

Bestemmingsplan 'De Nieuwpoort'



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan 'De Nieuwpoort'

V A S T G E S T E L D

Inhoud

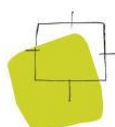
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

16 november 2017

Projectnummer 007.20.50.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planningsopgave	5
1.3	Planbegrenzing	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	10
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	12
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017	13
2.2.3	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	14
2.3	Gemeentelijk beleid	14
2.3.1	Visie Stadsbeeld (2012)	14
2.3.2	Welstandsnota Alkmaar (2016)	15
2.3.3	Cultuurhistorie Alkmaar Beleidsnota Erfgoed 2016-2026	16
2.3.4	Parkeerbeleid	16
3	Planbeschrijving	17
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Hinder van inrichtingen	21
4.3	Geluidhinder	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bodem	26
4.6	Ecologie	27
4.7	Water	28
4.8	Erfgoed	28
4.8.1	Archeologie	29
4.8.2	Cultuurhistorie	30
4.9	Verkeer en parkeren	30
4.10	Luchtkwaliteit	33
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.12	Kabels en leidingen	35
4.13	Asbest	35

5	Juridische toelichting	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Regels	37
5.3	Toelichting van de bestemmingen	38
5.4	Overige regels (parkeerbepaling)	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
	6.2.1 Overleg	42
	6.2.2 Inspraak	43

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Woningcorporatie Van Alckmaer voor Wonen (hierna Van Alckmaer) wil aan de zuidelijke stadsrand van Alkmaar op de locatie van woon- en zorgcentrum 'De Nieuwpoort' 29 woningen slopen en circa 49 nieuwe appartementen realiseren. In de toekomstige situatie zijn er dus 20 woningen meer dan in de bestaande situatie. Het planvoornemen betreft de sloop van de opstallen op de hoek Frederik Hendriklaan/Prins Alexanderstraat en de realisatie van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. Het planvoornemen is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.

Het huidige bestemmingsplan Alkmaar-Zuid laat deze ontwikkeling niet toe. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2

Planningsopgave

Het voorliggend bestemmingsplan maakt bovengenoemde herontwikkeling op de locatie juridisch-planologisch mogelijk. Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling, waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

1.3

Planbegrenzing

Het plangebied betreft de locatie op de hoek van de Frederik Hendriklaan/Prins Alexanderstraat te Alkmaar. In de navolgende figuur is de ligging van deze locatie weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging plangebied (bron: Google maps, 2016)

1.4

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Alkmaar Zuid, zoals vastgesteld op 4 april 2013 door de gemeente Alkmaar. Dit bestemmingsplan kent de volgende identificatiecode: NL.IMRO.0361.BP00009-0201.



Figuur 2. Verbeelding huidig bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Met het onderhavig bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' vervangen. De bouwvlakken hebben de functie-

aanduiding 'Wonen'. In het onderhavige bestemmingsplan is dit vertaald in de bestemming 'Gemengd - 1'. Deze sluit aan op de systematiek die tegenwoordig in de gemeente wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan is conform het besluitdocument en de zienswijzenota gewijzigd vastgesteld. Voor het juridische deel betreft het de aanpassing van het bouwvlak.

1.5

Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 het beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan het planvoornemen. De milieuaspecten en overige aspecten komen aan bod in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische achtergrond van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Beleidskader



2.1

Rijksbeleid

2.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waarin de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met vorengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

In het plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde. Hiermee is het planvoornemen in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd.

2.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de Ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of dit binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De regionale vraag naar woningbouw is opgenomen in de Regionale Woonvisie, zoals de gemeente Alkmaar in 2015 heeft vastgesteld. De hierin opgenomen vraag naar woningen is gebaseerd op berekeningen uit 2013. Op basis van de cijfers zoals genoemd in de Regionale Woonvisie, bestaat de opgave voor de regio Alkmaar tot 2020 uit 10.000 woningen. Hiervan waren in periode rond 2012 circa 1.600 woningen gebouwd.

In 2015 heeft de Provincie Noord-Holland de cijfers uit 2013 geüpdatet en de actuele demografische ontwikkelingen en prognoses in beeld gebracht¹. Uit de

¹ Provincie Noord-Holland (2015) Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden.

cijfers die hieruit naar voren komen blijkt het volgende. Voor de regio Alkmaar is een plancapaciteit van 9.900 vastgelegd in plannen. De woningbehoefte in de regio Alkmaar is voor 2040 ingeschat op 10.600 woningen. Er wordt met name een groei verwacht van de woningbehoefte bij oudere huishoudens. Ook de vraag naar wonen met zorg neemt toe.

Met de groei van de woningbehoefte van oudere huishoudens neemt de vraag naar huurwoningen (in de sociale voorraad) toe. Zoals genoemd in de Regionale Woonvisie zijn betaalbare appartementen met lift een kansrijke toevoeging in de regio Alkmaar om zo aan te sluiten op de toekomstige vraag. Het planvoornemen past in het provinciale en regionale beleid.

Dit planvoornemen is gesitueerd in de buurt Kooimeer binnen het terrein van het zorgcentrum De Nieuwpoort. Bewoners kunnen gebruik maken van de faciliteiten van dit centrum en zorg afnemen van de daar gevestigde zorgorganisatie: Stichting Niko.

In de nabijgelegen eengezinswoningen wonen relatief veel ouderen. De verhuisgeneigdheid naar een 0-treden woning van deze klantgroep is groot, mits de huurprijs betaalbaar is én de nieuwe woning in hun buurt ligt. De mensen wonen immers al vele jaren in deze buurt en willen deze bij voorkeur niet verlaten. Dit planvoornemen voldoet aan deze behoefte en draagt bij aan de doorstroming. De gezinnen die nu wonen in de aangrenzende galerijwoningen krijgen de gelegenheid om door te stromen naar een vrijkomende eengezinswoning. Daarmee komen de galerijwoningen weer beschikbaar voor starters en is de doorstroomketen rond.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 49 appartementen binnen het sociale segment. 25 eenheden zullen worden ingericht ten behoeve van cliënten van naastliggend zorgcentrum Niko, 8 eenheden ten behoeve van cliënten van de GGZ en 16 ten behoeve van één- en tweepersoonshuishoudens. Doordat de te slopen locatie al voorzag in 29 woningen en de toekomstige locatie voorziet in 49, worden netto twintig nieuwe woningen toegevoegd. Hiermee wordt met het planvoornemen deels in de actuele regionale én lokale woonvraag voorzien.

