

Kanaaldijk 301, Alkmaar

Bestemmingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	BPD
IMRO-code	NL.IMRO.0361.BP00173-0305
versie	Vastgesteld
datum	8 juli 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Visie planvorming.....	6
2.3	Stedenbouwkundig plan.....	7
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	11
3.2.4	Nationaal waterbeleid	11
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.2	Provinciale woonvisie.....	14
3.3.3	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	14
3.3.4	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	16
3.4.2	Notitie mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar	17
3.4.3	Beleid hogere waarden Wet geluidhinder	18
3.4.4	Welstandsnota Alkmaar 2016	18
3.4.5	Parkeernormennota 2020 – 2027	19
3.5	Conclusie beleidskader	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Water.....	20
4.3	Bodem	21
4.4	Archeologie	22
4.5	Cultuurhistorie	22
4.6	Natuur	22
4.7	Verkeer en parkeren	24
4.8	Geluid wegverkeer	26
4.9	Luchtkwaliteit.....	27
4.10	Externe veiligheid.....	28
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.12	Duurzaamheid	29
4.13	Bezonning	30
4.14	Windhinder	30
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	31
4.16	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	31

5	Juridische planbeschrijving	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Planopzet en systematiek	32
5.3	Verbeelding	32
5.4	Planregels	32
5.5	Handhaafbaarheid	34
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	35
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.1	Participatie en vooroverleg	36
7.2	Procedure.....	37

1 Inleiding

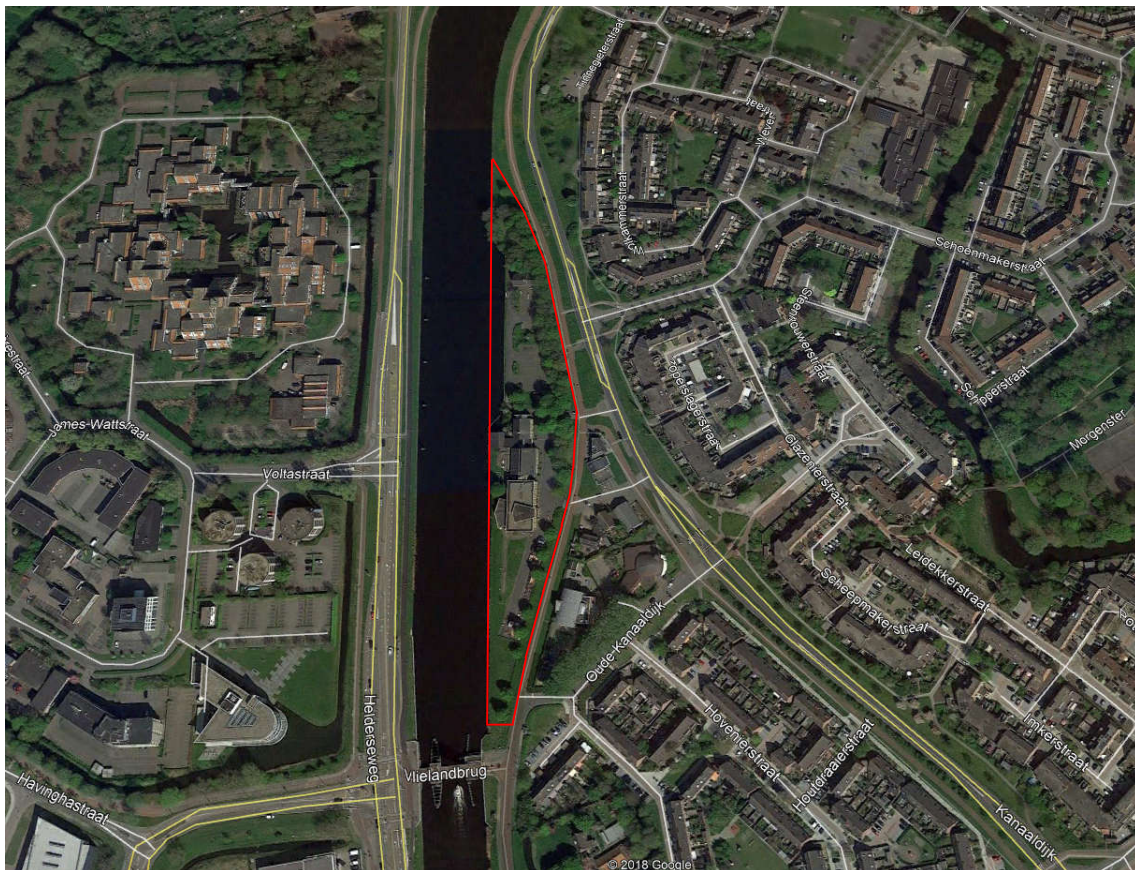
1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de locatie Kanaaldijk 301 te herontwikkelen. Thans is hier het voormalige districtskantoor van Rijkswaterstaat gevestigd. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het complex in 2017 afgestoten. Voorafgaand hieraan is door het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Alkmaar een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor herbestemming. Hieruit volgde dat onder andere een woonbestemming ter plaatse aanvaardbaar is, mits er geen hinder wordt veroorzaakt en de entree van de stad goed wordt vormgegeven. De nieuwe eigenaar, BPD Ontwikkeling, heeft het voornemen de huidige bebouwing te slopen en vijf appartementengebouwen met aanvullende functies te realiseren, passend binnen het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelbeeld.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Kanaaldijk 301. Het betreft een vrij geïsoleerde locatie tussen het Noordhollandsch Kanaal en de Westfriese Omringdijk.



Abbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Alkmaar Noord, door de gemeenteraad vastgesteld op 26 september 2016. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan voor het overige grote deel de bestemming 'Bedrijf'. De bestemming is primair gericht op bedrijven in categorie A en B.

De gronden die deel uitmaken van het Noordhollandsch Kanaal hebben de bestemming 'Water'.

Voor een deel van het plangebied geldt langs de Westfriese Omringdijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ten behoeve van de bescherming van de waterkering.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Alkmaar Noord' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Plangebied is rood omlijnd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

De locatie maakt onderdeel uit van Alkmaar Noord, een deel van de stad dat in een heel korte periode gebouwd is en de typische eigenschappen heeft van een groeikern. Het bestaat uit veel collectief groen met daarbinnen woonbuurten en kantoorgebouwen. Elke buurt heeft een eigen karakter. Het ontbreekt aan een strikte hiërarchie in de wegenstructuur. Het stadsdeel Alkmaar Noord is gebouwd in een polder en er is nog veel water aanwezig.

