialen ook bij aan een duurzaamheid. Belangrijk is 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.

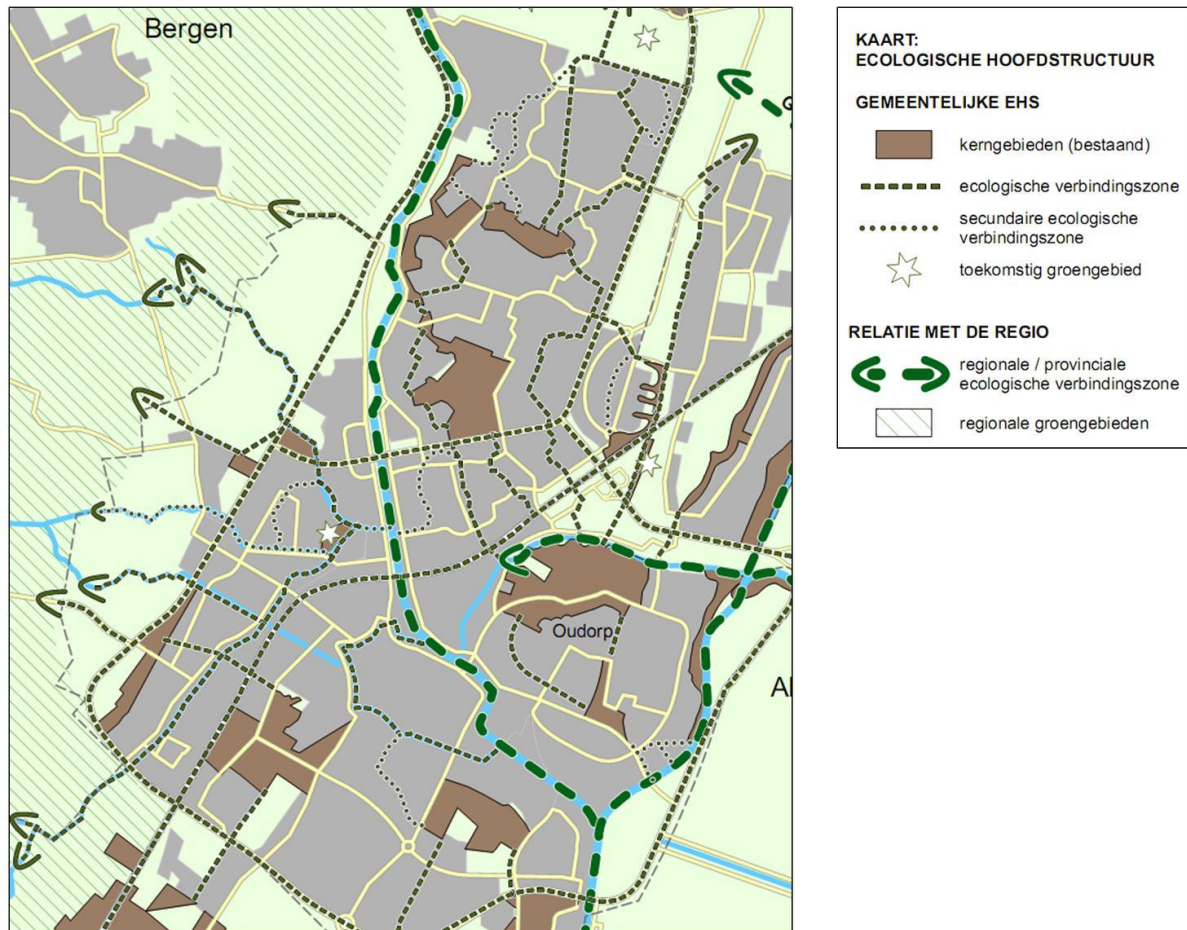
Duurzaamheid in de openbare ruimte betekent dat het aan te brengen groen en water kwaliteit toevoegt. Gevelbeplanting kan hier bijvoorbeeld aan bijdragen. Maar ook dat de parkeervoorziening gedeeltelijk ondergronds aangelegd wordt. Dit kan gecombineerd worden met de grondsanering waarbij ter plaatse 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 concrete planvorming zullen deze nader ingevuld worden.

Groenbeleidsplan Alkmaar 2004-2014

In het Groenbeleidsplan Alkmaar 2004-2014 is het beleid voor het beheer van groen op hoofdlijnen uiteengezet. Behoud en verbetering van de groenstructuur binnen Alkmaar staat voorop in de visie.

Op de afbeelding op de volgende pagina is de ecologische hoofdstructuur weergegeven. De hoofdgroenstructuur bestaat uit grotere groenelementen als parken met verbindingen daartussen. Deze verbindingen worden gevormd door bermen, hagen, singels, houtwallen en bomerijen.



Afbeelding: ecologische hoofdstructuur

De ambitie van het groenbeleid richt zich in de ecologische hoofdstructuur op goed functionerende ecologische verbingszones, die door een passende inrichting en beheer voldoen aan de gestelde natuurdoelstellingen. Om dit te bereiken zijn in veel verbingszones nog verbeteringsplannen nodig, omdat de inrichting en het beheer niet afgestemd zijn op het gewenste natuurdoeltype.

Langs de ecologische verbingszones is de natuurontwikkeling richtinggevend voor inrichting, beheer en gebruik. Deze waterlopen en de oevers zijn natuurvriendelijk ingericht en worden natuurvriendelijk onderhouden. Dit betekent goed ontwikkelde ruigtekruiden-, oever- en rietvegetaties en flauwe oevers (geen steile oevers en oeverbeschoeiingen). De watergebonden ecologische verbingszones hebben overgangszones van land naar water (plas-dras, natuurlijke oevers). In het voorliggende plangebied liggen verschillende ecologische verbingszones.

Boomstructuurplan

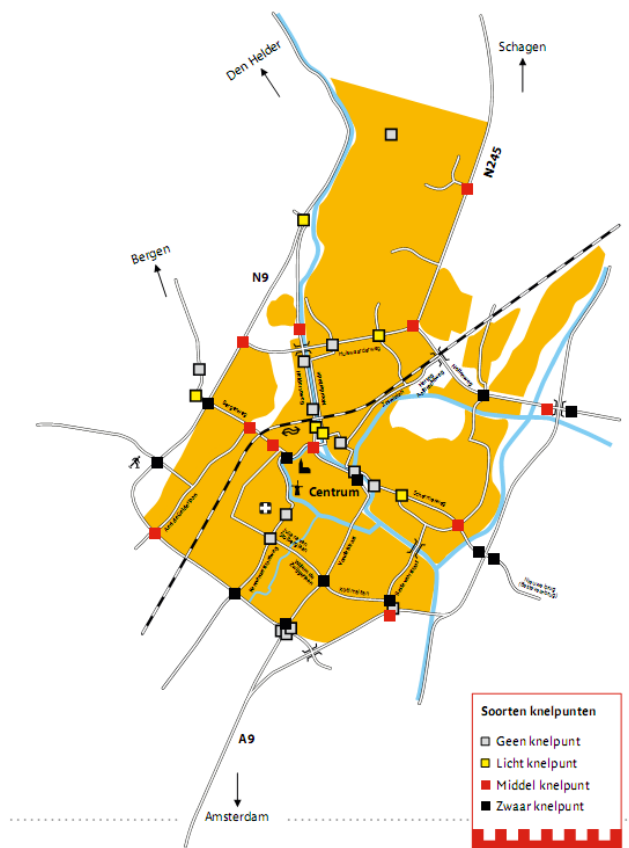
Eén van de uitgangspunten van het Bomenstructuurplan Alkmaar (2009) is dat de ruimtelijk geleidende werking van boomstructuren langs de hoofdwegen zo veel mogelijk versterkt wordt. Ook wordt onder andere ingegaan op de ecologische waarde van de groenzone langs de Martin Luther Kingweg. Er wordt voorgesteld om een nieuwe ecologische verbindingszone aan de westzijde van het plangebied (de zgn. landschapsrand) te laten lopen. Deze rand biedt meer ruimte en daardoor meer mogelijkheden. De nieuwe verbindingszone kan functioneren als een bypass voor de Martin Luther Kingweg aangezien hiermee dezelfde structuren verbonden worden (Kromme Sloot, Doodevaart en Terborchlaan-Hoeverweg).

Er wordt langs de Martin Luther Kingweg ook rekening gehouden met zichtlocaties; ruimte tussen de bomen, zodat er zichtlijnen zijn op de bedrijven. Dit is verder in 2011 uitgewerkt in een inrichtingsvoorstel, naar aanleiding van de vestiging van de Rabobank. De groenzone langs de randweg krijgt in dit voorstel een meer parkachtig uiterlijk, waardoor er meer ruimte komt voor zicht op de bedrijven, maar ook op het open weidegebied en kruisende structuren, zoals de watergangen en fietspaden. In aansluiting op het parkachtige karakter is wat boomsoortkeuze betreft de beplanting van abeel uitgebreid met eiken, welke ook een relatie hebben met de strandvlakte.

Kadernota duurzame bereikbaarheid

Naar aanleiding van een evaluatie in 2005 van het Beleidsplan Verkeer en Vervoer is een nieuw beleidsplan opgesteld: de Kadernota Duurzame bereikbaarheid. Daarin is meer aandacht dan voorheen voor milieuaspecten. De Kadernota is op 2 juli 2009 vastgesteld.

Het doel van het beleid in deze nota is de stad vanuit verkeer en vervoer zo veel mogelijk te faciliteren, zodat de stad hierdoor de mogelijkheid heeft om zich te ontwikkelen op woon-werk- en voorzieningengebied. Daarbij wordt uitgegaan van een het begrip duurzame bereikbaarheid. Duurzame bereikbaarheid is het bereiken, behouden en garanderen van een bereikbaar Alkmaar voor nu en in de toekomst, die economische groei stimuleert zonder hierbij de natuur en de menselijke behoeften dusdanig aan te tasten dat dit voor de huidige en de toekomstige generaties onacceptabel is. Onder andere met behulp van het verkeersmodel is er voor de kadernota berekend welke opgave er ligt in 2020. Voor de auto zijn er 26 kruispunten die een knelpunt vormen in 2020 indien er niets aan de infrastructuur verandert, maar ontwikkelingen voor onder andere woningbouw, detailhandel en kantoren wel doorgaan. Voor de fiets is een zestal knelpunten gedefinieerd.