Met de tweede stap van de Ladder wordt bekeken of binnen het bestaande bebouwd gebied in de behoefte voor de nieuwe ontwikkeling kan worden voorzien. Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Omdat er geen sprake is van een ontwikkeling buiten het bestaand bebouwd gebied, heeft stap 3 van de Ladder geen verdere uitleg. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

2.2

Provinciaal beleid

2.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010). In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen

over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

2.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017

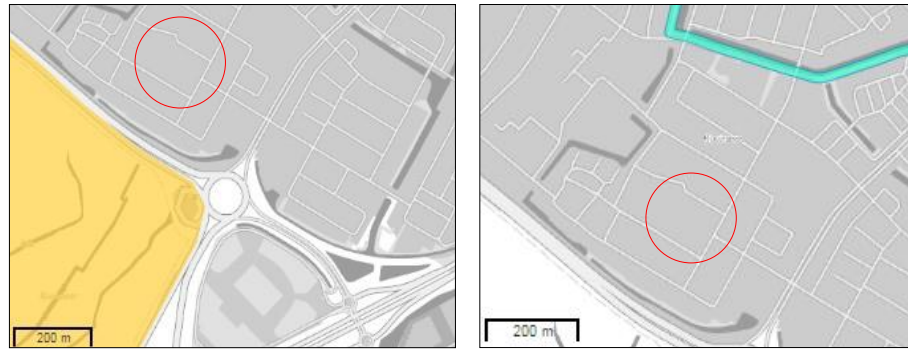
De doorwerking van de structuurvisie in bestemmingsplannen vindt plaats door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De verordening is in 2016 geheel herzien en in maart 2017 in werking getreden. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Aldus de nieuwe verordening kan het plangebied beschouwd worden als bestaand stedelijk gebied en is met het planvoornemen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Zoals gesteld in artikel 5a van de verordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Daarnaast verdienen de locaties voor nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied de voorkeur boven locaties buiten bestaand stedelijk gebied.

Voorliggend plan betreft de sloop van 29 bestaande appartementen en de bouw van 49 nieuwe appartementen; het aantal appartementen neemt toe met 20. De ontwikkeling vindt plaats op de locatie waar reeds bebouwing aanwezig is. Daarnaast past het planvoornemen binnen de regio gemaakte afspraken, zoals genoemd in paragraaf 2.1.3, en wordt er gebouwd voor de toekomstige vraag naar wonen met zorg.



Figuur 4. Links plangebied ten opzichte van EHS (groen), rechts plangebied ten opzichte van weidevogelleefgebied (lichtgroen)



Figuur 5. Links plangebied ten opzichte van aardkundige waarden (geel) en rechts plangebied ten opzichte van regionale waterkering (blauw)

Het plangebied is niet gelegen in de EHS, een weidevogelleefgebied, een gebied met aardkundige waarden of in een regionale waterkering.

2.2.3

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provinciale visie op ruimtelijke kwaliteit en de kernkwaliteiten van verschillende landschappen en dorpen van Noord-Holland zijn vastgelegd in de leidraad. Deze leidraad helpt bij het opstellen van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het uitgangspunt hierbij is 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied en behoort daarmee tot Bestaand Bebouwd Gebied. In het plangebied zijn dan ook geen landschappelijke en cultuurhistorische waarden meer aanwezig.

Het plan past binnen de provinciale genoemde beleidskaders, uitgangspunten en richtlijnen.

2.3

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de gemeentelijke herindeling vindt een harmonisatie van beleid en verordeningen plaats. De nieuwe gemeente Alkmaar werkt dit uit. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is voorsnog in belangrijke mate vastgelegd in navolgende beleidsdocumenten. Deze zullen in de loop van het planproces mogelijk vervallen of worden vervangen.

2.3.1

Visie Stadsbeeld (2012)

Met de Visie Stadsbeeld wil de gemeente grip hebben op de ontwikkelingen die haar in de periode tot 2030 te wachten staan. Het document geeft inzicht in hoe de stad nu is ingekleurd en hoe de stad ruimtelijk functioneert. Daarnaast

geeft het ontwikkelend beeld inzicht in de gewenste verkleuringen. Bij het opstellen van de Visie Stadsbeeld is het document Alkmaar 2030 gehanteerd. Het is de bedoeling dat het stuk de onderlegger gaat vormen van een nieuw vast te stellen structuurvisie voor de nieuwe gemeente Alkmaar, inclusief de gemeenten Graft-De Rijp en Schermer.

De focus van de Visie Stadsbeeld ligt op dit moment op de stadsentrees en de bedrijventerreinen. Een ander benoemd punt is dat in de nabije en verre toekomst het kwaliteitsniveau van de woongebieden minimaal gelijk moet blijven. Dit kan in relatie tot de veroudering van de wijken en woningen over enkele jaren leiden tot revitalisering van enkele wijken. Over het algemeen is in Alkmaar de woonkwaliteit hoog en de diversiteit groot.

Het planvoornemen voorziet, na sloop van de bestaande, sterk verouderde appartementen, in nieuwbouw van appartementen die aansluiten op de actuele kwaliteitseisen. Dit planvoornemen maakt deel uit van de revitalisering van de buurt Kooimeer voor wat betreft het bezit van Van Alckmaer voor Wonen. De revitalisering betrof de renovatie van 96 eengezinswoningen (waaronder een eigentijdse uitstraling), in de directe omgeving, de tweede fase renovatie betrof 218 galerijwoningen en de renovatie van de 37 aanleunwoningen De Nieuwpoort.

2.3.2

Welstandsnota Alkmaar (2016)

In de Welstandsnota worden de criteria die ten grondslag liggen aan de redelijke eisen van welstand die voor de gemeente gelden, uitgewerkt om zo het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving te behartigen. De basis voor welstand ligt in redelijke eisen aan het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In Alkmaar is bij de interpretatie daarvan gekozen voor twee principes: 'aansluiten op de bestaande karakteristiek' en 'de leefbaarheid behouden of positief beïnvloeden'.