De locatie Kanaaldijk 301 ligt tussen het Noordhollandsch Kanaal en de Westfriese Omringdijk als relatief groene enclave. Het kanaal is in het verleden verlegd waardoor de locatie nu buitendijks ligt. In 1986 is het eerste deel van het districtskantoor van Rijkswaterstaat gerealiseerd. In de jaren '90 is het tweemaal uitgebreid. Medio 2014 heeft Rijkswaterstaat het gebouw verlaten. Momenteel zijn er verschillende tijdelijke functies in het gebouw ondergebracht. De huidige bebouwing heeft geen beeldbepalend karakter. Ten oosten van het plangebied zijn een aantal wijkvoorzieningen aanwezig zoals een kinderopvang, kerk, snackbar en bedrijfshal.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

2.2 Visie planvorming

Alkmaar ziet het kanaal als rivier waar de stad als vanzelfsprekend op is georiënteerd. Het leven op en rond het water staat centraal bij ontwikkelingen en er wordt actief gezocht naar manieren om water in te zetten om te bouwen aan de stad van de toekomst. De stad aan het kanaal is modern, divers, fris en laat tegelijk de cultuurhistorische beleving van de oude stad Alkmaar tot volle wasdom komen door locatie-specifiek te ontwerpen. Het is een vanzelfsprekendheid dat voor iedere losse ontwikkeling in de Kanaalzone zowel de samenhang met andere locaties langs het kanaal wordt bekeken als de maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling voor de stad als geheel. Een integrale aanpak met als doel het creëren van een unieke stad langs het water.

De gemeente zet de huidige barrièrewerking van het kanaal om in een levendige verbindingzone tussen de verschillende stadsdelen. Langs het kanaal komen aantrekkelijke verblijfsplekken en een doorgaande groene promenade voor langzaam verkeer. Langs het kanaal wordt

gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De ontwikkeling van het kanaal betekent een impuls voor de hele stad: hier vinden voorbeeldprojecten plaats op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie, ontstaan kleine representatieve bedrijven en worden nieuwe stedelijke woonmilieus ontwikkeld die niet alleen aantrekkelijk zijn voor Alkmaarders zelf, maar ook een serieus alternatief bieden voor bewoners van de Metropoolregio Amsterdam. Niet alleen door wonen langs het water van het Kanaal, maar ook door delen van het water de wijken in te trekken om zo nieuwe kwaliteiten toe te voegen aan gebieden langs het kanaal.

De Kanaalzone, die zich uitstrekt langs de oevers van het Noordhollandsch Kanaal, biedt in de toekomst ruimte aan 30.000 inwoners gecombineerd met werkgelegenheid. De Kanaalzone wordt een veelzijdige leefomgeving met een stedelijke sfeer. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Alkmaar het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de 5 deelgebieden vastgesteld. Het plangebied aan de Kanaaldijk 301 maakt onderdeel uit van het ontwikkelbeeld Viaanse Molen.

In het Omgevingsbeeld is voor Viaanse Molen de gebiedsidentiteit 'Zachte stad' opgenomen. De zachte stad staat voor een moderne stad in een vertrouwd Hollands landschap van water, riet en polderbomen. Je kunt hier wonen en werken binnen eilanden in het groen. Aan het kanaal ontmoet je elkaar. Voor de onderhavige locatie zijn met name de kwaliteiten van het water en het groen van belang. De architectuur voegt zich qua kleur en materiaalgebruik in het landschap. Er is volop ruimte voor experimentele woonvormen en nieuwe vormen van bouwen.

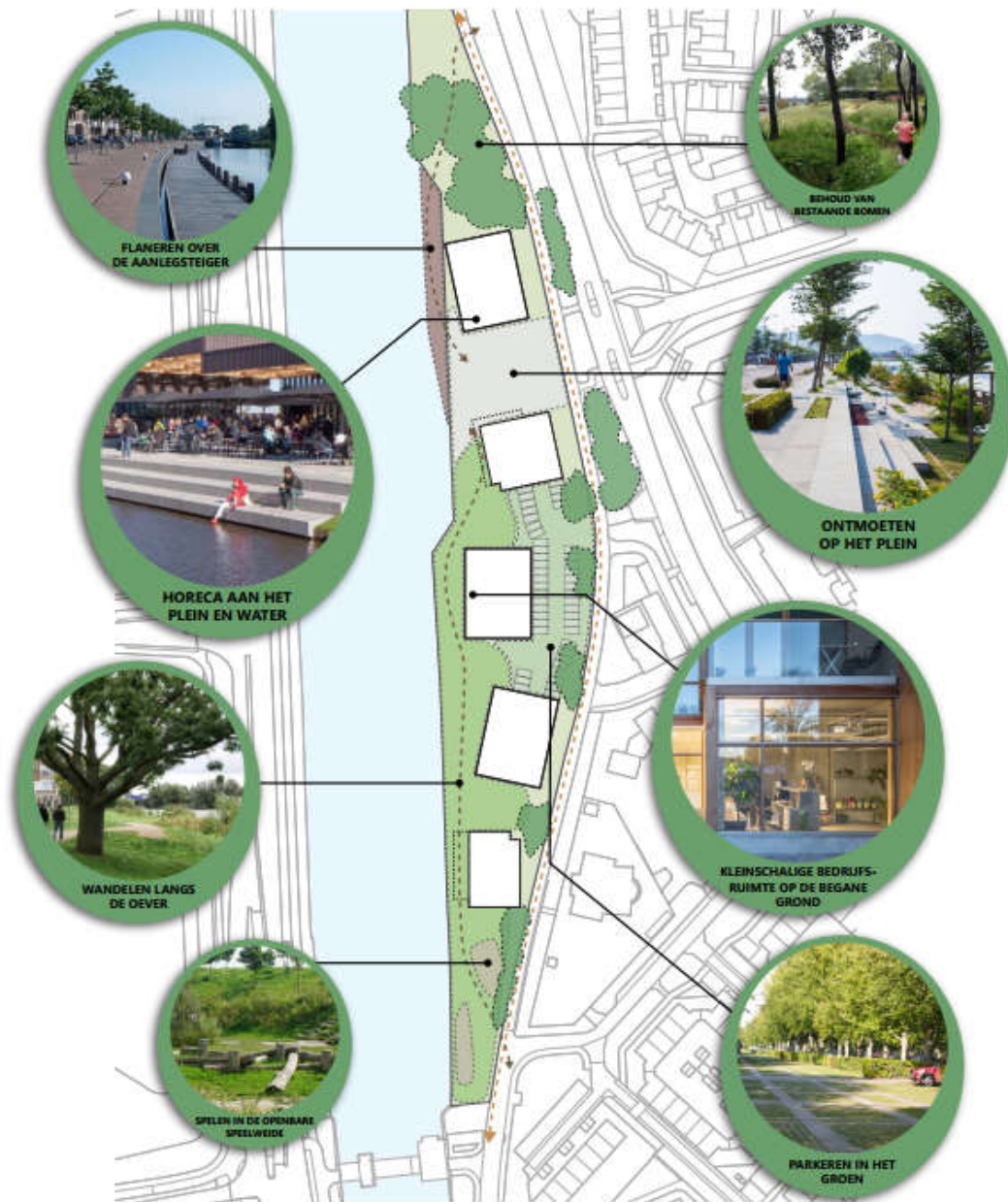
Viaanse Molen mag in de toekomst transformeren naar een meer stedelijk woongebied gecombineerd met sociaal maatschappelijke voorzieningen en werken. Het totale deelgebied is 67 hectare groot. Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 80% wonen en 20% sociaal maatschappelijke voorzieningen en werken van het totaal aan vierkante meters bebouwing. Dit geeft bij een stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 5 bouwlagen) ruimte voor circa 5.400 woningen. Een derde van de woningen valt binnen de sociale sector.