De kruispunten Bergerweg-N9 en Terborchlaan-N9 zijn aangewezen als 'zware knelpunten'. Het kruispunt Kogendijk-N9 is aangewezen als 'licht knelpunt'.

Om de doorstroming ook in 2020 te kunnen waarborgen zijn twee stadsconcepten (plannen) ontwikkeld, die ieder zorgen voor een goede verkeersafwikkeling. Bij vaststelling van de Kadernota heeft de raad nog geen keuze gemaakt voor een model. Eerst wordt bekeken wat het effect is van het opheffen van diverse knelpunten. Daarna kan een keuze worden gemaakt. Met de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is rekening gehouden met bij de aanpassing van de Terborchlaan.

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.

■
Het voorliggende plangebied wordt niet specifiek benoemd in de Beleidsnota kantoren 2007-2016, maar biedt, gezien de locatiespecifieke kenmerken (aangrenzende functies, ligging langs de ringweg), goede mogelijkheden voor kantoorontwikkeling. Sport en leisure staan centraal in de ontwikkeling in de Westrand, de vestiging van bedrijven en kantoren is daaraan ondersteunend en aanvullend.

Prostitutiebeleid

Op 19 september 2000 is het prostitutiebeleid vastgesteld. Het beleid is een middel voor het beheersen en reguleren van de exploitatie van prostitutie. Uitgangspunt van het beleid is een bevestiging van het huidige aanbod van raamprostitutie en overige seksinrichtingen. Straatprostitutie is en blijft verboden in Alkmaar. Het uitgangspunt van de ruimtelijke ordening van deze bedrijfstak is dat er geen seksinrichtingen worden gevestigd in specifieke woonbuurten of straten met een overwegende woonfunctie. In het bestemmingsplan worden prostitutie en seksinrichtingen uitgesloten.

Verkooppunten voor vuurwerk

In augustus 2008 zijn beleidsregels voor vuurwerkverkoop in Alkmaar vastgesteld. Het doel van deze beleidsregels is om de verkooppunten van vuurwerk te reguleren in het belang van de openbare orde en ter voorkoming van overlast. In de beleidsregels staat waar geen vuurwerkverkooppunten gevestigd mogen worden, zoals: niet in winkelcentra met een voetgangersgebied en (toekomstige) overdekte winkelcentra, niet binnen een straal van 100 meter rondom ziekenhuizen, verpleeghuizen, bejaardencentra, dierenasiels en –opvangcentra en tankstations, en in het centrum binnen het voetgangersgebied. Binnen het plangebied zijn geen vuurwerkverkooppunten. De opslag en verkoop van vuurwerk is binnen de betreffende bestemmingen aangemerkt als strijdig gebruik.

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 2,4 pp/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.

■

Parkeren in balans (2009)

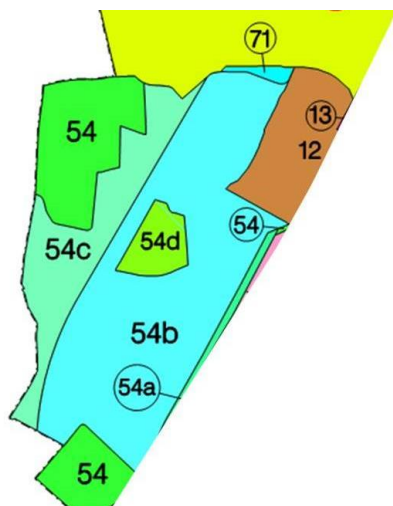
De nota Parkeren in Balans is op 19 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De nota bevat een aantal mogelijke maatregelen om het evenwicht in parkeren (beleidsmatig en financieel) te herstellen voor de periode totdat de Schelphoekgarage gereed is (2012). De nota is vooral gericht op de situatie in het noordwestelijk deel van de binnenstad en geeft een gewenst eindbeeld van het parkeren in Alkmaar vanaf 2012 en hoe dat bereikt kan worden. Het parkeerbeleid zal sterk vereenvoudigd en verduidelijkt moeten worden. In het beleid wordt ingegaan op de parkeersituatie in de verschillende buurten van Alkmaar en de daarbij behorende aandachtspunten die vervolgens vertaald zijn in beleidsuitgangspunten.

3.6 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied 'Westrand-Zuid' gelden op dit moment de volgende bestemmingsplannen:

- 54 - Uitbreidingsplan in hoofdzaak
- 54a - Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak (1^e wijziging)
- 54b - Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak (3^e wijziging)
- 54c - Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak (6^e wijziging)
- 54d - Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak

Op de navolgende afbeelding is een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.



54 - Uitbreidingsplan in hoofdzaak

Het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' is op 18 november 1953 door de gemeenteraad vastgesteld. Het uitbreidingsplan voorzag in de toekomstige ontwikkeling van verschillende functies binnen de gemeente. Het gedeelte van het voorliggende bestemmingsplangebied 'Westrand-Zuid' dat nog valt binnen het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' gaat uit van de bestaande agrarische situatie.

54a - Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak (1^e wijziging)

De 'Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (1^e wijziging) is op 25 maart 1959 door de gemeenteraad vastgesteld. De 1^e wijziging had voor een groot deel betrekking op het westelijk deel van Alkmaar en ging o.a. uit van het aanwijzen van woongebieden, recreatiegebieden, militaire doeleinden en spoorwegterreinen. Het voorliggende plangebied ligt voor een zeer klein gedeelte binnen de bestemming 'Recreatiegebied', in de huidige situatie het tracé van de Martin Luther Kingweg.

54b - Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak (3^e wijziging)

De 'Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (3^e wijziging) is op 7 april 1964 door de gemeenteraad vastgesteld. De 3^e wijziging had naast het aanwijzen van woongebieden ook betrekking op landschappelijke en recreatieve waarden van het westelijk deel van Alkmaar. Een gedeelte van het plangebied is aangewezen als recreatiegebied.

■
54c/d Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak (6^e wijziging)

De 'Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (6^e wijziging) is op 10 juni 1965 door de gemeenteraad vastgesteld. De 6^e herziening had betrekking op het westelijk gelegen recreatiegebied. Binnen dit recreatiegebied waren o.a. bos, speelweiden, sportterreinen en kampeerterreinen toegestaan.

4. MILIEU

4.1 Geluid

Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen waar nog geen omgevingsvergunning voor is en die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder verplicht voor wegen waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. De 50-kilometerwegen in of nabij het plangebied van bestemmingsplan Westrand Zuid zijn o.a. de Rijksweg N9 (max snelheid 70 km/u ter plaatse van het plangebied), Robonsbosweg en de Hoeverweg. Het bestemmingsplan maakt binnen de geluidzones van de gezoneerde wegen geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk, waardoor geen akoestisch onderzoek nodig is.

Industrielawaai

Het bestemmingsplangebied Westrand Zuid ligt niet binnen de zone van enig gezoneerd industrieterrein en er worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet aan de orde.

Railverkeerslawaaï

Per 1 juli 2012 geldt voor de spoorlijn Alkmaar – Uitgeest een geluidproductieplafond. De aan te houden zonebreedte varieert van 100 tot 1200 meter. Deze afstand is afhankelijk van de vastgestelde waarden op de referentiepunten. Op het betreffende trajectdeel in Alkmaar is de maximale waarde op de referentiepunten niet hoger dan 66 dB. De maximale zonebreedte waarin akoestisch onderzoek verplicht is, is, volgens artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder, 300 meter. De grens van het bestemmingsplan ligt op 700 meter van de spoorlijn. Akoestisch onderzoek vanwege het railverkeerslawaaï is daarom niet nodig.

4.2 Kabels en leidingen

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 circulaire. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Ten westen van Alkmaar loopt een hogedruk-aardgasleiding van de Gasunie. Op termijn zal mogelijk een uitbreiding plaatsvinden door de aanleg van een leiding van Taqa tussen de gasbehandeling op de Boekelermeer en de gasputten in het Bergerveld. Uitgangspunt is dat het plaatsgebonden risico van hogedruk aardgasleidingen op de leiding zelf komt te liggen. De Gasunie heeft voor haar leidingen onlangs onderzoek gedaan en de conclusie is dat er in Alkmaar geen knelpunten zijn. Een hogedruk-aardgasleiding kent een belemmerende strook van 5 meter die vrij gehouden moet worden. Ook dat is geen probleem. Ten aanzien van het groepsrisico zal voor deze

.....

leidingen nader onderzoek moeten plaatsvinden, op het moment dat daarvoor aanleiding is.

4.3 Bedrijven in of nabij het plangebied

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 bestemmingenkwestbare of beperkt kwetsbare objecten 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 en de ammoniakopslag bij de IJbaan, moet worden berekend waar de risicocontouren lopen.

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden per jaar van een persoon die zich 24 uur per dag in de buurt van een inrichting met gevaarlijke stoffen bevindt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is gesteld op een kans van 10^{-6} , een kans van één op een miljoen per jaar. Deze grens, de 10^{-6} contour, is de verplichte afstand die moet worden aangehouden tussen het LPG-tankstation dan wel de ammoniakopslag en de bebouwing.

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen overlijdt. De omvang van het groepsrisico wordt bepaald door de aard en hoeveelheid van de betrokken stof en de aanwezigen in de omgeving van een mogelijk ongeval. De norm voor het groepsrisico is geen grenswaarde, maar is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van de oriëntatiewaarde.