Voor plannen die niet passen binnen de criteria voor de objecten, moet op een andere manier aansluiting worden gevonden op de stedenbouwkundige en architectonische context. Hiervoor is de gemeente verdeeld in welstandsgebieden met elk een eigen identiteit, zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied ligt in de wijk Nieuw Overdie en Kooimeer (gebied 8b) en is hiermee ingedeeld in een regulier welstandsgebied. Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang. Voor op- en aanbouwen is afstemming op de belendingen uitgangspunt.

Bouwwerken aan achterkanten zijn veelal niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarom is hier het voorkomen van excessen de basis voor welstand.

De belangrijkste kenmerken van het gebied zijn:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in het cluster;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk;
- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en afgestemd op de herhaling in de architectuur;
- nieuwe gebouwen en gebouwen met bijzondere functies wijken afhankelijk van hun ligging af van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm zonder de samenhang in de oorspronkelijke structuur te verstoren.

Met de ontwikkeling van het planvoornemen zal het geldende welstandsregime in acht worden genomen. Het plan zorgt tevens voor versterking van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

2.3.3

Cultuurhistorie Alkmaar Beleidsnota Erfgoed 2016-2026

De gemeente heeft in de nota Erfgoed verwoord hoe ze wil omgaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de nota de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Alkmaar vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke worden verwacht. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels' die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op de 'archeologische verwachtingskaart'. In paragraaf 4.8.1 wordt nader ingegaan op het geldende archeologie regime in het plangebied.

2.3.4

Parkeerbeleid

Voor dit planvoornemen is het vigerende parkeerbeleid, dat in 2007 is vastgesteld, van toepassing.

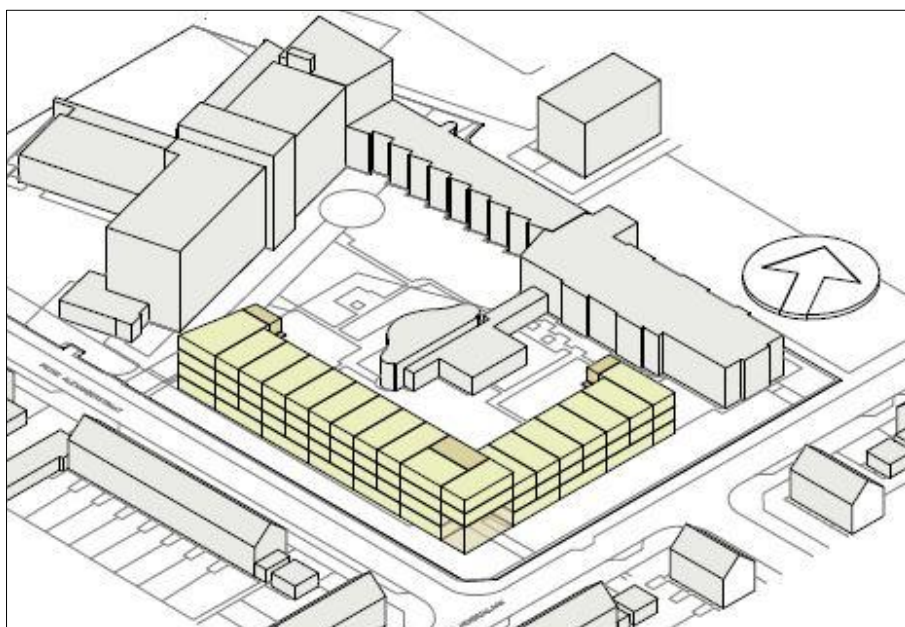
In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de uitwerking van het parkeerbeleid in het planvoornemen. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat op eigen terrein wordt voorzien in de aanwezige parkeerbehoefte.

Planbeschrijving

3

Het planvoornemen betreft de sloop en nieuwbouw op locatie 'De Nieuwpoort'. Er worden maximaal 49 nieuwe appartementen gerealiseerd.

Er zullen 25 eenheden worden ingericht voor cliënten van het naastliggende zorgcentrum (Niko), 8 eenheden ten behoeve van de GGZ en 16 ten behoeve van één- en tweepersoonshuishoudens. De ruimtelijke inpassing is gebaseerd op een stedenbouwkundige studie (zie bijlage 7). Vanuit deze studie worden de volgende hoofdpunten aangehaald.



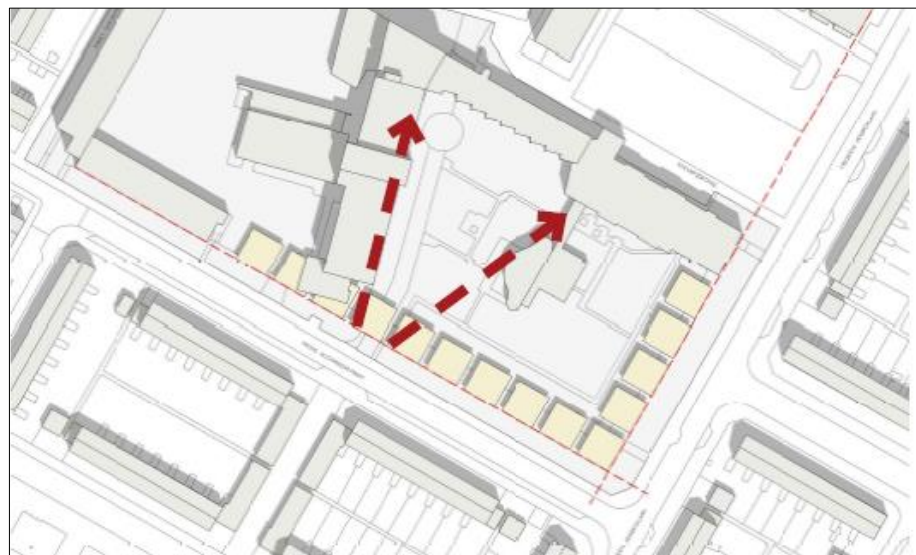
Figuur 6. Schetsontwerp planvoornemen
(bron: Leeuwenkamp Architecten, 2017)

Bij de herontwikkeling van deze locatie zijn voor het stedenbouwkundig plan de volgende hoofduitgangspunten gehanteerd:

- de bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt maximaal vier lagen;
- voltooiën bouwblok: de rooilijnen van de nieuw te bouwen appartementen sluiten aan op de bestaande rooilijnen van het woon- en zorgcentrum. Het bouwblok van het woon- en zorgcentrum wordt hiermee voltooid. De situering van de nieuwbouw draagt er aan bij dat het beter te herkennen is als onderdeel van het woon- en verzorgingscomplex;
- accentueren hoofdentree: met het planvoornemen wordt de hoofdentree van het woon- en verzorgingscentrum geaccentueerd. De rooilijn van de westelijke kopgevel van de nieuwbouw heeft een tegenovergestelde of gespiegelde hoek als de rooilijn van het hoofdgebouw.