Feitelijk is in het ontwikkelbeeld aangegeven dat de Zachte Stad een stedelijk karakter heeft van clusters in het groen. De maximale bouwhoogte is 35 meter met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter. Aan de zijde van Kanaaldijk 301 is geen zone voor "hoogbouw" van 50 meter opgenomen.

2.3 Stedenbouwkundig plan

In het ontwikkelbeeld Viaanse Molen zijn ruimtelijke opgaven benoemd die vertaald zijn in een stedenbouwkundig plan voor de locatie Kanaaldijk 301. Het langgerekte kavel langs het kanaal biedt de mogelijkheid voor een nieuw woonmilieu. Een woonmilieu waarin woningen dankzij het kanaal zich zowel met het landschap als met Alkmaar verbonden weten en op kleiner schaal onderdeel van een nieuwe buurt zijn; een nieuw ensemble van gebouwen.

Hoewel dit ensemble plaats gaat bieden aan maximaal 160 woningen kan het gebied, paradoxaal genoeg, juist een publieke betekenis krijgen. Immers anders dan de omheinde enclave met het bestaande gebouw van Rijkswaterstaat, beoogt het stedenbouwkundig ontwerp deze enclave juist open te breken als een woonpark met doorzichten dat gaat functioneren als balkon aan het kanaal. Niet alleen aan de toekomstige bewoners, maar ook aan de achterliggende woonbuurt en de mensen die fietsen, wandelen of joggen langs het kanaal wordt straks contact langs de oever met het kanaal geboden. Zwaartepunt in dit publieke karakter is het plein in het verlengde van de Schoenmakersstraat dat een openbaar ontmoetingspunt aan het kanaal vormt. Het bestemmingsplan biedt in de begane grondlaag van de twee meest noordelijke gebouwen plaats aan lichte bedrijvigheid en voorzieningen, waarbij gedacht wordt aan een lunchroom of flexplekken. De in afbeelding 2.2 opgenomen aanlegsteiger zal niet worden gerealiseerd.

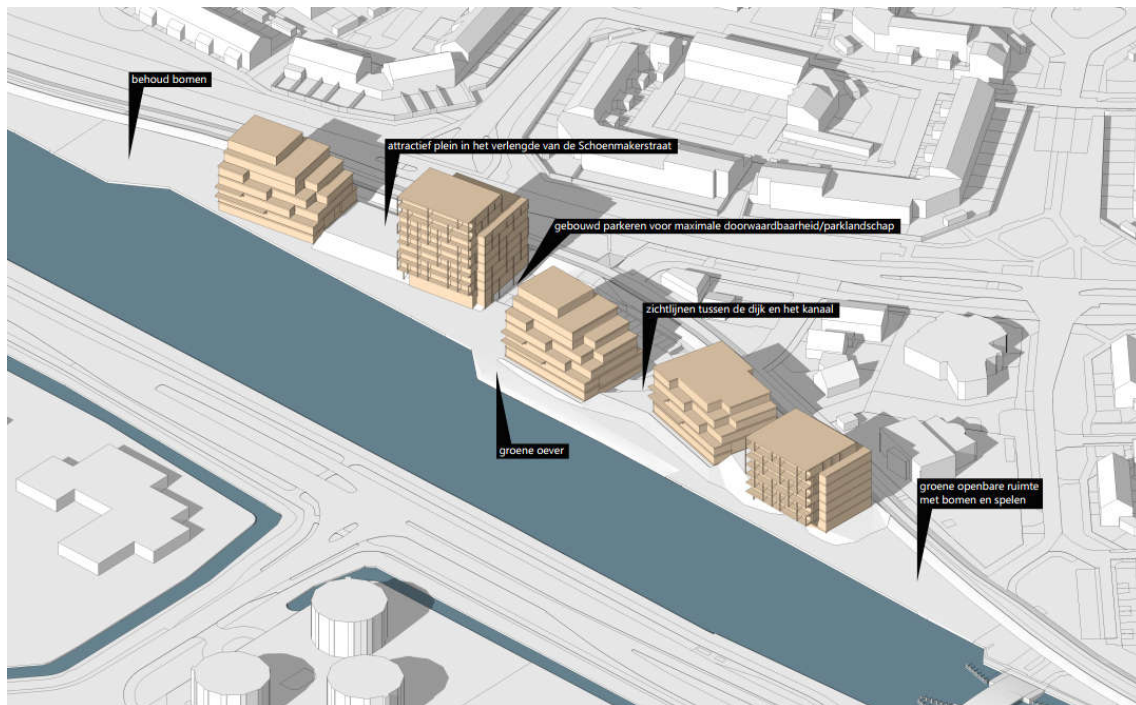


Afbeelding 2.2: Ontmoetingsplek voor de buurt (bron: Rudy Uytenhaak + Partners Architecten)

Naast de hoofdas op het water ter plaatse van het plein, voorziet het plan in een reeks van vijf doorzichten vanaf de Omringdijk naar het kanaal door de bebouwing te verdelen in vijf vrij van elkaar geplaatste volumes. Iedere doorsteek naar het water krijgt daarbij een eigen karakter. Ook lopend langs de kade kom je steeds op plekken met een eigen sfeer en wisselend gebruik van de waterkant.