LPG-tankstation bp Martin Luther Kingweg 10

Net buiten het plangebied ter plaatse van de Martin Luther Kingweg 10 ligt een tankstation dat voorziet in de verkoop van LPG. De maximale doorzet voor dit tankstation bedraagt 1.500 m³ LPG per jaar. Door Prevent Adviesgroep is voor het tankstation een risicoanalyse uitgevoerd.

Een eventuele ontwikkeling aan de Olympiaweg wordt nog niet bij recht mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, maar pas na wijziging. In de rapportage 'Berekening Groepsrisico LPG tankstation BP te Alkmaar' van Prevent Groep (21 september 2011, zie bijlage) is onderzocht welke gevolgen die ontwikkeling heeft voor het plaatsgebonden en groepsrisico. Als bij de ruimtelijke indeling rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van het LPG-tankstation (zoveel mogelijk afstand houden van het LPG-tankstation, gebouwen met veel bouwlagen en een grote personendichtheid zo ver mogelijk weg van het LPG-tankstation) is er nog steeds sprake van een toename van het groepsrisico tot aan de oriëntatiewaarde. Bij uitvoering van het maximaal voorziene programma van 35.000 b.v.o. wordt net geen nieuw EV-knelpunt gecreëerd. Bij vaststelling van een wijzigingsplan is een nadere onderbouwing en verantwoording nodig.

Op 5 november 2013 heeft Prevent opnieuw een groepsrisicoberekening uitgevoerd ten aanzien van het LPG-tankstation. Deze berekening is als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat elke invulling van het ontwikkelgebied Olympiaweg of de nu te bestemmen locatie Recreatie-1 zal leiden tot een toename van het groepsrisico.

■
Het college zal deze toename van het groepsrisico van de gekozen inrichtingsvariant moeten verantwoorden. Hoe groter de toename van het groepsrisico hoe 'zwaarder' deze verantwoording zal moeten zijn. De inhoud van deze rapportage kan gebruikt worden voor het getalsmatige deel (personendichtheden en omvang van het groepsrisico) van deze verantwoording. Verder moet op grond van het Bevi een advies worden gevraagd aan de regionale brandweer (veiligheidsregio) ten aanzien van het groepsrisico, de mogelijkheden om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Dit advies moet worden betrokken bij de verantwoording en besluitvorming door het college. Hieruit voortvloeiend is op de verbeelding van het bestemmingplan een veiligheidzone-LPG opgenomen van 110 meter rond het LPG-vulpunt waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen gebouwd. De uitbreiding van bestaande (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze veiligheidzone-LPG mag alleen plaatsvinden op het moment dat in de omgevingsvergunning van het LPG-tankstation de LPG-branchemaatregelen zijn vastgelegd. De realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze veiligheidzone-LPG mag alleen plaatsvinden op het moment dat in de omgevingsvergunning van het LPG-tankstation de doorzet aan LPG is gelimiteerd tot 1.000 m3 per jaar.

Ammoniakopslag bij de IJsbaan

Rondom de ammoniakopslag van de IJsbaan ligt de grenswaarde van het plaatsgebonden risico op 50 meter van de opslag. Binnen die cirkel mag geen bebouwing van (beperkt) kwetsbare objecten toegevoegd worden. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen nabij het sportcomplex is niet het plaatsgebonden risico bepalend, maar vraagt het groepsrisico de vereiste aandacht. Dit zal op basis van berekeningen vastgesteld moeten worden. Bij verhoging van het groepsrisico ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen kan het gemeentebestuur op basis van het onderzoek en het verplichte advies van de veiligheidsregio, als 'bevoegd gezag' een bestuurlijke afweging maken over de aanvaardbaarheid van de risico's.

Er kan pas gerekend worden als bekend is welke functies een plek krijgen. Op basis van (de toename van) het aantal personen dat er verblijft, de functie (woning, school, bedrijf etc.) en de doelgroep (belangrijk is de mate van zelfredzaamheid, als het bijv. om zieke bejaarden of kleine kinderen gaat wordt er anders geoordeeld) wordt een groepsrisico berekend dat in principe onder de oriëntatiewaarde moet blijven, hoewel ook daarboven nog kan worden besloten de ontwikkeling toch door te laten gaan. Een stijging van het groepsrisico door een ruimtelijke ontwikkeling, ook als deze ruim onder de oriëntatiewaarde blijft, moet altijd door het bestuur verantwoord worden.

Prevent Adviesgroep heeft op 10 augustus 2011 gerapporteerd ten aanzien van het risico dat samenhangt met de ammoniakopslag (zie bijlage). Uit het rapport volgt dat nieuwe kwetsbare objecten op een afstand van minimaal 50 meter vanaf rond de machinekamer geprojecteerd dienen te worden. Bij uitwerking van de bestemming 'Gemengd-Uit te werken-1' moet hiermee rekening worden gehouden.

Nader onderzoek van Prevent (november 2013) heeft uitgewezen dat de bestemming 'Gemengd uit te werken-1' (geprojecteerd hotel en sauna/ wellness-centrum) zich deels binnen de veiligheidsafstand (vanwege het plaatsgebonden risico) van 50 meter rond de machinekamer van de ammoniakinstallatie van IJsbaan de Meent bevindt. Op de Verbeelding is echter een 'veiligheidszone-ammoniak' opgenomen. Hiermee wordt een strijdigheid met het Bevi voorkomen.

Camping Alkmaar

Ten noorden van het nieuw in te richten veldsportcomplex ligt de Camping Alkmaar. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is nader onderzoek gedaan naar de benodigde ruimte tussen deze twee functies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Op de percelen waar het veldsportcomplex opnieuw wordt ingericht waren op basis van de voorheen geldende regeling ook sportvelden mogelijk. In beginsel hanteren wij als richtlijn de VNG-brochure. Daarin is voor veldsportcomplexen, die in de regel intensief gebruikt worden, een afstand van 50 meter tot verblijfsfuncties opgenomen.

Het gebruik door AZ als trainingscomplex is echter niet gelijk te stellen met een regulier veldsportcomplex voor algemeen gebruik. AZ is de enige gebruiker en maakt naar verwachting minder frequent gebruik van de velden. Daarbij komt dat veel trainingen, en daarmee het complex, niet openbaar toegankelijk zijn. In de belangenafweging en beoordeling hebben wij derhalve geconcludeerd dat in dit geval kan worden afgeweken van de normering voor een regulier veldsportcomplex voor algemeen gebruik.

Binnen de reguliere zone van 50 meter liggen bezoekersplaatsen van de camping en de opstelplaatsen voor campers. Bij de belangenafweging moet het gebruik van het veldsportcomplex en de bezoekersplaatsen worden afgewogen.

Een bezoekersplaats op een camping is niet gelijk te stellen aan een woning of ander permanente verblijfsfunctie. Met permanent verblijf moet zorgvuldiger rekening worden gehouden. Bij de belangenafweging en beoordeling voor verblijfsrecreatie zijn wij daarom als richtlijn uitgegaan van de gehalveerde afstanden, 25 meter. Aangezien de camping zelf heeft aangegeven dat zij een uitbreidingsmogelijkheid binnen deze 25 meter zone belangrijker vindt dan het borgen van een vrije strook, is afgesproken te volstaan met een strook van 8 meter robuuste groenstrook, met daarlangs een erfafscheiding van 3,5 meter hoog. Daar waar de groenstrook niet als zodanig op de Verbeelding is ingetekend, is een bufferzone van 25 meter op het aangrenzende campingterrein opgenomen, waarbinnen alleen kortdurend verblijf is toegestaan (maximaal twee overnachtingen). Overigens kan op grond van de opgenomen bestemmingen ter plaatse altijd een groenvoorziening worden gerealiseerd. Dit kan in de uitvoering van het bestemmingsplan worden meegenomen.

Door het dempen van de aanwezige sloot krijgen de campingeigenaren de ruimte om extra plekken te realiseren en het totale terrein te optimaliseren. Hierdoor wordt de oorspronkelijke afstand van 25 meter tussen de sportvelden en camping verkleind, maar gelet op de voordelen die dit biedt voor het herverkavelen van de camping is deze afstand aanvaardbaar voor de gemeente, camping en AZ. Er blijft een groene buffer van ten minste 8 meter gehandhaafd, met de mogelijkheid in deze zone een afscheiding te maken die de twee functies van elkaar scheidt.

Daarbij is bovendien van belang dat het meest intensieve gebruik van een veldsportcomplex niet in de zomerperiode plaatsvindt, terwijl op dat moment de camping het meest intensief gebruikt wordt. Juist als de camping de meeste bezoekers heeft, zal het veldsportcomplex beperkt benut worden. Dan zijn er aanzienlijk minder trainingen.

Met betrekking tot het P&R- terrein is voor de opstelplaatsen voor campers binnen een afstand van 25 meter een nadere regeling opgenomen, waardoor binnen deze zone alleen kortstondig gebruik (maximaal twee nachten) is toegestaan, gezien de afwezigheid ter plaatse van de robuuste groenstrook en de erfafscheiding. In de zomermaanden brengen de vrijdagse Kaasmarkt in Alkmaar en enkele evenementen een toename van de vraag naar opstelplaatsen voor kortstondig verblijvende campers

.....

met zich mee. De vraag voor extra camperplekken voor bezoekers van de Kaasmarkt is door de camping naar voren gebracht en wordt in dit bestemmingsplan geacommodeerd. Dergelijk kortstondig gebruik (maximaal twee nachten) binnen de zone is aanvaardbaar en komt overeen met in de praktijk waarneembaar gedrag. Eigenaren van campers staan met enige regelmaat langs drukke wegen of op parkeerterreinen, waar meer geluid en storende factoren aanwezig zijn. Kortdurend verblijf van campers blijft dan ook buiten beschouwing bij de beoordeling over de gewenste afstand tussen de beide functies.

Om overlast voor de camping nog verder te beperken is opgenomen dat het niet is toegestaan tijdens het kampeerseizoen (mei t/m augustus) voor 7.00 uur en na 22:00u lichtmasten te gebruiken op het zevende veld. Bij het plaatsen en afstellen van de lichtmasten zal rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden, Camping Alkmaar en met het weidevogelleefgebied.