Figuur 7. Voltooien bouwblok
(bron: Leeuwenkamp Architecten, 2017)



Figuur 8. Accentueren hoofdentree
(bron: Leeuwenkamp Architecten, 2017)

Uitwerking en verfijning

De hiervoor genoemde ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn in voorliggend plan sturend geweest tot en met de fase van het ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van het vaststellingsplan is een verfijning aangebracht met oog op de ruimtelijke inpassing. Daardoor wordt het bouwvolume verder naar achteren geplaatst. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bouwvlak. Op bijgaande visualisatie is een indruk gegeven van het nieuwe planidee.



Figuur 9. Visualisatie architectonisch ontwerpidee
(Bron: BBHD architecten, 2017)

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Algemeen

Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te toetsen, is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de onderzochte milieuaspecten.

4.2

Hinder van inrichtingen

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere) milieugevoelige gebieden kunnen (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat het uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies of andersom.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De afstanden van de VNG-brochure zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties.

Onderzoek

Het plangebied ligt in een woongebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het verblijfsgenot in de nieuwe woningen.

De dichtstbijzijnde bestaande inrichting is een basisschool (milieucategorie 2) aan de Amalia van Solmsstraat 91. De bijbehorende minimale richtafstand ten opzichte van hindergevoelige objecten is 30 meter in een woongebied. De inrichting ligt op meer dan 100 meter afstand van de nieuw te bouwen wonin-

gen in het plangebied. Het planvoornemen voldoet hiermee ruimschoots aan de richtafstand.

Conclusie

Met het planvoornemen zijn geen activiteiten gemoeid die mogelijk milieuhinder veroorzaken. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door het aspect hinder van bedrijven belemmerd.

4.3

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industriewaaai te voorkomen en te beperken.

Onderzoek

De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Dat betekent dat onderzoek noodzakelijk is naar de geluideffecten als gevolg van wegverkeerslawaaai. In het voorliggende plan gaat het om wegverkeerslawaaai als gevolg van wegverkeer op de N9 (70 km/uur), de aangrenzende Prins Alexanderstraat (50 km/uur) en Frederik Hendriklaan (30 km/uur). Voor de N9 geldt op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder een zone van 400 meter. De dichtstbijzijnde voorgevel van het planvoornemen ligt op 160 meter van de N9 en daarmee binnen de zone van de weg.

Akoestisch onderzoek naar de geluideffecten als gevolg van wegverkeerslawaaai is uitgevoerd op 12 september 2017 door BügelHajema Adviseurs B.V. Het volledige rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat een deel van de nieuwbouwlocatie niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet, maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschrijdt. Het betreft hier de hogere bouwlagen die een te hoge geluidbelasting van 1 dB, vanwege de N9 kennen. Voor deze appartementen dient een hogere waarde besluit bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar te worden aangevraagd. De gemeente Alkmaar heeft hiervoor specifiek hogere waarden beleid. Teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB, dient het bouwplan te worden getoetst.

Deze procedure voor vaststelling van de hogere geluidswaarden wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure doorlopen door de gemeente. De gemeente Alkmaar heeft aangegeven bereid te zijn de hogere waarde vast te stellen.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het industrieterrein Boekelermeer, ook de spoorlijn ligt op ruim 1 kilometer afstand. De locatie

ondervindt geen geluidhinder van bestaande spoorweginfrastructuur of industrielawaai en valt wat dat betreft buiten de geluidzones in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie

De geluidbelasting op de nieuwe gevels door wegverkeerslawaaï overschrijdt de voorkeurgrenswaarde van 48dB. Een hogere waardeprocedure moet worden doorlopen. Het plan is met inachtneming van vorenstaande gezien het aspect geluidhinder uitvoerbaar.

4.4

Externe veiligheid

Beleidskader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, waaraan een ruimtelijk besluit moet worden getoetst, zoals:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): Met het Bevi en bijbehorende regeling (Revi) zijn de plaatsgebonden risiconormen en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico met betrekking tot risicovolle bedrijven wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt): In het per 1 april 2015 in werking getreden (Bevt) met bijbehorend informatiesysteem Basisnet staan de gegevens over het transport van gevaarlijke stoffen over grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen.
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het Bevb heeft een rechtstreekse werking.

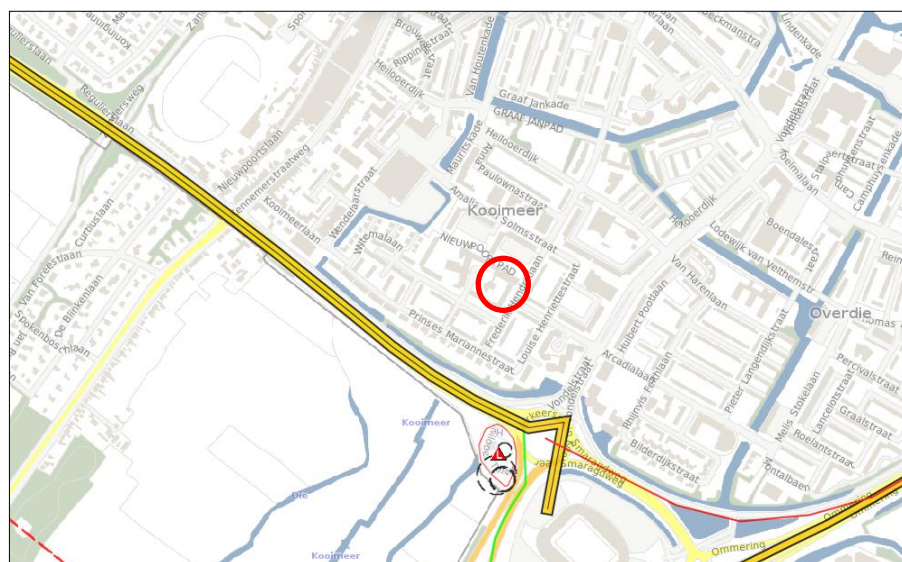
4. Activiteitenbesluit milieubeheer: In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In vorengenoemde besluiten is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes met een belangenafweging moet worden onderbouwd en worden verantwoord door het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Alkmaar. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde worden gekeken naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

De regionale brandweer heeft, conform artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb, een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. De regionale brandweer toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de omgeving van het plangebied het geval te zijn.