Binnen het ensemble verschillen de vijf bouwvolumes onderling. Drie bredere gebouwen rijzen richting het westen en zuiden als terrasgebouwen op langs het kanaal en bieden zo een groot aantal privé-balkons in ca. vijf verdiepingen met zicht op het water en het landschap aan de overkant. Aan het plein staat een toren van circa 28 meter hoog. De positie van de hoogste toren is zo gekozen dat de impact van de schaduw zo beperkt mogelijk is. Op deze positie benadrukt de toren de zichtlijnen vanaf de Schoenmakerstraat en langs de Kanaaldijk. De toren zal als een poort/wachter bij de toegang tot de bebouwde kom van Alkmaar fungeren.

Het bijna kubusvormige gebouw op de zuidelijke kop staat juist op een slanke onderbouw die het maaiveld meer vrijhoudt en kraagt met de bovengelegen verdiepingen uit over de route langs de oever. Het idee voor de beeldkwaliteit van de vijf gebouwen is dat ze tegelijkertijd een geheel/ensemble vormen, als een kwintet waarin diverse karakters spelen. De schaal en uitwerking van de vijf gebouwen varieert daarbij in maat en geleding.



Afbeelding 2.3: Impressie stedenbouwkundige visie – indicatief (bron: Rudy Uytenhaak + Partners Architecten)

Het uitgangspunt voor het toepassen van meerdere bouwlagen is gebaseerd op de behoefte om een typologie van “urban villa’s” toe te kennen aan de ontwikkeling. Op de “kop” wordt het volume afgebouwd waardoor er meer lucht ontstaat rondom het volume. Dit zal nog onderdeel zijn van een verdere ontwerpstudie. Daarnaast is de aansluiting op het maaiveld erg belangrijk bij het ondersteunen van een typologie van losse volumes in de (groene) ruimte. Ook dit zal verder worden uitgewerkt.

De behoefte aan inzicht in de totale context, overzijde van het kanaal is (nog) niet te schetsen. Het ontwikkelbeeld geeft een zone aan waarin hoogte accenten een plek kunnen krijgen dit betreft geen specifieke locatie en is dus afhankelijk van ontwikkelingen in de toekomst. Deze zal dan reactief zijn op de (nieuwe) context aan de Kanaaldijk 301.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied en wordt tevens bijgedragen aan de beleving van de openbare ruimte aan het kanaal. De woningen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 160 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.4 is dit toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Op grond van de huidige bestemming en bebouwing in het plangebied wordt de locatie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik

worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties

met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

Met het Regionaal Actie Programma (RAP) uit 2017 heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. Het RAP heeft in 2019 een vervolg gekregen met het rapport Woningbouwafspraken en Programmering. De gemeenten in de regio Alkmaar hebben daarna ook een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het project Kanaaldijk 301 met het bijbehorende aantal woningen is opgenomen in deze programmering en ook opgenomen op de website www.plancapaciteit.nl.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk.

In het plan worden verschillende klimaatadaptatieve maatregelen toegepast waarmee negatieve effecten van extreme neerslag, hitte en droogte worden tegengegaan. Langs de dijk wordt een wadi gerealiseerd die dient als bufferzone bij hevige regenbuien. Ten opzichte van de huidige situatie zal het oppervlak aan verharding afnemen. Het aanwezige groen blijft zoveel mogelijk behouden en er wordt extra groen in het plangebied en de omgeving toegevoegd. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen.

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen

Op grond van artikel 6.77 dient een ruimtelijke plan binnen het werkingsgebied 'beschermingszone regionale waterkering' te voorzien in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn. Hiervan kan worden afgeweken indien hierover overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

De ligging van de regionale waterkering langs het Noordhollandsch Kanaal is een belangrijk aandachtspunt geweest in het vooroverleg. Conform de Omgevingsverordening NH2020 is de beschermingszone van de waterkering opgenomen op de verbeelding en voorzien van bijpassende regels. Binnen deze zone is nieuwe bebouwing niet zonder meer toegestaan en watervergunningplichtig. Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is aangegeven dat het maaiveld (en de waterkering) in het plangebied dusdanig hoog ligt dat bebouwing binnen de zonering geen gevolgen heeft voor de waterveiligheid. De ontwikkeling van het deel van het gebouw binnen de zonering is daarmee vergunbaar voor het waterschap. Door HHNK is aangegeven dat er geen planologisch bezwaar is tegen de ontwikkeling. Daarnaast heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Ook uit dit overleg zijn geen bezwaren naar voren

gekomen. Met zowel HHNK als de provincie Noord-Holland is overeenstemming bereikt over de ruimtelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'beschermingszone regionale waterkering'.

Artikel 2.4 Toedeling vaarwegbeheer

De aanwezige inham van het kanaal, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, is aangeduid als 'Vaarwegbeheer – PNH'. In artikel 2.4 van de Omgevingsverordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten belast zijn met het vaarwegbeheer van de vaarwegen met deze aanduiding. Aan de vaarweg langs de inham mag niet worden aangemeerd door vaartuigen en mogen geen bouwwerken als steigers worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal de inham anders worden vormgegeven, waarbij het de dempen wateroppervlak elders weer wordt gegraven zodat het wateroppervlak van de inham gelijk blijft. Er wordt een nieuwe oeverconstructie aangebracht. Over dit onderwerp heeft overleg tussen de provincie, gemeente en de ontwikkelaar plaatsgevonden. Door de provincie is aangegeven dat de vaarweg vrij moet blijven en voorkomen moet worden dat het uitnodigt om te gaan zwemmen. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan, waarbij van belang is dat er geen steiger meer is opgenomen in de ontwerp-tekening. Verder is afgesproken dat uitsluitend de inham mag worden gebruikt voor het aanmeren van bootjes. Over het toekomstig beheer en eigendom vindt nog nader overleg plaats. Uitgangspunt is dat de inham op termijn in beheer en eigendom bij de gemeente komt. De inham maakt namelijk geen onderdeel uit van de hoofdvaarweg.

De gronden van de inham hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Water. De regels zijn gelijk aan de regels van de bestemming Water zoals die nu gelden voor de inham op grond van het bestemmingsplan Alkmaar Noord.