Ook wordt bebouwing voor een sportkantine of horeca van categorie 3 op het zevende veld uitgesloten. Deze maatregelen willen niet zeggen dat er nooit overlast ervaren zal worden, maar dat deze binnen aanvaardbare normen blijft. Er is een belangenafweging gemaakt waarbij rekening is gehouden met het feit dat onder de oude plannen deze mogelijkheid reeds bestond, met het incidentele kortdurende karakter van de bezoekersplaatsen op het camperterrein en het P&R-terrein, dat de oplossing ten behoeve van het kampeerterrein met de camping eigenaren is overeengekomen, met het feit dat de piekperiodes van beide functies voor een deel op andere momenten plaatsvinden, met de wens om een goed functionerend (top)sportcomplex te realiseren en uitvoering te geven aan het sportbeleid van Alkmaar en met het maatschappelijk en economisch belang voor Alkmaar om het trainingscomplex van AZ in de stad te behouden. Dit, alles in overweging nemende, leidt tot de conclusie dat de opgenomen afstanden, de nadere voorwaarden voor het kortstondig toestaan van campers op het P&R-terrein en een deel van het camperterrein, alsmede de aanvullende regels die overlast op het naastgelegen kampeerterrein zoveel mogelijk voorkomen, voldoende voorzien in een goede bescherming van de aanwezige belangen en omliggende functies en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de 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 gecommitteerd 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.

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).

In het kader van dit bestemmingsplan heeft daarom overleg plaatsgehad met het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier ten behoeve van de watertoets.

Waterkering

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. De waterkeringen zijn 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.

Waterberging

Voor het meest uitgewerkte bouwplan (trainingscomplex AZ) kan volgens opgave van het Hoogheemraadschap worden uitgegaan van een compensatiepercentage van 10%. Deze compensatie kan in principe aan de westelijke rand van het plangebied op gemeentegrond worden gerealiseerd. Het percentage is niet per definitie van toepassing voor de gehele Westrand. Naast de compensatie vanwege het project heeft het Hoogheemraadschap vanuit de regio ook een eigen wateropgave. In de structuurvisie is ruimtelijk aangegeven waar, indien de vraag concreet wordt, zoekgebieden zijn voor het uitbreiden van waterberging. Daarbij zijn meerdere mogelijkheden aangegeven:

- verbreden van bestaande waterlopen en aanleg van nieuwe, met name als onderdeel van de landschappelijke begrenzing;
- delen van het open weidegebied waar mogelijkheden liggen voor waterberging, ook als open water (aansluitend aan het water van de landschappelijke begrenzing)
- delen van het open weidegebied waar mogelijkheden gedacht zijn voor minder zichtbare vormen van waterberging.

Met het realiseren van waterberging liggen er op het gebied van duurzaamheid kansen in de combinatie met sport, wellness en recreatie.

Riolering en waterhuishouding

Met betrekking tot riolering en waterhuishouding geldt er voor het totale gebied een aantal algemene uitgangspunten met een duurzaam karakter:

- Combineren meervoudig ruimtegebruik voor bv. waterberging, watersport, recreatie en ecologie, denk bijvoorbeeld aan roeiwedstrijden, kanoverhuur en kanopolo-velden op ingerichte waterplassen;
- Het scheiden van afvalwaterstromen waarbij het hemelwater van daken via een natuurlijke wijze geloosd wordt op oppervlaktewater;
- Hemelwater van wegen en parkeerplaatsen (licht verontreinigd) nazuiveren via grondpassages met bv. infiltratietechnieken, helofytenfilters en wadi's;
- Toepassen van duurzame (cradle to cradle) rioleringsmaterialen in het gebied in combinatie met groene daken;
- Vuilwaterriool zoveel mogelijk via vrij verval aansluiten op bestaande rioleringsystemen.

Nadere eisen voor inrichting openbare ruimte

De inrichting van het maaiveld rond de gebouwen heeft een groen karakter en bestaat grotendeels uit gras met bomen. Het gebied rondom de gebouwen is openbaar toegankelijk. Paden zorgen ervoor dat dat deze gebieden ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden. Een integraal ontwerp voor de gehele openbare ruimte en de aangrenzende kavels draagt, samen met een collectief beheer, bij aan een eenduidige uitstraling van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat meer samenhang in het plangebied.

Overleg met HHNK

Het HHNK heeft in het kader van het 3.1.1 Bro-overleg aangegeven dat Westrand Zuid deels een conserverend bestemmingsplan betreft, maar tevens voorsorteert op de ontwikkeling van het sportcluster. Op voorhand is gebleken dat de ontwikkeling van het sportcluster gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding en dat men binnen de ontwikkeling rekening moet houden met de aanwezigheid van de regionale waterkeringen. In het voortraject van het bestemmingsplan is daarom besloten het 'Waterhuishoudingsplan Westrand Alkmaar' op te stellen. Hierin worden de kansen en beperkingen op het gebied van de waterhuishouding beschreven bij de ontwikkeling van

■
het sportcluster. Het HHNK complimenteert de gemeente met de uitgebreide weergave van deze rapportage binnen het bestemmingsplan. De waterhuishouding heeft daarmee een prominente plaats in dit bestemmingsplan gekregen wat duidelijkheid schept bij de verdere uitwerking van het sportcluster.

Naar aanleiding van nader overleg tussen gemeente, AZ en Camping Alkmaar is ingezet op dempen van de ter plaatse aanwezige sloot, om zo Camping Alkmaar meer ruimte te geven om extra plekken te realiseren en het totale terrein te optimaliseren. Deze aanpassing is in overleg met het HHNK uitgewerkt.

4.5 Bodem

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan (beide d.d. 5 januari 2010) en het (actuele) bodeminformatiesysteem van de gemeente is een inventariserende beschrijving te geven van de te verwachten bodemkwaliteit in de Westrand.

Bodemkwaliteitskaart

Op diverse locaties in de Westrand is in de loop der jaren reeds een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis daarvan is een verwachting aan te geven voor het hele gebied: de diffuse kwaliteit van de bovengrond (0,0-0,5 meter onder maaiveld) is Achtergrondwaarde 'AW2000', d.w.z. schoon. De ondergrond (0,5-2,0 meter onder maaiveld) is naar verwachting iets minder schoon en heeft de kwalificatie Woongrond. Onder- en bovengrond zijn in principe geschikt voor iedere bestemming.

Bodembeheerplan

De kwaliteit van eventueel toe te passen grond (zowel boven- als ondergrond) in de Westrand moet voldoen aan de Achtergrondwaarde AW2000.

Bodeminformatiesysteem

In het plangebied bevindt zich een geval van ernstige bodemverontreiniging, namelijk onder de buitenbaan van Wielrenvereniging Alcmara Victrix. Uit een eerder uitgevoerde risicobeoordeling volgt dat een spoedige sanering niet noodzakelijk is. Bij het huidige gebruik zijn er geen risico's en gelden geen gebruiksbeperkingen. Bij een eventuele wijziging van het gebruik dienen de risico's opnieuw vastgesteld te worden.

Van het (tijdelijke) gronddepot aan de Olympiaweg is geen bodemonderzoek bekend, overwogen kan worden in op deze locatie in een volgende fase een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. In het plangebied bevinden zich verder geen verdachte bodemlocaties.

4.6 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer het kader. Deze herziening van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en wordt veelal aangehaald als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de wet bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden. In het kader van het NSL heeft de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

■
Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. De belangrijkste wegen van Alkmaar zijn in het NSL opgenomen. Jaarlijks wordt gecontroleerd op de grenswaarden die gelden voor diverse stoffen. De Martin Luther Kingweg en Bergerweg (richting centrum) behoren tot de wegen die gecontroleerd worden. Bij de controle van 2011 zijn geen overschrijdingen van de normen voor deze wegen geconstateerd.

Uit nader onderzoek van Grontmij (november 2013) blijkt dat de ontwikkelingen, mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, geen toename van emissiewaarden zullen veroorzaken die overschrijding van wettelijke grenswaarden tot gevolg zullen hebben. Het onderzoek is aan als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid transport

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen het kader. Op basis van de circulaire geldt dat buiten een zone van 200 meter langs een transportroute van gevaarlijke stoffen er in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Over de Rijksweg N9, de Hoeverweg en de Bergerweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Laatst genoemde zijn door de gemeente aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. Binnen 200 meter worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten (zoals woningen) toegestaan.

In maart 2009 heeft DHV in opdracht van de Provincie Noord-Holland een 'Verkennd onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen over Provinciale wegen' uitgevoerd. De inventarisatie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van de inventarisatie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn in beeld gebracht voor de stofcategorieën LF1, LF2 (brandbare vloeistoffen en GF3 (brandbare gassen)). Op basis van de beschikbare telgegevens is gebleken dat over de provinciale wegen geen (ofwel verwaarloosbaar) vervoer plaatsvindt van de overige stofcategorieën (toxische vloeistoffen en toxische gassen). Onderscheid is gemaakt in wegen waarvan geen transportaantallen vervoer gevaarlijke stoffen bekend zijn. Uit de inventarisatie is gebleken dat de transporten van GF3 in de gehele provincie bepalend zijn voor zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico. Voor de wegen waarvan geen transportaantallen bekend zijn, is in de inventarisatie een inschatting gemaakt van het aantal GF3-transporten. Op basis van de ligging van de (LPG)-tankstations en de aanwezigheid van propaantanks is aangenomen is dat er over vrijwel al deze wegen vervoer van GF3 kan plaatsvinden. Voor een indicatie van dit vervoer is vervolgens gebruik gemaakt van de telgegevens 2006 – 2007 over de rijkswegen, de beperkt beschikbare telgegevens van de provinciale wegen en bij DHV bekende informatie over de doorzet bij LPG-tankstations en bevoorradingsfrequentie van propaantanks. Dit heeft geleid tot een 'worst case'-schatting van maximaal 300 tankwagens GF3 per jaar voor deze wegen.