Figuur 10. Risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

- N9 Er ligt in de nabijheid van het plangebied de transportroute N9. Deze rijksweg is opgenomen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes in dit Basisnet vormt het Besluit

externe veiligheid transportroutes (Bevt) het kader. De kenmerken van dit wegdeel zijn weergegeven in navolgende tabel.

Tabel 1. Tabel Basisnet Weg (bron: regeling Basisnet)

Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR 10 ⁻⁶ contour	PR 10 ⁻⁷ contour	Plasbrand- aandachts- gebied	Vervoersgegevens t.b.v. berekening groepsrisico
N27	N9: Huiswaarderweg - Vkp. Kooimeer	0	0	Nee	500

Uit de tabel blijkt dat de 10⁻⁷-risicocontour op 0 meter vanaf de weg ligt. Artikel 8, lid 2 sub b, onder 1 van het Bevt geeft aan dat er geen berekening van het groepsrisico hoeft plaats te vinden als, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt. De afstand van het plangebied tot deze weg bedraagt 160 meter. In combinatie met de risicocontour die op de weg zelf ligt, kan ervan worden uitgegaan dat aan het bovenstaande voldaan.

Ten zuiden van het plangebied is een LPG-station aanwezig. De vergunde jaar-doorzet LPG is van dit station 3000 m³. De vaste afstanden die voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ van dit LPG-station gelden zijn de volgende:

LPG-STATION

- de afstand vanaf het vulpunt is 40 meter;
- vanaf het ondergronds reservoir 25 meter; en
- vanaf de afleverzuil 15 meter.

Deze afstanden gelden als grenswaarde ten opzichte van kwetsbare objecten en als richtwaarde ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten. Binnen het invloedsgebied van 150 meter geldt de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico vanaf het vulpunt of reservoir.

Naast het hanteren van bovenstaande vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico moet rekening gehouden worden met de effectafstanden (circulaire). Hiervoor geldt dat een effectafstand van 60 meter moet worden aangehouden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Daarnaast moet een effectafstand van 160 meter aangehouden worden tot zeer kwetsbare objecten.

Uit de risicokaart blijkt dat de het plangebied ligt op 290 meter afstand tot het LPG-station. Aan bovengenoemde risicoafstanden kan dan ook worden voldaan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Onderzoek

Uit raadpleging van het [Bodemloket](#) blijkt dat in en rondom het plangebied in 2009 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat verder onderzoek noodzakelijk kan zijn. Tussen 2009 en nu is het gebruik van de gronden niet veranderd. Daarnaast is in het gebied geen historische activiteit bekend die zou kunnen leiden tot eventuele bodemverontreiniging. Onderstaande figuur geeft de uitsnede van de bodemkaart weer.



Figuur 11. Uitsnede bodemkaart

Conclusie

Er bestaat op basis van het voorgaande geen aanleiding om te veronderstellen dat er in het plangebied sprake is van bodemvervuiling. Voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw) is echter wel aanvullend bodemonderzoek nodig. Mocht naar aanleiding van dit aanvullende bodemonderzoek sanering nodig zijn, dan zal dit op een correcte wijze worden uitgevoerd waarmee de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.6

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving, zoals Wet natuurbescherming (Wnb)² of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Onderzoek

In het plangebied zijn twee opeenvolgende ecologische onderzoeken door ecologisch adviesbureau 'Regelink Ecologie & Landschap' uitgevoerd. Rapportage daarvan heeft plaatsgevonden in de rapporten: 'Ecologische quickscan, zorgcentrum Nieuwpoort Alkmaar' en 'Vleermuisonderzoek, woon- en zorgcentrum de Nieuwpoort, Alkmaar'. Ook is door adviesbureau Regelink het 'Mitigatieplan gewone en ruige dwergvleermuis' opgesteld. Deze rapporten zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd. In de navolgende tekst wordt op de resultaten van het uitgevoerde onderzoek ingegaan.

ECOLOGISCHE QUICKSCAN &
VLEERMUISONDERZOEK

De quickscan gaat in op Beschermde gebieden, soorten Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, andere soorten en houtopstanden. Uit de resultaten blijkt dat gebouwbeboude vleermuissoorten in het plangebied kunnen voorkomen. Daarom is aanvullend onderzoek naar het voorkomen van de vleermuizen in het plangebied uitgevoerd.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat het plangebied als foerageergebied voor gewone en ruige dwergvleermuizen en een rosse vleermuis fungeert. Op grond van de lage aantallen is in het onderzoek geconstateerd dat het geen essentieel foerageergebied betreft. In het plangebied zijn drie paarverblijfplaatsen aanwezig, twee van gewone dwergvleermuis en een van ruige dwergvleermuis. Door de ingreep ontstaan er geen effecten op foerageergebied en vliegroutes. Wel ontstaat door de ingreep een negatief effect op paarverblijfplaatsen. Het uitvoeren van de werkzaamheden kan leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

² De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

Het plan komt niet in aanmerking voor een ontheffing, er is conform de soortenstandaards gewone en ruige dwergvleermuis (RVO, 2014) een mitigatieplan opgesteld. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is dit mitigatieplan opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de aanwezigheid van de drie paarverblijfplaatsen gewaarborgd blijft. Als mitigerende maatregel zijn reeds 12 vleermuiskasten geplaatst door een erkend natuuraannemer.

Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat redelijkerwijs kan worden gesteld dat de uitvoering van het plan niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels en de mitigerende maatregelen. Enkele maatregelen zijn al getroffen. Werkend conform deze mitigerende maatregelen voorkomt overtreding van de Wet natuurbescherming. Het plan is wat betreft de natuurwet- en regelgeving uitvoerbaar.