Het onderhavige bestemmingsplan is in lijn met de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.2 Provinciale woonvisie

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de regionale actieprogramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige woningbehoefte.

3.3.3 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een

kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Het plan bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van appartementen op een aantrekkelijke locatie.

3.3.4 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;

1. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
2. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
3. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
4. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
5. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
6. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
7. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in de gemeenten die deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de 7 gemeenten verder kan gaan stijgen.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland¹ geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een perceel met een leegstaand kantoorpand naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Eén van de ontwikkelingen waaraan op basis van het RAP prioriteit wordt gegeven. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod. Een derde van de woningen in het plangebied betreft sociale woningbouw. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om woningen te realiseren die ruimte biedt voor alle inkomensgroepen en dus ook betaalbaar zijn voor iedere inkomensgroep.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het RAP en voorziet - op basis van het RAP - in zowel de lokale als de regionale behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

¹ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 2019

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst. De eerste ambitie betreft het Noordhollandsch kanaal, die van een industrieel transportkanaal verandert in een uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven. De tweede ambitie is dat Alkmaar zichzelf ziet als compacte stad. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. De derde ambitie is een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

Het uitwerkingsprogramma voor de Alkmaarse Kanaalzone heeft inmiddels verder gestalte gekregen in de vorm van het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de 5 deelgebieden. Zie hoofdstuk 2.

Betekenis voor het project

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente het Kanaal omarmt door aantrekkelijke kanaaloevers te realiseren met ruimte voor woningen, cultuur en creativiteit aan het water. Van een kanaal dat Alkmaar in tweeën deelt naar de Stadsrivier van het centrum. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier invulling aan.

3.4.2 *Notitie mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar*

Op 29 september 2015 is een notitie naar mogelijkheden van transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar opgesteld. Dit naar aanleiding van het coalitieakkoord 2015 - 2018. In deze notitie is de situatie met betrekking tot transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen geschetst. Het laat zien dat er al diverse succesvolle transformaties zijn uitgevoerd, maar ook dat flexibel bestemmen voordelen biedt voor het nog verder stimuleren van transformatie van leegstaande panden. Het geeft initiatiefnemers meer mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol, maar kan zich ook actief inzetten om met partijen in gesprek te gaan en om eigen beleidsdoelen te realiseren. Transformatie hangt echter niet alleen af van de inzet van de gemeente. Ook andere betrokken partijen spelen een belangrijke rol bij het succesvol transformeren van gebouwen.

Inventarisatie

De leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar zijn in beeld gebracht. Diverse panden zijn al succesvol getransformeerd naar een nieuwe functie. Voor een aantal panden vindt momenteel overleg plaats over mogelijkheden voor transformatie. Om het transformeren van leegstaande panden nog verder te stimuleren is per locatie aangegeven aan welke nieuwe functies gedacht kan worden. Om het zicht op de leegstand te houden en daarop proactief te kunnen reageren is jaarlijkse monitoring van belang.

Betrokken partijen

Naast het planologisch kader is ook de positie van de eigenaar van belang. Kan en wil de eigenaar zijn pand transformeren. De gemeente heeft hierop weinig invloed. Met stimuleringsmaatregelen kan de gemeente eigenaren hooguit proberen te motiveren in beweging te komen. Voor eigenaren die bereid zijn tot transformatie is het van belang dat de gemeente een toegankelijk loket heeft zoals het Ondernemersloket. Het faciliteren van initiatiefnemers via het Ondernemersloket wordt gewaardeerd. Het is van belang dit op peil te houden en eventueel uit te breiden.

Planologie

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor een transformatie naar de bestemming Wonen is onderzoek nodig op het gebied van o.a. kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod, geluidbelasting, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Aan de hand daarvan wordt beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het planologische kader kan gekozen worden voor een bestemmingsplan dat flexibiliteit biedt voor in de toekomst of voor een afwijkingsprocedure wanneer sprake is van een concreet plan.

Aanbevelingen

Om de markt te kunnen faciliteren en transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden te stimuleren wordt het gemeentebestuur aanbevolen om:

1. Te communiceren over de richting die de gemeente op wenst te gaan met leegstaande kantoor- en bedrijfspanden, zodat de markt hierop kan anticiperen.
2. Bij verzoeken om transformatie maximaal inzetten op mogelijk maken middels een procedure omgevingsvergunning of een postzegelbestemmingsplan.
3. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen specifieke bestemmingen wijzigen in een gemengde bestemming, met waar mogelijk een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen.
4. Te onderzoeken of het mogelijk is extra capaciteit in te zetten om actief in overleg met eigenaren te treden en per locatie de mogelijkheden te onderzoeken.
5. Te overwegen actief in te zetten op transformaties die bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en hiervoor een transformatiebudget beschikbaar te stellen.
6. Een jaarlijkse kantorenmonitor op te stellen om de actuele stand van zaken in kaart te brengen.

Betekenis voor het project

Het voormalige districtskantoor van Rijkswaterstaat aan de Kanaaldijk 301 staat genoemd in deze notitie als leegstaand kantoor dat geschikt is voor transformatie. De mogelijke functiewijziging die genoemd wordt, is die van kantoor naar wonen en gemengde functies. In voorliggend geval wordt het bestaande kantoor gesloopt en vindt woningbouw plaats. Dit wordt middels voorliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

3.4.3 *Beleid hogere waarden Wet geluidhinder*

De gemeente Alkmaar heeft in het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016' uitgangspunten omtrent het verlenen van hogere waarden vastgesteld. De door de Wet geluidhinder aan gemeentebesturen gelaten ruimte met betrekking tot het verlenen van hogere waarden wordt in dit beleid door middel van uitgangspunten ingevuld.

Betekenis voor het project

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) komt naar voren dat voor een deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er zijn hogere waarden nodig. Een verzoek tot het vaststellen van hogere waarden wordt getoetst aan hetgeen is gesteld in het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016'.

3.4.4 *Welstandsnota Alkmaar 2016*

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). 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.

Betekenis voor het project

De criteria uit de Welstandsnota zien voor deze locatie niet op herontwikkeling. Om die reden worden voor deze locatie, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het Omgevingsbeeld en Ontwikkelbeeld specifieke beeldkwaliteits- en welstandscriteria opgesteld waaraan de aan te vragen omgevingsvergunningen voor bouwen zullen worden getoetst.