Met behulp van vuistregels is bepaald welke wegen een knelpunt/aandachtspunt met betrekking tot het plaatsgebonden risico of groepsrisico zijn. Deze vuistregels zijn bepaald door toepassing van het rekenprogramma RBMII versie 1.3, zowel voor het aspect plaatsgebonden risico als groepsrisico. De vuistregels zijn enkel bepaald voor de stofcategorie GF3 (brandbare gassen). Voor de stofcategorieën LF1 en LF2 (zeer brandbare vloeistoffen) is dit niet uitgevoerd. De transportaantallen voor de stofcategorieën LF1 en LF2 binnen de provincie Noord – Holland zijn zodanig laag, dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar buiten de rand van de weg. Voor de gemeente Alkmaar zijn aandachtspunten (geen knelpunten) geïdentificeerd in relatie tot het

■
groepsrisico ter hoogte van de N508 kp. N245 – N242 (Nollenweg, niet in de buurt van het plangebied) en ter hoogte van N512 kp. 511 – N9 (Hoeverweg – Terborchlaan). Een ‘aandachtspunt’ houdt een situatie in waarbij wordt verwacht dat de oriëntatiewaarde op basis van de aanwezige populatiedichtheid in combinatie met de transportaantallen vervoer gevaarlijke stoffen conform de vuistregels nog niet wordt overschreden, maar mogelijk in de toekomst wel.

Op het moment dat het bestemmingsplan concreet wordt ingevuld met ontwikkelingen, zal ten behoeve van een dergelijke ontwikkeling (nader) onderzoek worden verricht naar te verwachten toename in de aanwezige populatiedichtheid in combinatie met de transportaantallen, om te bepalen of de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in de toekomst zal worden overschreden.

In ieder geval is voor de concrete invulling van project De Meent door Prevent nader onderzoek uitgevoerd (november 2013). Geconcludeerd kan worden dat de invulling van de te bestemmen plancapaciteit zal leiden tot een toename van het groepsrisico, maar niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Voor het groepsrisico is geen harde norm opgesteld maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. Een verandering van het groepsrisico moet verantwoord worden. Door het college zal deze toename van het groepsrisico van de gekozen inrichtingsvariant moeten worden verantwoord. Hoe groter de toename van het groepsrisico hoe ‘zwaarder’ deze verantwoording zal moeten zijn.

Plasbrandaandachtsgebied

Uit de risico-inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen provinciale wegen in Noord-Holland in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen van de Rijksoverheid zijn opgenomen. Daarmee is voor de provinciale wegen van Noord – Holland geen plasbrandaandachtsgebied op basis van het Basisnet van toepassing. Dit betekent dat er geen ruimtelijke knelpunten zijn als gevolg van een plasbrandaandachtsgebied op de provinciale wegen binnen Noord-Holland.

4.8 Ecologie, flora en fauna

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 wettelijke 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. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna. Grote delen van het voorliggende bestemmingsplangebied zijn als ecologisch waardevol te beschouwen. Het weidegebied genereert een goed leefklimaat voor weidevogels. Deze gebieden zijn als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

In 2005 is er door bureau Waardenburg een onderzoek gedaan, de ‘Inventarisatie potentiële en bestaande natuurwaarden Westrand Alkmaar’. Voor het deelgebied dat dit bestemmingsplan omvat zijn hoge natuurwaarden benoemd in de groene zone van de Kromme Sloot rond de molen. Gebruikelijk is dat een dergelijk onderzoek drie tot vijf jaar zijn actualiteit behoudt. Voor ontwikkelingen op locaties waar natuurwaarden aanwezig zijn, is daarom aanvullend onderzoek/actualisatie uitgevoerd. Op 9 oktober 2012 is de rapportage daarvan verschenen (zie bijlage). Daarin is geconcludeerd dat de ingrepen in het plangebied niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en

■
faunawet indien de in de rapportage genoemde preventieve maatregelen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is dan niet nodig.

In september 2013 heeft bureau Waardenburg Toetsing effecten fietspad Alkmaar-Bergen op beschermde soorten en weidevogelgebieden in het kader van de Flora- en faunawet & Provinciale Weidevogelgebieden uitgevoerd. Op de plek waar het fietspad wordt aangelegd, verdwijnt weiland. Voor wat betreft het deel van het fietspad binnen de gemeente Alkmaar geldt dat ook als de recreatie geen verstorend effect heeft op weidevogels, de oppervlakteafname (financieel) gecompenseerd moet worden.

4.9 Verkeer en parkeren

Ontsluiting autoverkeer

De gebiedsontsluiting ondergaat geen grote verandering ten opzichte van de huidige situatie. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontsloten via de Terborchlaan naar de N9 en de Hoeverweg. Het noordelijk deel vanaf de Kromme Sloot (het trainingscomplex van AZ en AFC) is bereikbaar vanaf de Bergerweg. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk. Via een bussluis ter plaatse van de Kromme Sloot kan de bus wel door de Westrand en zijn de functies goed per openbaar vervoer bereikbaar met een rechtstreekse lijn van het centraal station. De huidige verkeersknip blijft behouden om sluipverkeer, vertraging van de bus en opstoppen bij de kruising met de Bergerweg te voorkomen. Mogelijk zal de bussluis in de toekomst, als door de ruimtelijke ontwikkeling de behoefte aan een doorgaande verbinding groeit, worden uitgevoerd als spitspaal. Het kruispunt Olympiaweg-Terborchlaan is dus het kruispunt waar (met uitzondering van het trainingscomplex AZ/AFC) al het verkeer moet worden afgewikkeld.

De provincie heeft de Terborchlaan samen met de N512 in beheer en onderhoud. Deze route stond in 2011 voor 2013-2014 in de planning om grootschalig gereconstrueerd te worden. De provincie heeft de afdeling verkeer in 2011 benaderd of er ten aanzien van de Terborchlaan vanuit de gemeente nog aanvullende wensen waren. De gemeente heeft toen aangegeven dat er in het kader van de gebiedsontwikkeling een wens bestond om de aansluiting van het zuidelijk deel van de Terborchlaan op de provinciale weg circa 100meter oostwaarts te verplaatsen (bajonetaansluiting). Om de toekomstvastheid hiervan aan te tonen heeft de gemeente een verkeersonderzoek laten doen. Dit onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Autonome groei van economie, verkeerstromen en de komst van 50.000 m² b.v.o. kantoren waren uitgangspunten van het verkeersonderzoek. Het kruispunt Olympiaweg/Terborchlaan kan worden heringericht zonder dat ongewenste terugslag ontstaat op het kruispunt Terborchlaan/Martin Luther Kingweg en de doorstroming hier onder druk komt. Omdat de komst van kantoren met name in de spits tot toename van verkeer leidt, is de doordeweekse spits als maatgevend moment gebruikt. Op basis van de resultaten van dit verkeersonderzoek is een akkoord van de provincie gekomen en is de reconstructie van de Terborchlaan in het najaar van 2013 gerealiseerd.

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor het sportcluster is meer duidelijkheid ontstaan over het programma. Van de voorziene 50.000m² b.v.o. kantoren zal slechts een deel (maximaal 30.000m²) uit kantoren bestaan en voor het overige uit sport- en recreatievoorzieningen (gebouwd), bedrijven en dienstverlening. Kantoren trekken volgens het kenniscentrum CROW per m² b.v.o. iets minder verkeer aan dan gebouwde sportvoorzieningen. 7,9 - 9,6 vs 9,2 - 10,9 verkeersbewegingen per 100 m² per etmaal. Het verkeer vindt echter niet in het maatgevende spitsuur aan. Kantoren stromen dan massaal vol/ leeg, terwijl de piek voor sporten volgens het CROW tijdens de avonden en zaterdag plaatsvindt. Een verschuiving van het programma naar sport zal volgens

.....

de kencijfers van het CROW tot minder verkeer tijdens het maatgevende spitsuur leiden.
Bron: ASVV, 2012, paragraaf 6.3

Geconcludeerd kan worden dat de gereconstrueerde Terborchlaan rekening houdt met meer verkeer dan in het geactualiseerde programma op het maatgevende moment gegenereerd zal worden. Het kruispunt blijft toekomstvast.

Langzaamverkeer-routes

Op de landschappelijke begrenzing van het gebied komt in noord-zuid richting een recreatieve fiets/ wandelroute. Ter hoogte van het CBR-gebouw zal deze naar binnen buigen en tussen de volkstuinen en toekomstige sportvelden van AZ/AFC komen. De ruimte is hier beperkt en de inpassing vraagt de nodige aandacht. De fietsroute in westelijke richting naar Het Woud (binnenduinrand van Bergen) start vanaf de Robonsbosweg. Via de hockeyvelden en de volkstuinen sluit deze route aan op het deel dat op Bergens grondgebied wordt aangelegd.

Verkeersveiligheid

Het gebied dient ingericht te worden volgens de principes van Duurzaam Veilig. Dat betekent dat auto- en fietsverkeer zo veel mogelijk gescheiden worden. Langs de 50 km/uur-wegen is derhalve sprake van vrijliggende fietspaden. Op 30 km/uur-wegen kan het verkeer gemengd (o.a. via fietsstraat/ fietssuggestiestroken worden afgewikkeld). Daarom is bij het sportcluster is de voetgangersoversteek van het noordelijk parkeerterrein bij het sportpaleis naar de Meent een aandachtspunt. Bij de herinrichting van de Terborchlaan (door de provincie) is een centrale geconcentreerde oversteek met drempels en toeleidende hekwerken opgenomen.

Parkeren

Binnen het plangebied zijn drie deelgebieden gedefinieerd. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeercapaciteit hebben om aan de parkeervraag te moeten voldoen. De vigerende nota Parkeernormen is van toepassing op de bouwplannen in het gebied.