4.7

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Onderzoek/Wateradvies

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij het HHNK is een digitale watertoets aangevraagd. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het plan een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft dat voor het planvoornemen een korte watertoets-procedure kan worden doorlopen. Het HHNK heeft een standaard wateradvies afgegeven, met daarin de uitgangspunten waarmee bij de verdere uitwerking van het plan rekening moet worden gehouden. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie

Het aspect water staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.8

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt ver-

stoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

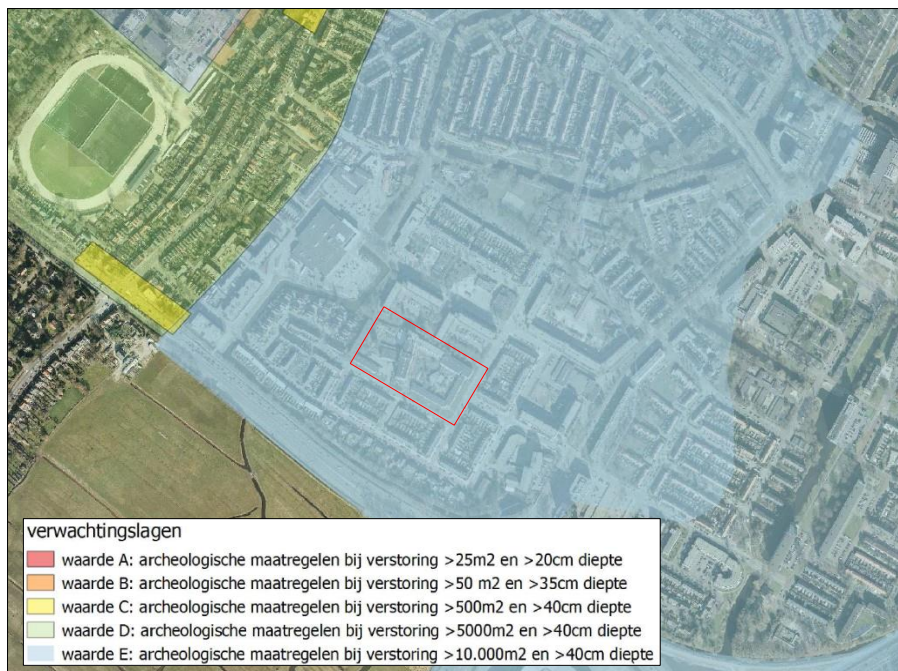
4.8.1

Archeologie

Onderzoek

Gelet op voorgaande moeten gemeenten inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier het archeologisch belang in de ruimtelijke afweging hebben betrokken. De gemeente Alkmaar heeft een archeologische verwachtingskaart opgesteld die is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2016. Hierop zijn alle bekende archeologisch waardevolle terreinen aangegeven. Bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan.

In navolgende figuur zijn de archeologische verwachtingswaarden in en rondom het plangebied aangegeven.



Figuur 12. Uitsnede archeologische verwachtingskaart, rood: planlocatie

De planlocatie heeft waarde E, wat betekent dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is omdat de vrijstellingsgrenzen behorend bij waarde E niet

overschreden worden. Wel geldt er een wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de gemeentelijk archeoloog.

Conclusie

Uit het oogpunt van archeologie wordt het planvoornemen van dit bestemmingsplan niet belemmerd.

4.8.2

Cultuurhistorie

Onderzoek

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende digitale informatiekaart³ beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die mogelijkerwijs zouden moeten worden beschermd.

Conclusie

Met het planvoornemen worden geen cultuurhistorische waarden verstoord. Het planvoornemen is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van het cultuurhistorisch aspect.

4.9

Verkeer en parkeren

Algemeen

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Verkeersgeneratie

Met het planvoornemen worden 49 appartementen gerealiseerd, 29 bestaande appartementen worden gesloopt waarmee er per saldo 20 appartementen worden toegevoegd. Aan de hand van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) van het CROW kan berekend worden hoeveel extra motorvoertuigbewegingen per weekdag het planvoornemen oplevert. Het plangebied kan beschouwd worden als 'matig stedelijk' en valt in het gebied 'rest bebouwde kom'.

De in totaal te 49 te bouwen appartementen bestaan uit 33 zorgwoningen en 16 eenheden geschikt voor één en tweepersoonshuishoudens. De zorgwoningen kunnen volgens de publicatie ingedeeld worden onder de het type 'verpleeg-

³ Benaderbaar via: <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/>.

en verzorgingstehuis', de overige appartementen worden getypeerd als 'Huur, etage, midden/goedkoop'.

Tabel 2. Verkeersgeneratie planvoornemen Huur, etage, midden/goedkoop (CROW, 2012)

Toename woningen	Aantal verkeersbewegingen per woning		Aantal verkeersbewegingen totaal aantal woningen	
	Min	Max	Min	Max
20	3,2	4,0	64	80

Het planvoornemen levert maximaal 80 extra motorvoertuigbewegingen per weekdag op. Deze verkeersintensiteit is niet zodanig dat specifieke maatregelen aan de weg Prins Alexanderstraat/Frederik Hendriklaan noodzakelijk zijn. Dit te meer daar de verkeersstromen naar en van het plangebied deels in het weekend buiten de ochtend- en avondspits plaatsvinden.

Parkeerbehoefte bewoners en zorgpersoneel

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt voor de verschillende woningen apart berekend hoeveel de parkeerbehoefte is. Deze berekening is terug te vinden in de bijlage van het ontwerp van de appartementen⁴. Hiervoor zijn de parkeernormen van de Gemeente Alkmaar gehanteerd.