3.4.5 Parkeernormennota 2020 – 2027

De Parkeernormennota 2020 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt de nota het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van de Parkeernormennota bepaald.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de Parkeernormennota 2020 – 2027.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl². Er geldt een normale procedure. Vanwege de ligging nabij de regionale waterkering en een primaire waterloop, wordt door HHNK nader contact opgenomen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watersysteem

De percelen liggen buitendijks. Het aangrenzende boezempeil (Noordhollandsch Kanaal is de boezem) bedraagt -0,50m N.A.P. met een maatgevend hoogwaterpeil van 0,00m N.A.P.

Waterkwantiteit

² Wateradvies, HHNK, 4 november 2019

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem.

In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie is geen sprake van een toename aan verhard oppervlak. In dit kader is geen sprake van een noodzakelijke watercompensatie. Binnen het plangebied is een inham aanwezig van het Noordhollandsch Kanaal. Onderdeel van de ontwikkeling is een aanpassing in de begrenzing van deze inham waarbij plaatselijk water wordt gedempt en elders water wordt teruggegraven. De oppervlakte aan water blijft ongewijzigd.

Waterkwaliteit en riolering

Uitgangspunt is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink zal zoveel mogelijk worden voorkomen.

Waterkering

Het plangebied ligt in de beschermingszone van de regionale waterkering de Westfriese Omringdijk. Er zijn voor deze locatie nagenoeg geen beperkingen aanwezig ten aanzien van de waterkering omdat de grond er omheen hoog ligt. Er kan tot de kadastrale grens van de waterkering worden gebouwd. Er zijn ook geen beperkingen ten aanzien van de maximale diepte.

Grondwater

Als gevolg van de aanleg van de halfverdiepte parkeergarages zal sprake zijn van een tijdelijke grondwateronttrekking en -lozing. Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m³/per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m³/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. In deze gevallen is geen vergunning voor de onttrekking benodigd.

Klimaatadaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van klimaatadaptatie op te nemen. In het plan worden verschillende klimaatadaptatieve maatregelen toegepast waarmee negatieve effecten van extreme neerslag, hitte en droogte worden tegengegaan. Langs de dijk wordt een wadi gerealiseerd die dient als bufferzone bij hevige regenbuien. Ten opzichte van de huidige situatie zal het oppervlak aan verharding afnemen. Het aanwezige groen blijft zoveel mogelijk behouden en er wordt extra groen in het plangebied en de omgeving toegevoegd. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek³ en nader bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat er binnen het plangebied een aantal verontreinigingen aanwezig zijn die op termijn voor sanering in aanmerking komen. In de huidige situatie bij het huidige gebruik als bedrijfsterrein worden de verontreinigingen aangemerkt als “niet spoedeisend”. Bij een functiewijziging naar Wonen dienen de verontreinigingen te worden gesaneerd. Een bodemsanering voor niet mobiele verontreinigingen kan variëren tussen volledige verwijdering van de verontreinigde grond enerzijds, tot het afdekken van de verontreiniging met een gesloten verharding of een laag schone grond anderzijds.

Na sanering is de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied grotendeels de waarde archeologie E, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen over een oppervlak kleiner dan 10.000m² en dieper dan 40cm. Deze verstoringnorm wordt niet overschreden. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie zelf heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. De Westfriese Omringdijk die langs het plangebied loopt, vertegenwoordigt wel een hoge cultuurhistorische waarde. De dijk blijft echter onaangetast. Ook het Noordhollandsch Kanaal is van cultuurhistorische waarde. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt nadrukkelijk de relatie tot het kanaal gezocht en wordt het kanaal veel meer beleefbaar gemaakt in relatie tot de voorgaande situatie in het plangebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden.

³ Verkennend bodemonderzoek Kanaaldijk 301 te Alkmaar, Grondslag, 4 maart 2015

⁴ Nader bodemonderzoek Kanaaldijk 301 te Alkmaar, Grondslag, 7 maart 2017

Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁵ uitgevoerd. De quickscan is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Noordhollands duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd⁶. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage bij de aanleg van het project 0,02 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Een project met alleen kleine en tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar is in beginsel niet vergunningplichtig. Er kan op voorhand worden uitgesloten dat deze tijdelijke emissie leidt tot significant negatieve effecten. In de gebruiksfase bedraagt de maximale projectbijdrage 0,00 mol/ha/jaar.

De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgprocedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op grond van het uitgevoerde verkennende onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

⁵ Quickscan natuur Kanaaldijk 301 te Alkmaar, Van der Goes en Groot, 13 november 2019

⁶ Stikstofberekening Kanaaldijk 301, Van der Goes en Groot, 15 februari 2021

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is aanvullend onderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen uitgevoerd⁷. Tijdens dit onderzoek zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld in het plangebied. Er worden geen negatieve gevolgen verwacht als gevolg van het plan op verblijfplaatsen van vleermuizen. Het foerageergebied binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen. De tijdelijke achteruitgang van foerageermogelijkheden is vanwege de grootte van het plangebied zeer beperkt en kan opgevangen worden omdat vleermuizen kunnen uitwijken naar vergelijkbaar en beter foerageergebied in de omgeving. In het onderzoek zijn verder geen vliegroutes door of langs het plangebied vastgesteld. De langsvliegende vleermuizen zijn op grond van de waargenomen aantallen niet essentieel en worden daarbij niet in betekenende mate beïnvloed door de plannen.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. In de huidige situatie is sprake van een kantoorgebouw met ca. 7.411 m² BVO. De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. Voor de voormalige kantoorfunctie is op basis van de CROW-publicatie de verkeersgeneratie in beeld gebracht op basis van het uitgangspunt dat Alkmaar een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' heeft en het gebied valt onder 'rest bebouwde kom'. Voor een kantoor (zonder baliefunctie) geldt een bandbreedte in de verkeersgeneratie van 6,3 tot 8,1 autoverkeersbewegingen per 100 m² BVO. Dit betekent dat op basis van het voorgaande gebruik kan worden uitgegaan van ca. 467 tot 600 autoverkeersbewegingen. Op basis van de gemiddelde bandbreedte kan worden uitgegaan van ca. 534 autoverkeersbewegingen.

In de toekomstige situatie zijn maximaal 160 appartementen in het plangebied voorzien. In de CROW-publicatie is voor koopappartementen onderscheid gemaakt in goedkoop, midden en duur. Een derde van de woningen wordt in de sociale sector gerealiseerd en valt daarmee onder de categorie 'goedkoop'. De prijzen van de appartementen zijn nog niet bekend. Uitgangs-

⁷ Inventarisatie vleermuizen Kanaaldijk 301 te Alkmaar, Van der Goes en Groot, 11 november 2019

punt is dat van het totale plan een derde onder de categorie 'midden' en een derde onder de categorie 'duur' valt. In onderstaand schema is de te verwachten verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk gemaakt.