1. AFC/AZ

Vooruitlopend op de plannen is gekeken naar de huidige en toekomstige parkeerbehoeftte rondom de sportvelden van AFC '34 en AZ. Inclusief het P&R-terrein en een extra parkeerstrook op het huidige veld B van AFC en bij het nieuwe rugbycomplex is er normaliter voldoende parkeerruimte. AZ heeft een afspraak met de Rabobank om ook in het weekeinde bij extreme piekmomenten uit te wijken naar hun parkeergarage.

2. Olympiaweg

Bedrijven en kantoren die zich in de ontwikkelstrook willen vestigen, dienen dit op eigen terrein op te lossen.

3. Sportcluster

Bij het Sportcluster is sprake van parkeren in de openbare ruimte. De gemeente Alkmaar heeft door Empaction (als bijlage toegevoegd) een parkeerstudie laten verrichten om gedurende een reguliere week nu en in de toekomst voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte te hebben. Dit onderzoek wijst uit dat een extra parkeerterrein achter De Meent nodig is om de toekomstige vraag op te vangen. Bij de vergunning van grote evenementen wordt de organisatie geacht zelf voor een parkeeroplossing te zorgen. Deze oplossing wordt meegenomen in de randvoorwaarden bij vergunningverlening (maatafspraken).

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 SPvE Sportcluster

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Alkmaar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de sportcluster Westrand vastgesteld, in vervolg op de Structuurvisie Westrand 2030. In dit SPvE en de bijbehorende grondexploitatie is het ruimtelijke en financiële kader gegeven voor de beoogde gebiedsontwikkeling in sport, recreatie en leisure. Het SPvE biedt de basis voor de verdere bouwplanontwikkeling in het gebied. Gegeven de sterke gemeentelijke grondpositie in de Westrand en de onzekere economische omstandigheden wordt uitgegaan van een ontwikkelmodel met gefaseerde gemeentelijke grondexploitatie. Met een gefaseerde aanpak kunnen de ontwikkelrisico's voor de gemeente worden beperkt.

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is de landschappelijke grens tussen het open weidegebied en de stad. Deze landschappelijke grens zorgt er voor dat de Westrand er vanuit het open weidegebied aantrekkelijk uit ziet en dat de stad duidelijk begrensd wordt. Op deze grens is een nieuwe recreatief fietspad (noord-zuid) gepland. Bij de vaststelling van de gemeentelijke Structuurvisie is besloten om het oostelijke volkstuincomplex niet te verplaatsen, zodat de landschappelijke grens (voorlopig) ter hoogte van het huidige evenemententerrein niet in zijn volle breedte doorloopt. De recreatieve route noord-zuid buigt hier deels het plangebied in en ligt tussen het volkstuincomplex en de afscherming van de nieuw aan te leggen voetbalvelden.

Voor het gebied bestaan een aantal concrete initiatieven, welke afgestemd zijn op de functionele zonering zoals voorgesteld in de structuurvisie, namelijk:

1. Inpassing trainingscomplex AZ/AFC
2. Sportcluster Terborchlaan
3. McDonald's.

Een drager van de sportieve ambities voor de Westrand van Alkmaar is de vestiging van het nieuwe trainingscomplex van AZ. Zowel de jeugd als het eerste elftal van AZ gaan in de Westrand trainen. Voor de komst van deze topsportvoorziening wordt het huidige complex van AFC uitgebreid met vijf nieuwe velden, waarmee het totaal aan voetbalvelden op tien komt.

Rond de Terborchlaan bevindt zich nu al een unieke combinatie van sport en recreatiefuncties: het gemeentelijk sportcomplex De Meent (ijsbaan/hal en sporthal met diverse gebruikers), de Wielerbaan, de tennisbanen, een squashcentrum, twee fitnesscentra en Kegelhuis. Om de positie van Alkmaar als sportstad te versterken, zet het SPvE in op verdere concentratie van sportvoorzieningen voor stad en regio in de Westrand.

De Meent wordt gerenoveerd en uitgebreid, incl. bijbehorende voorzieningen, de toevoeging in het aanbod van sportverenigingen en een op te richten 'Huis van de sport', een gezamenlijk onderkomen van Sportbedrijf, Sportbureau, sportkennisinstituten en Olympisch netwerkkantoor. De toekomst van de Wielerbaan is nog onduidelijk. Er wordt gezocht naar medegebruikers in de sport- en leisesfeer. De eigenaar van het Kegelhuis heeft een deel van de kegelbanen vervangen door bowlingbanen en wil op termijn het gebouw uitbreiden. Op het huidige parkeerterrein van De Meent bevindt zich een ontwikkelmogelijkheid. Op dit moment wordt onderzocht of een invulling met wellness in combinatie met een hotel van circa 80 kamers haalbaar is. De ontwikkeling van andere leisurfuncties is hier ook mogelijk. Door ontwikkeling van deze locatie ontstaat een interessante verdichting van het kruispunt Terborchlaan-Olympiaweg.

■
Het gebied tussen de N9 en de Olympiaweg wordt aangeduid als ontwikkelgebied. Dit gebied is een overgangszone tussen de kantoren, gelegen aan de N9, in het noordelijk deel en het sportcluster rond de Terborchlaan. In het te ontwikkelen gebied staan enkele verenigingsgebouwen en een voormalige dienstwoning. Bij ontwikkeling van de Olympiaweg zal een verplaatsing van de verenigingsgebouwen plaatsvinden ten oosten van de Olympiaweg.

Voor de bebouwing gelden de uitgangspunten zoals omschreven in de structuurvisie. De gebouwen worden in een lamellenstructuur gepositioneerd, staan los in de ruimte en houden afstand van elkaar. Doel hiervan is een doorkijk te realiseren vanaf de Martin Luther Kingweg naar het achtergelegen gebied. Vanaf de Olympiaweg geldt een minimale afstand van 12 meter, van de Martin Luther Kingweg (N9) minimaal 30 meter. Het totale ontwikkelingspotentieel voor dit gebied is circa 35.000 m² bvo. De gemiddelde bouwhoogte is vier bouwlagen op een gebouwde parkeerlaag.

5.2 Overige aspecten

Algemeen ten aanzien van bouwen

De omvang van percelen is over het algemeen groot tot zeer groot. Alleen de woonpercelen kennen een kleinere schaal. Met name binnen 'Sport -2' is sprake van grote terreinen met in de meeste gevallen (naar verhouding) kleinschalige bebouwing en een lage bebouwingsintensiteit. Op de grote percelen is de positie en vormgeving van bestaande bebouwing in het gebied zeer gevarieerd. De positie en vormgeving lijkt willekeurig te zijn ontstaan en uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening hadden, tot op zekere hoogte, zonder bezwaar andere posities en bouwvormen gerealiseerd kunnen worden.

Er is dan ook geen aanleiding tot een planopzet die alleen de nu 'toevallig' bestaande bebouwing in de huidige positie en vorm vastgelegd. Flexibiliteit is mogelijk, met het uitgangspunt dat het plan niet moet leiden tot significante intensivering van bebouwing en programma. Bouwvlakken zijn daarom ruim genomen en voorzien van een bebouwingspercentage die aansluit op de geconstateerde aanwezige bebouwingsintensiteit, met per bouwvlak een afronding van enkele procenten naar boven die enige uitbreiding mogelijk maakt. Ondergeschikte bebouwing (bijgebouwen) kunnen nog buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd. De maatvoering en intensiteit daarvan is per bestemming begrensd.

Omdat voorop staat dat het plan buiten het te ontwikkelen sportcluster een conserverende doelstelling heeft zijn de bouwvlakken beperkt tot de omgeving van de bestaande bebouwing, aangezien de aanvaardbaarheid van geheel andere posities van bebouwing niet is onderzocht. Bij het bepalen van de grenzen van bouwvlakken is voorts gezocht naar algemeen voorkomende principes, voor zover die herkenbaar zijn. Het gaat dan om de afstand van bebouwing tot wegen en waterlopen. Langs wegen is zo veel mogelijk geprobeerd een algemeen aangehouden gevellijn op te pakken. Omdat woningen geluidgevoelig zijn, is de voorste bouwgrens van woonpercelen echter over het algemeen gelijk aan de bestaande voorgevellijn, zodat de woningen niet dicht bij wegen kunnen worden gebouwd.

Ter plaatse van het te ontwikkelen sportcluster (bestemming 'Gemengd') zijn uit te werken bestemmingen opgenomen. De hoogte en intensiteit van bebouwing is nog slechts globaal aangegeven. Bij uitwerking kan een nadere detaillering worden aangebracht. Bestaande te behouden bebouwing is voor het overgrote deel binnen de uit te werken bestemmingen aangegeven met bouwgrenzen en maximale hoogten overeenkomstig de bestaande situatie.

■
Op het volkstuincomplex komt overal bebouwing voor in de vorm van tuinhuisjes. Het per perceel toe te laten bebouwd oppervlak is 28 m².

Algemeen ten aanzien van de waterlopen

Er is veel water in het plangebied, in de vorm van grotere waterlopen en vele kleinere poldersloten. Het behoud van waterlopen, ten behoeve van de goede waterhuishouding, wordt primair geregeld in de Keur van het Hoogheemraadschap. Het bestemmingsplan heeft daarom niet de rol van beschermer van het behoud van water, voor zover het de waterhuishouding aangaat. In het voorliggende plan is de ruimtelijke relevantie van bestemmingen leidend, zodat water als 'Water' bestemd is zodra het water een ruimtelijke betekenis heeft. Dat is in ieder geval aan de orde wanneer een waterloop de scheiding vormt tussen bestemmingen. De Bergervaart en de Krommesloot hebben wegens hun breedte en betekenis voor een groter gebied de waterbestemming gekregen. Alle ondergeschikte waterlopen zijn binnen de hoofdbestemmingen opgenomen, in alle bestemmingen is water toegestaan.