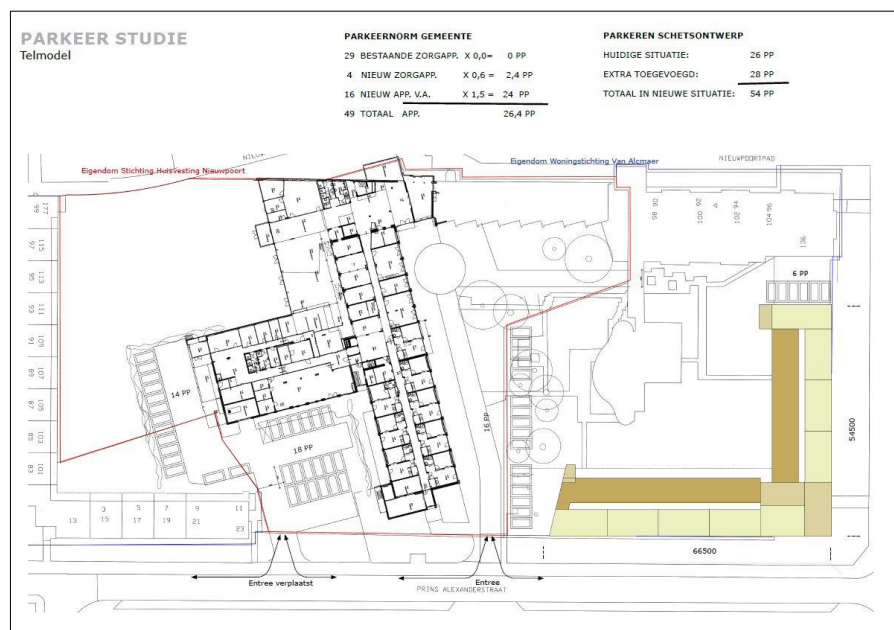
Voor de 33 zorgwoningen (25 Niko/8 GGZ) wordt een parkeernorm van 0,6 gehanteerd. Voor de andere appartementen geldt een norm van 1,5 (GBO circa 67m²). Met het planvoornemen worden 20 extra woningen gerealiseerd. De 4 nieuwe zorgwoningen hebben 3 parkeerplaatsen nodig (4 x 0,6) en de overige 16 appartementen hebben 24 parkeerplaatsen nodig (16 x 1,5). In totaal dienen er dus 27 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Onderstaande figuren geven de huidige en nieuwe situatie weer. De huidige 26 parkeerplaatsen dienen te worden gehandhaafd. In het plan is voorzien in een totaal van 54 parkeerplaatsen op het terrein van Stichting Huisvesting Nieuwpoort en Woningstichting Van Alckmaer. Hierover zijn op 9 januari 2017 afspraken vastgelegd.

⁴ Bijlage 6: Leeuwenkamp Architecten (2017) Herontwikkeling 'De Nieuwpoort', Alkmaar. Projectnummer: 37850, Referentienummer: 003939451/U/DLP. 17/02/2017.



Figuur 13. Huidige parkeersituatie De Nieuwpoort
(bron: Leeuwenkamp Architecten, 2017)



Figuur 14. Nieuwe parkeersituatie De Nieuwpoort
(bron: Leeuwenkamp Architecten, 2017)

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename van en naar het plangebied. In de regels van dit bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke bepaling vastgelegd dat in de parkeerbehoefte moet worden voorzien zoals is toegelicht in deze paragraaf en aangegeven in het telmodel (totaal 54 parkeerplaatsen). Wat betreft de aspecten verkeer en parkeren is voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.10

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ (Grenswaarde planjaar 2016 is 1.236 auto's, dan wel 80 vrachtwagens per weekdagemaal) vrijgesteld van toetsing. PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Onderzoek

Het planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van maximaal 49 woningen. In de huidige situatie zijn er 29 woningen in het plangebied. Het totaal aantal toegevoegde woningen bedraagt 20. In de voorgaande paragraaf is berekend dat deze 20 extra woningen leiden tot een maximale toename van het aantal voertuigbewegingen van 80.

In de planvorming moet worden aangetoond dat het plan niet-in-betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervoor heeft InfoMil samen met het ministerie van Infrastructuur en Milieu in 2008 een tool gemaakt: de NIBM-tool. Aan de hand van deze tool kan berekend worden wat het effect is op de luchtkwaliteit. Onderstaande figuur geeft de berekening voor dit planvoornemen weer. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer van het planvoornemen niet in betekende mate is aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 15. Berekening bijdrage aan luchtkwaliteit
(bron: www.infomil.nl)

Conclusie

Dit bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.11

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld moet worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze paragraaf voorziet in deze beoordeling.

Het onderhavige bestemmingsplan behelst een herontwikkeling van een locatie in het bestaande bebouwde gebied. De activiteit is het beste in te delen in categorie D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In gevallen waarin de activiteit de betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

Het planvoornemen blijft ruim onder deze drempelwaarden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan de hand hiervan wordt getoetst of er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben.

Ten gevolge van het bestemmingsplan zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

4.12

Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In het plangebied zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

4.13

Asbest

Onderzoek

Door Hulst Milieuadvies B.V. is op 27 november 2005 een asbestinventarisatie type A op één woning in het plangebied uitgevoerd. Het rapport is als bijlage aan dit plan toegevoegd. Er zijn bronnen van asbest aangetroffen. Het aangetroffen asbesthoudende materiaal geeft momenteel geen direct risico en geeft geen gebruiksbeperking, behoudens dat het asbesthoudende materiaal niet mag worden bewerkt. Er zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de rest van de woningen. De verwachting is dat de resultaten hetzelfde zijn als het uitgevoerde onderzoek en dat ook hier asbest wordt aangetroffen.

De sloop van de 29 woningen die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt vraagt om een bewerking van het asbesthoudend materiaal. De bronnen moeten met de sloop dan ook door een SC-530-gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf worden gesaneerd. Na afronding van de sanering zal het rapport van de eindinspectie worden overlegd.

Conclusie

Tijdens de sloopwerkzaamheden moet het asbest op correcte wijze door een daarvoor bevoegd bedrijf worden gesaneerd. Met inachtneming van deze sanering kan worden geconcludeerd dat het plan betreffend het aspect asbest uitvoerbaar is.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Het plan voldoet aan de bepalingen van de 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 SVBP2012, en er is tevens een digitaal plan.

5.2

Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP2012, 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, dat niet op een bepaalde bestemming betrekking heeft, maar voor het gehele bestemmingsplan geldt.

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.

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 worden beperkt of de situering van functies worden aangewezen.