Categorie	Aantal	Verkeersgeneratie (gemiddelde van de bandbreedte)	Totaal
Goedkoop	54	4,9	265
Midden	53	5,6	297
Duur	53	7,1	376
Totaal	160		938

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie op basis van gemiddelde van de bandbreedte (sterk stedelijk, rest bebouwde kom)

Op grond van het voorgaande kan voor de woningbouw worden uitgegaan van een toename in de verkeersgeneratie van ruim 400 motorvoertuigbewegingen per dag. Voor de voorzieningen in de plint kan worden uitgegaan van circa 100 motorvoertuigen per dag extra. De huidige verkeersintensiteit op de Kanaaldijk bedraagt ruim 9.000 motorvoertuigbewegingen per werkdag. De Kanaaldijk is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. De gemeente Alkmaar hanteert hiervoor een maximale capaciteit van 12.500 motorvoertuigen per etmaal. De te verwachten toename van de verkeersgeneratie staat een goede verkeersafwikkeling op de Kanaaldijk niet in de weg.

In de huidige situatie heeft het plangebied twee entrees voor auto's. De zuidelijke entree zal komen te vervallen.

Parkeren

Door Goudappel Coffeng is onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte⁸. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Nota Parkeernormen 2020 – 2027. In het onderzoek is nog uitgegaan van de Nota Parkeernormen 2017 – 2027 maar dit heeft voor de resultaten van het onderzoek voor deze locatie geen gevolgen. De locatie wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied en ligt in het deelgebied 'Overstad en overig'. De onderstaande parkeernormen zijn van toepassing voor het plan.

programma	aantal/omvang	norm	eenheid	aandeel bezoek
S	104	1,0	woning	0,3
L	49	1,5	woning	0,3
XL	7	1,7	woning	0,3
cafetaria/lunchroom	185 m ² BVO	5,0	100 m ² BVO	

Tabel 4.2: Voorgenomen programma met bijbehorende parkeernormen

De gemeente Alkmaar heeft in haar beleid aanwezigheidspercentages opgenomen. Op basis van deze percentages volgt een parkeerbehoefte van 191 parkeerplaatsen. In het onderhavige bestemmingsplan is voldoende ruimte opgenomen om aan de parkeerbehoefte van 191 parkeerplaatsen te kunnen voldoen. Er zijn 47 parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen en bezoekers en werknemers van de voorzieningen opgenomen op het buitenterrein in het middengebied. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in (half)verdiepte parkeergara-

⁸ Parkeeronderbouwing ontwikkeling Kanaaldijk Alkmaar, Goudappel Coffeng, 18 december 2019

ges, onder en tussen de appartementengebouwen. Deze worden verdiept aangelegd en groen ingepast.

In het vastgestelde Ontwikkelbeeld is bepaald dat voor elke gebiedsontwikkeling een mobiliteitsplan gemaakt door de initiatiefnemers. In het uitgevoerde onderzoek naar de parkeerbehoefte is ingegaan op de mogelijke inzet van deelauto's. Er is echter besloten om de parkeernormen uit de Parkeernormennota 2020 – 2027 van toepassing te verklaren op het project.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2020 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidszone van de Kanaaldijk en Helderseweg. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de genoemde wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan⁹. Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde bij alle vijf bouwblokken wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Ten gevolge van de Helderseweg bedraagt de geluidbelasting maximaal 50 dB. De geluidbelasting vanwege de Kanaaldijk bedraagt maximaal 54 dB. Algemene redenen op basis waarvan ontheffing kan worden verleend, zijn dat de geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, en/of dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. In dit geval is reeds een stil asfalt op de Kanaaldijk aangelegd dat dermate geluidsreducerend is dat aanleg van een nog stiller asfalt niet tot een realistische mogelijkheid behoort. De aanleg van schermen of dergelijke zullen geen effect hebben op de hoger gelegen verdiepingen. Bovendien zijn schermen of geluidswallen binnen de bebouwde kom vrijwel niet in te passen. Voor de Helderseweg bestaat de mogelijkheid tot aanleg van een stil asfalt. De overschrijding vanwege de Helderseweg is echter relatief laag waardoor het gemeentelijk beleid geen verdere eisen stelt.

Indien de geluidbelasting meer bedraagt dan 5 dB boven de grenswaarde is het geluidbeleid van de gemeente Alkmaar van toepassing. De gemeente Alkmaar stelt als voorwaarde dat woningen een geluidsluwe gevel dienen te hebben en 30% van de verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde geprojecteerd dienen te zijn. Bovendien moet de buitenruimte aan de geluidsluwe gevel zijn gelegen of, indien dit niet mogelijk is, mag het niveau in de buitenruimte niet meer bedragen dan 48 + 5 dB.

Voor woningen in blok A die aan oostgevel grenzen, is aanvullend getoetst of aan de randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid wordt voldaan. Voor de overige blokken is de geluidbelasting gelijk of minder dan $L_{den} < 53$ dB. Voor deze woningen kan een hogere waarde worden verleend zonder dat het beperkingen oplevert vanuit het beleid.

Bij blok A zijn 8 woningen aanwezig waarbij de geluidbelasting op één gevel hoger is dan 53 dB en waarbij er geen geluidsluwe gevel aanwezig is. Voor de hoekvertrekken geldt dat de zijgevels dan een geluidbelasting van 51 of 50 dB ondervinden. Daarmee kan ook niet worden voldaan aan de eis met betrekking tot de 30% regel. Dit is inherent het geval bij de gekozen bouwvorm. Ook is het beleid moeilijker inpasbaar bij de kleinere appartementen vanwege het feit dat deze soms maar één gevel hebben.