Agrarisch en agrarische bouwpercelen

Bestemming 'Agrarisch' is alleen van toepassing op de weilanden, niet op de bebouwde percelen langs de wegen. Deze hebben de bestemming 'Wonen' gekregen, aangezien dit de hoofdfunctie is op de percelen. Overeenkomstig het oude bestemmingsplan is op de woonpercelen ook agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Het oude bestemmingsplan kent een uitwerkingsplicht met daaraan gekoppeld een bouwverbod, maar uitwerking heeft nooit plaatsgevonden. De plaats en omvang van de bebouwing op de percelen is bepaald door midden van bouwvlakken of, indien buiten de bouwvlakken gesitueerd op het als 'erf' aangeduide terrein, begrensd tot 60 m² aan bijbehorende bouwwerken. Met de nieuwe regeling ontstaat een verduidelijking van bouwrechten, door de bouw mogelijkheden als eindbestemming (direct bouwrecht) te regelen.

Molen en molenbiotoop

Bij de ligging van een molen in of nabij een projectgebied is het van belang om inzichtelijk te maken hoe is omgegaan met de molenbiotoop. Niet alleen voor molens die in bedrijf zijn, is het garanderen van een goede molenbiotoop van belang. Ook voor restanten van molens (molenrompen) moet inzichtelijk worden gemaakt hoe met de molenbiotoop in het bestemmingsplan rekening is gehouden. Elke molen heeft een biotoop om voldoende windvang te garanderen. Deze biotoop wordt in meters bepaald en afhankelijk van de positie ten opzichte van de molen is bebouwing met een bepaalde hoogte toegelaten.

De molen 'Robonsbosmolen' ten noorden van de Kromme Sloot is een poldermolen. Als gevolg van stadsuitbreidingen zijn stedelijke functies zoals de sportterreinen op korte afstand genaderd. Het is dan ook belangrijk dat rekening gehouden wordt met de molenbiotoop van de molen 'Robonsbosmolen'. Een molenbiotoop kan gedefinieerd worden als het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Om dit gebied te begrenzen is een vrijwaringszone ingesteld met een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de molen.

Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag wat betreft bebouwing en beplanting in het

■
buitengebied de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/20: de maximale hoogte bedraagt één twintigste van de afstand tot de molen.

In het plangebied wordt de historische molen bestemd als 'Gemengd-Molen'. Voor deze molen is een 'Vrijwaringzone – Molenbiotoop' op de verbeelding aangegeven. Binnen een straal van 400 meter gelden voornoemde restricties met betrekking tot bouwhoogtes.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden

De Robonsbosmolen is aangewezen als Rijksmonument. Binnen Westrand Zuid bevinden zich ook enkele gemeentelijk monumenten. Deze zijn op grond van de Monumentenwet en de monumentenverordening beschermd. In Westrand Zuid bevinden zich geen beeldbepalende panden die bescherming behoeven.

Horeca

In het horecabeleid (zie hoofdstuk 3) zijn richtlijnen opgenomen voor verschillende soorten horeca, welke zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Binnen het Sportcluster worden bij de ontwikkeling passende horecavoorzieningen toegelaten, waaronder een McDonald's aan de Terborchlaan. Bij die afweging voor de nieuwe vestiging van McDonald's aan de Westrand van Alkmaar spelen de volgende uitgangspunten een rol:

- langs randwegen en uitvalswegen bestaat in beginsel de mogelijkheid om specifieke horecafuncties (wegrestaurants, hotels, bowlingcentra, sportcentra e.d.) te realiseren. Bij deze horecafuncties is de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer van belang (gedacht kan met name worden aan de categorieën 1 en 3);
- op bedrijventerreinen moet in beginsel een mogelijkheid aanwezig zijn om restaurants te realiseren welke in hoofdzaak een functie hebben voor het betreffende terrein. De betreffende bestemmingsplannen zullen uitsluitend moeten geven over hetgeen is toegestaan. Gedacht wordt met name aan de categorieën 3 en 4.

Evenementen

In het plangebied bevindt zich één evenemententerrein. Het terrein maakt echter plaats voor de nieuwe trainingsfaciliteiten voor AZ. Conform het Uitvoeringskader Evenementen 2011 zijn de evenementen ingedeeld in categorieën. Korte tijdshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze plandoelstelling waarin wordt beschreven welke evenementen in dit bestemmingsplan worden toegelaten.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Algemeen

Het plan voldoet aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, en er is tevens een digitaal plan.

6.2 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, 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-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

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 is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning)
- 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 een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na afwijking.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zijn bij de bestemming “Groen” en de bestemming “Recreatie – 2” regels in het plan opgenomen, opdat de groenstrook in stand wordt gehouden. Deze groenstrook maakt geen onderdeel uit van het Groen-Blauwe Raamwerk of van de gemeentelijke ecologische structuur. De groenstrook is van belang als deel van de afscherpende zone tussen het trainingscomplex en de Camping Alkmaar.

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.

6.3 Toelichting van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming ‘Agrarisch’ geldt voor de weilanden langs de gemeentegrens. Behalve voor grondgebonden agrarisch gebruik voorziet deze bestemming ook in water, zijnde de door de weilanden lopende sloten.

Artikel 4 Detailhandel

Het bestaande tuincentrum is bestemd als ‘Detailhandel’. De bestaande bebouwing is door middel van bouwvlakken aangegeven.

Artikel 5 Gemengd

De bestemming ‘Gemengd’ is van toepassing op enkele kantoor- en bedrijfspercelen langs de Olympiaweg. De kavels zijn gemeentelijk eigendom. Zij maken deel uit van de zone waar in de toekomst de ontwikkeling van Olympiaweg Oost zou kunnen plaatsvinden. Omdat deze ontwikkeling onzeker is, is ervoor gekozen die ontwikkeling niet bij recht mogelijk te maken, maar na wijziging van het bestemmingsplan. Totdat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, beoogt het voorliggende bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de terreinen niet te beperken. Daarom is het huidige gebruik en de huidige bebouwing overeenkomstig de gerealiseerde situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Artikel 6 Gemengd - Molen

De bestemming ‘Gemengd-Molen’ biedt ruimte aan de windmolen (dit betreft de traditionele en bestaande hollandsche molen) binnen het plangebied, alsook het gebruik ten behoeve van wonen.

Artikel 7 Groen

Bestaande in het plangebied voorkomende groenstroken en –zones zijn bestemd als ‘Groen’, zoals opgenomen in het groen-blauwe raamwerk, vastgesteld in de gemeentelijke

■
structuurvisie en uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan. Het gaat daarbij om structurerende groenstroken zoals langs de N9 en de Bergerweg en Kromme Sloop. Kleine groenstrookjes zoals bermen langs de Jan Ligthartstraat zijn niet afzonderlijk als 'Groen' bestemd, omdat de structurerende waarde daarvan gering is.

Artikel 8 Horeca

De nieuw te vestigen McDonald's bij de wielerved heeft de bestemming 'Horeca' gekregen. Basis voor de begrenzing van de bestemming en de contour van het bouwvlak is het ingediende bouwplan van de restaurantketen.

Artikel 9 Recreatie - 1

Aan de Olympiaweg is één perceel gelegen met de bestemming 'Recreatie – 1'. De kavel is particulier eigendom. Het maakt deel uit van de zone waar in de toekomst de ontwikkeling van Olympiaweg Oost zou kunnen plaatsvinden. Voor het perceel is in het verleden vergunning verleend voor fitness en kinderspeelparadijs.

Artikel 10 Recreatie - 2

Een deel van de camping aan de Bergerweg valt binnen het plangebied van bestemmingsplan Westrand-Zuid. Het betreft de gronden die aan de exploitant van de camping in verhuur is gegeven ten behoeve van camperplaatsen. Dit perceel is bestemd als 'Recreatie – 2', overeenkomstig de rest van de camping in bestemmingsplan 'Westrand Noord'.

Artikel 11 Recreatie-Volkstuinen

Volkstuinencomplex is bestemd als 'Recreatie-Volkstuinen'. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor volkstuinen en aan volkstuinen ondergeschikte horeca (zoals een clubgebouw), ondergeschikte detailhandel en parkeren toegestaan. Ook het gebruik als fiets en/of voetpaden, groenvoorzieningen en water is mogelijk.

In lid 2 is bepaald dat de gronden mogen worden bebouwd waarbij maxima zijn opgenomen. De gebouwen mogen net als in het geldende bestemmingsplan binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd. Een toename van het bebouwde oppervlak voor algemene gebouwen (zoals een beheerdergebouw of administratiegebouw) is, op een beperkte uitbreidingsruimte vanwege de afronding van het maximum bebouwingsoppervlak na, echter niet mogelijk. Voor overige gebouwen (zoals tuinhuisjes) gelden bouwregels per tuin.

Artikel 12 Sport-1/ artikel 13 Sport-2

De bestaande grootschalige, hoofdzakelijk gebouwde sportvoorzieningen (ijsbaan, wielerved) zijn bestemd als 'Sport – 1' en de veldsportterreinen als 'Sport – 2'. Binnen 'Sport – 1' wordt de ruimte geboden aan de verdere ontwikkeling van de sportcluster door uitbreiding van gebouwen en verruiming van gebruik. De bestemming 'Sport – 2' maakt de ontwikkeling van het trainingscomplex voor AZ mogelijk, de voorzieningen voor AFC, het hockeycomplex en (ten zuiden van de Kromme Sloop) voor de rugbyvereniging.

■

Artikel 14 Verkeer/ artikel 15 Verkeer-Verblijfsgebied

De Martin Luther Kingweg is bestemd als 'Verkeer'. Overige wegen zijn ingericht als 50- en 30-kilometer wegen en bestemd als 'Verkeer-verblijfsgebied'. Ook de voetgangersgebieden vallen hieronder.

Artikel 16 Water

Water is als 'Water' bestemd zodra het water een ruimtelijke en landschappelijke betekenis heeft. Dat is in ieder geval aan de orde wanneer een waterloop de scheiding vormen tussen bestemmingen. De Bergervaart en de Krommesloot hebben wegens hun breedte en betekenis voor een groter gebied de waterbestemming gekregen. Alle ondergeschikte waterlopen zijn binnen de hoofdbestemmingen opgenomen, in alle bestemmingen is water toegestaan.