5.3

Toelichting van de bestemmingen

De regels zijn inhoudelijk afgestemd op de regels die in de nieuwste plannen van de gemeente Alkmaar van toepassing zijn. Het plan is zo veel mogelijk gelijk van opzet als de andere plannen en bevat een ruime lijst van begrippen. Ook is onder andere de regeling voor beroep aan huis opgenomen, hoewel dit misschien voor de zorgwoningen niet direct aan de orde zal zijn. Deze keuze is gemaakt met het oog op het bieden van gelijke mogelijkheden voor alle woningen en bewoners in heel Alkmaar.

Het plangebied bevat één bestemming en één dubbelbestemming.

De bestemming Gemengd-1 gaat in hoofdzaak uit van de woonfunctie, maar daarnaast zijn ook andere functies mogelijk. Dit betreffen maatschappelijke en culturele functies.

Gebouwen mogen uitsluitend in een bouwvak worden gebouwd. De bouwvlakken zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen en 1 en 2 persoonshuishoudens', waardoor de doelgroep voor deze woningen nader is bepaald. Door het vastleggen van de doelgroep in relatie met de parkeernormen, is hierdoor ook de parkeerbehoefte bepaald. In de regels is dit ook vastgelegd.

De maatvoering is per bouwvlak weergegeven. Hetzelfde geldt voor het maximum aantal te bouwen wooneenheden.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 is op het plangebied van toepassing. Voor ingrepen over een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 centimeter is een omgevingsvergunning nodig.

5.4

Overige regels (parkeerbepaling)

De stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordeningen zijn sinds 29 november 2014 niet meer van toepassing op nieuw vast te stellen bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan zal daarom nu zelf moeten voorzien in parkeerregels. In dit bestemmingsplan is daarom in de algemene regels een regeling opgenomen om de parkeerbehoefte te kunnen sturen. Deze regels sluiten op grote lijnen aan bij wat eerder was opgenomen in artikel 2.5.30 van de gemeentelijke Bouwverordening. De vraag hoe wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt beantwoord het beleid van de gemeente Alkmaar. Hetzelfde geldt ten aanzien van de afmetingen van de te realiseren parkeerplaatsen dan wel -ruimten. Het college van burgemeester en wethouders kan dit parkeerbeleid op grond van artikel 3.1.2, lid 2, sub a van het Bro aanpassen. Op deze wijze wordt ten aanzien van de hiervoor genoemde punten een duidelijk en actueel houvast geboden voor het beoordelen van aanvragen van een omgevingsvergunning.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend plan leidt tot de bouw van 49 woningen. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het aantonen van de financiële haalbaarheid, het verzekeren van het kostenverhaal en het bieden van aanvullende sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In beide gevallen kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plan wordt door een semipublieke partij ontwikkeld. De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De betaling van de kosten die de gemeente heeft gemaakt, is verzekerd via leges.

ONDERZOEKS-
EN PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden bestaat de mogelijkheid dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer gedragen.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende plan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

CONCLUSIE

Handhaving

De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening.

Voorwaarde voor een goed handhavingsbeleid is dat zowel bij de gemeente als bij de verschillende doelgroepen (bewoners, eigenaren, gebruikers en belanghebbenden) draagvlak voor het handhaven van het bestemmingsplan bestaat. Dit betekent dat de regelingen in het bestemmingsplan duidelijk en concreet

moeten zijn en dat niet meer wordt geregeld dan noodzakelijk is. Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan heeft dan ook mede de haafbaarheid vooropgestaan.

Er is sprake van handhaving, indien werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, die in het kader van de planvoorschriften niet toelaatbaar zijn. De onderstaande uitgangspunten zullen worden aangehouden:

- het volgen van enkele stappen op grond waarvan kan worden besloten op welke wijze gehandhaafd gaat worden: strafrechtelijk, bestuursrechtelijk of gedogen, al dan niet onder voorwaarden;
- er wordt naar gestreefd om stilzwijgende gedoogsituaties niet meer te laten voorkomen;
- indien in het kader van de handhaving het opleggen van een dwangsom niet leidt tot het beëindigen van de illegale situatie, wordt een bestuursdwangprocedure gestart;
- het opleggen van een dwangsom en bestuursdwang worden als handhavingsmiddel verkozen boven strafrechtelijk optreden; in die gevallen waarin strafrechtelijke vervolging het enige sanctiemiddel is of het meest geëigende middel, zal na het opmaken van het proces-verbaal aangifte worden gedaan bij het openbaar ministerie;
- behoudens in gevallen waarin de belangen van de overtreder in ernstige mate worden geschaad, wordt - indien illegale bouw wordt geconstateerd - het werk door bouw- en woningtoezicht stilgelegd en wordt tot handhaving overgegaan; ook bij illegale bouw van planologisch gering belang wordt vanuit oogpunt van rechtsgelijkheid handhavend opgetreden.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft met alle op de locatie actieve stakeholders (Zorgpartij, Aannemers, HVC) op 4 juni 2016 een inloopmarkt georganiseerd voor bewoners en omwonenden. Verder wordt iedereen periodiek geïnformeerd over de stand van zaken via nieuwsbrieven en website en indien nodig persoonlijke brieven en/of contact. Voor het project is een communicatiemedewerker aangesteld voor informatie, communicatie en draagvlak.

6.2.1

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Bro verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit wordt door de gemeente gevoerd. Facultatief kan overleg worden gevoerd met andere maatschappelijke organisaties. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is. Het bestemmingsplan is voor overleg aan de overlegpartners toegezonden.

Van de provincie Noord-Holland en van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een schriftelijke reactie ontvangen. De provincie geeft aan dat het toegestuurde plan in overeenstemming is met de provinciale belangen en heeft verder geen opmerkingen. Het Hoogheemraadschap heeft evenmin opmerkingen op het plan. De 'Nota Beantwoording Wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1. Bro en Participatie (reactienota)' is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

6.2.2

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Het plan heeft van 16 maart 2017 tot en met 26 april 2017 ter inzage gelegen. De reacties en gemeentelijke antwoorden hierop zijn vastgelegd in de 'Nota Beantwoording Wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1. Bro en Participatie (reactienota)'. Deze nota is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

6.2.3

Ter inzage

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 03 augustus 2017 tot en met 13 september 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. De beantwoording (Nota zienswijzen is opgenomen als bijlage bij het vaststellingsbesluit) leidt tot een aanpassing van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe appartementengebouw. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak 4,5 m ingekort; langs de Frederik Hendriklaan is er 3 m bijgekomen.