Artikel 17 Wonen

De percelen met de bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt en bebouwd voor wonen en agrarische bedrijfsgebouwen. De hoofdfunctie is wonen. De plaats en omvang van de bebouwing op de percelen is bepaald door midden van bouwvlakken of, indien buiten de bouwvlakken gesitueerd op het als 'erf' aangeduide terrein, begrensd tot 60 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 18 Gemengd – Uit te werken – 1

De verdere ontwikkeling van het sportcluster rond de ijsbaan en de wielervedbaan is nog onderwerp van nadere planvorming. Het voorliggende bestemmingsplan maakt op realisatie daarvan termijn mogelijk na uitwerking van het bestemmingsplan.

Artikel 19 Gemengd – Uit te werken – 2

Binnen de ontwikkelzone van Olympiaweg Oost bevindt zich in de bocht van de weg een locatie die naar verwachting als eerste tot ontwikkeling kan worden gebracht. Deze is bestemd als 'Gemengd – Uit te werken – 2'. De regels voor deze bestemming zijn gelijk aan de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 30.2 zijn opgenomen. Het uitwerkingsgebied en de wijzigingsbevoegdheid kunnen ook niet los van elkaar worden gezien. In de bouwregels is een relatie gelegd tussen de uitwerking en de wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft het gezamenlijke maximale programma (35.000 m² bvo in de hele zone) en een hoogteaccent.

Voor 'Gemengd – Uit te werken – 1' en 'Gemengd – Uit te werken – 2' geldt dat het BVO van kantoren in totaal maximaal 30.000m² bedraagt.

Artikel 20 Waarde-Archeologie-1 (dubbelbestemming)

Om de archeologische waarden te beschermen is een vergunningenstelsel (voorheen de aanlegvergunning) opgenomen, die voor het hele plangebied geldt. Dit houdt in dat bij grondwerkzaamheden zoals afgravingen of het verleggen van kabels en leidingen een aanlegvergunning nodig is. In dat kader wordt onderzocht of op de betreffende plaats sprake is van waardevolle archeologische elementen. Voor kleinschalige ingrepen (minder dan 5.000 m² en maximaal 40 centimeter beneden maaiveld) gelden geen beperkingen.

■

Artikel 21 Waarde-Ecologie-Weidevogelleefgebied (dubbelbestemming)

Een deel van het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aangewezen als weidevogelleefgebied. Ter bescherming van dit gebied is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van het weidevogelleefgebied. Voor de volgorde van verschillende bestemmingen op dezelfde grond wordt verwezen naar artikel 28.2.

Conform lid 2 mogen de gronden worden bebouwd ten behoeve van het weidevogelleefgebied dan wel de medebestemming. Het college van B en W is daarbij wel bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken voor zover dat nodig is om een onevenredige aantasting van het weidevogelleefgebied te voorkomen.

In lid 4 is ter bescherming van de weidevogels bepaald dat het verboden is om de gronden dusdanig te gebruiken dat er sprake is van een significante verstoring van (eventueel) aanwezige weidevogels.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is aangegeven welke activiteiten storend kunnen zijn voor weidevogels. Het gaat daarbij om het bouwen van nieuwe gebouwen en diverse aanlegwerkzaamheden. Het bestemmingsplan voorziet geen nieuwe bebouwing in het weidevogelleefgebied en er is in lid 5 vastgelegd dat voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het aanleggen noodzakelijk is. Het gaat daarbij onder meer om de aanleg van nieuwe weginfrastructuur, de aanleg van bossen of boomgaarden en nieuwe peilverlagingen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanleggen bekijkt het college van B en W in hoeverre er sprake is van een onevenredige aantasting van het leefgebied van de weidevogels. Dit wordt gedaan aan de hand van een te verrichten onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het leefgebied van de weidevogels. Het college van B en W kan daarnaast in belang van het leefgebied ook nog voorschriften aan de eventueel te verlenen omgevingsvergunning verbinden.

Artikel 22 Waarde-Landschap (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Landschap' heeft tot doel de landschappelijke overgang tussen de recreatieve functies en het open gebied ten westen daarvan te borgen. Door realisatie van het groen-blauwe raamwerk dat is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan wordt uitvoering gegeven aan deze landschappelijke overgang.

Artikel 23 Waarde-Waterkering (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is een bestemming die over meerdere andere bestemmingen heen ligt en bedoeld is voor waterkerende werken ter bescherming tegen overstroming. De waterbouwkundige doeleinden beslaan het feitelijke tracé van de regionale waterkering, en de bijbehorende vaarten.

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplangebied omvat het zuidelijk deel van de Structuurvisie Westrand. Voor het te ontwikkelen gebied zijn in eerste instantie alle te maken grondgebonden kosten geïnventariseerd en begroot. Hierbij zijn ook een aantal plangebiedoverstijgende netwerkingrepen geraamd, zoals de aanleg van fietspaden en verbetering van de groenstructuur.

Grondopbrengsten worden gerealiseerd op de ontwikkellocaties in het sportcluster-noord en -zuid en aan de oostzijde van de Olympiaweg. Als wordt uitgegaan van alle hiervoor genoemde investeringen is een sluitende grondexploitatie voor het gehele plangebied van de Structuurvisie niet mogelijk. Bij het opstellen van de Structuurvisie was er sprake van een tekort van ongeveer € 6 miljoen (inclusief rente en indexering is dat eind 2020 een tekort van € 8,9 miljoen, de contante waarde bedraagt € 5,9 miljoen).

Om toch diverse ontwikkelingen in de Westrand te faciliteren is gelijktijdig met de vaststelling van het SPvE een grondexploitatie vastgesteld welke zich beperkt tot het ontwikkelgebied ten oosten van de Olympiaweg en het sportcluster-noord en -zuid. Door de sterke grondpositie van de gemeente Alkmaar binnen dit exploitatiegebied zijn er diverse mogelijkheden voor grondopbrengsten waardoor een sluitende grondexploitatie voor dit gebied mogelijk is. Aangezien de grondopbrengsten niet alle kosten voor het hele plangebied van de Structuurvisie kunnen dekken zijn, naast een verwacht positief resultaat uit de grondexploitatie, er ook binnen de gemeentelijke begroting budgetten gereserveerd die voor de groeninvesteringen kunnen worden aangewend.

Aanvullend op de middelen die in de grondexploitatie beschikbaar zijn, zijn in de meerjarenbegroting van de gemeente middelen gereserveerd voor fietspaden en extra groen in de Westrand. In totaal gaat het om een investeringsbedrag van € 3.750.000. In principe gaat de ontwikkeling van rood en groen gelijk op, waar mogelijk worden investeringen in groen en fietspaden echter naar voren gehaald. Voor het gebied wordt een groenontwikkelingsplan opgesteld. Overigens zijn de dwarsprofielen en inrichtingsprincipes van het groen-blauwe raamwerk reeds vastgelegd in het bij het bestemmingsplan horende Beeldkwaliteitplan.

Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie, waarin de nut en noodzaak van kantoorontwikkeling binnen het bestemmingsplan wordt aangekaart, heeft de gemeente, in reactie hierop, het kantoorvolume in het project naar beneden toe bijgesteld. Ondanks deze programmatische aanpassing blijft het project financieel uitvoerbaar. Dat neemt natuurlijk niet weg dat er, zoals bij vele ontwikkelingen, er altijd risico's zijn die de financiële uitvoerbaarheid onder druk kunnen zetten. Dit betreft niet alleen afzetrisico's maar ook diverse kostenrisico's. Door een gefaseerde ontwikkeling wordt er naar gestreefd om investeringen zoveel mogelijk te koppelen aan de gerealiseerde opbrengsten.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt het volgende.

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.
2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien: (verkorte tekst)

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De gronden waarop nieuwe bouwplannen worden voorzien zijn eigendom van de gemeente, al dan niet uitgegeven in erfpacht, zodat kostenverhaal plaats kan vinden door middel van uitgifte van de gronden: de opbrengsten van de gronduitgifte dienen ter dekking van de kosten. Op grond hiervan besluit de gemeente om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

8. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

8.1 Participatie

Het voorontwerp-bestemmingsplan Westrand Zuid is gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een participatiereactie in te dienen. Een samenvatting van de reacties ingebracht in het kader van het participatieproces alsmede de gemeentelijke beantwoording is als bijlage bijgevoegd aan dit bestemmingsplan.

8.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

1. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West;
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, District West;
5. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
7. Gemeente Bergen;
8. Gemeente Schermer;
9. Gemeente Castricum;
10. Gemeente Heerhugowaard;
11. Gemeente Heiloo;
12. Gemeente Langedijk;
13. KPN;
14. Connexxion;
15. PWN;
16. NUON;
17. Gasunie;
18. Stichting Animo;
19. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Een samenvatting van de reacties ingebracht in het kader van het bestuurlijk vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro alsmede de gemeentelijke beantwoording is als bijlage bijgevoegd aan dit bestemmingsplan.

8.3 Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (Awb)

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (Awb) heeft het ontwerp-bestemmingsplan, na publicatie op 18 september 2013, met ingang van 19 september 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens de terinzageliggig is de mogelijkheid gegeven om een schriftelijke of mondelinge reactie te geven.

Tijdens deze periode zijn 10 reacties binnengekomen. In de Nota van Beantwoording (als bijlage bijgevoegd) wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen, alsmede de gemeentelijke beantwoording.

■
Aanpassingen na ontwerp

Een aantal van de ingekomen zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het definitieve plan ten opzichte van het ontwerp. Ook is er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn terug te vinden in de (separaat opgestelde en ook als bijlage toegevoegde) 'Nota van Wijzigingen Westrand Zuid'. Deze nota is aangevuld naar aanleiding van de raadsbehandeling. Deze aanvulling is ook als bijlage toegevoegd.