⁹ Nieuwbouw Appartementen aan de Kanaaldijk te Alkmaar, onderzoek wegverkeerslawaaï, M+P, 10 juli 2020

De mogelijkheid bestaat om de balkons en de terrassen (in ieder geval aan de zijde van de Kanaalweg) te voorzien van een dichte (glazen) borstwering om zo de achterliggende gevel enigszins af te schermen. Afhankelijk van de hoogte is een reductie dan mogelijk tot 3 dB. Voor het overgrote deel kan binnen het bouwplan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden uit zowel het gemeentelijk beleid als de Wet geluidhinder. Daarbij is er ook sprake van een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte rondom de bebouwing en is daarmee het woonklimaat goed. Daarom wordt verzocht voor de betreffende 8 appartementen af te wijken van het beleid door de gevels met een geluidsbelasting tot en met 53 dB als geluidsluw aan te merken. Hiermee kunnen onevenredig zware maatregelen zoals gevelschermen of gesloten balkonbeglazing worden voorkomen.

Voor de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moeten op grond van het Bouwbesluit geluidwerende voorzieningen worden getroffen aan de gevel om te voldoen aan de vereiste binnenwaarde. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning dient dit middels een aanvullend onderzoek aangetoond te worden.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, geen vervoer met gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen bevinden. De ontwikkeling in het plangebied worden niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. In het bestemmingsplan Alkmaar Noord is de locatie als gemengd gebied aangemerkt. Met de functiewijziging naar Wonen in combinatie met

de verscheidenheid aan functies in de directe omgeving van het plangebied en de ligging tussen het Noordhollandsch Kanaal en een gebiedsontsluitingsweg is nog steeds sprake van gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het betreft een cafetaria, een opslaggebouw, een kerk, een dansschool en een kinderdagverblijf. Deze activiteiten worden in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' maximaal tot milieucategorie 2 gerekend. De bijbehorende maximale richtafstand in gemengd gebied bedraagt voor deze functies 10 meter. De afstand tussen de gronden waar de appartementengebouwen zijn voorzien en de activiteiten in de directe omgeving bedraagt meer dan 10 meter, waardoor de woningbouw de omliggende functies niet beperken in hun bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan Alkmaar Noord staat geen functies toe waar een grotere richtafstand voor geldt. Omdat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand is ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen de woonbestemming die is opgenomen in dit bestemmingsplan worden op de begane grondlaag van de appartementengebouwen bedrijven en functies toegestaan die betrekking hebben op dienstverlening, horeca in categorie 3 en 4 en maatschappelijke voorzieningen. Functies in deze categorie zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze met inachtneming van de eisen uit het Bouwbesluit aanvaardbaar zijn direct naast of beneden woningen. Het totale maximum brutovloeroppervlak voor horecavoorzieningen mag niet meer bedragen dan 300 m².

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar. Er wordt gewerkt naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- gasloos bouwen
- energieneutraal bouwen / lokale opwekking duurzame energie
- circulair bouwen / wateradaptie
- duurzame mobiliteit

De toe te passen maatregelen voor een energiezuinige woning zijn grofweg onder te verdelen in drie stappen:

1. Duurzaam ontwerpen / duurzaam casco
2. Duurzame warmte-koude voorziening
3. Duurzame energieopwekking

Betekenis voor het project

De ontwikkeling aan de Kanaaldijk 301 wordt een duurzaam project op verschillende vlakken; energiegebruik, klimaatadaptatie, gezondheid en ecologie.

Energiegebruik

De voorgenomen woningbouw aan de Kanaaldijk 301 betreft project waarbij veel aandacht wordt besteed aan duurzaamheid. De woningen worden niet aangesloten op het gasnet en zul-

len voldoen aan de in 2021 geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal). De daken van de gebouwen worden gebruikt voor zonnepanelen om duurzame energie op te wekken. Verder wordt onderzocht of het haalbaar is om energie op te wekken met het kanaal en de bodem als bron, een andere variant is het gebruik van de HVC (stadsverwarming), waarbij het plangebied als schakel kan dienen in de verdere uitbreiding van het netwerk van de HVC.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Ten opzichte van de huidige situatie zal het oppervlak aan verharding afnemen. Langs de dijk wordt een wadi gerealiseerd die dient als bufferzone bij hevige regenbuien. Door in de openbare ruimte veel met halfverharding te werken kan er een maximale infiltratie van regenwater plaatsvinden. Verder wordt er groen behouden en extra groen in het plangebied en de omgeving toegevoegd. Het groen in het plan zorgt voor een verkoelende werking in warme perioden.

Gezondheid

Naast een woonplek voor bewoners, wordt er ook rekening gehouden met vogels in het plan, door de plaatsing van nestkasten in de architectuur. Verder wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd, doordat deze makkelijk toegankelijk zijn voor bewoners en er zijn voorzieningen aanwezig voor het gebruik van elektrische fietsen.

Ecologie

Het voornemen is om in de nieuwe bebouwing vogel- en vleermuiskasten toe te passen. Daarnaast wordt bij de groene inrichting onder andere aandacht besteed aan flora en fauna.

4.13 Bezonnning

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezonnning van de omgeving toenemen. Een smalle toren belemmert de bezonnning van de omgeving voor een kortere tijd dan een wand van diezelfde hoogte, of zelfs een wand van minder hoogte. Hoogbouwinitiatieven dienen daarom te worden onderworpen aan een bezonningsonderzoek.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie¹⁰ uitgevoerd, waarbij de schaduwval van de bestaande situatie vergeleken is met de nieuwe situatie. Hierbij is de lichte en de strenge TNO-norm als uitgangspunt gehanteerd. De 'lichte norm' gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. De 'strenge' TNO-norm gaat uit van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari – 21 november (gedurende 10 maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat zowel wordt voldaan aan de lichte als de strenge norm. Gelet op de effecten op de bezonnning van gebouwen in de omgeving is het plan ruimtelijk aanvaardbaar.

4.14 Windhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij hoogbouwinitiatieven aandacht te worden besteed aan de effecten van de hoogbouw op de omgeving, waaronder windhinder. Vereiste voor een aanvaardbaar wildklimaat is dat het gevaarcriterium niet wordt overschreden en dat er voldoende aandacht is voor het windklimaat ter plaatse van entrees en buitenruimten.

Betekenis voor het project

¹⁰ Bezonningsstudie Kanaaldijk 301, Prevent adviesgroep, 10 juli 2020

Door middel van een windklimaatonderzoek¹¹ is een eerste theoretische beoordeling gemaakt van de te verwachten windklimaat situatie rondom de geplande bebouwing. Op basis van de windstatistiek en de oriëntatie van de geplande nieuwbouw is vastgesteld dat ten gevolge van de geplande nieuwbouw naar verwachting op enkele locaties sprake is van een verhoogde kans op windhinder. Op het fietspad aan de zuidoostzijde van het plangebied zal naar verwachting plaatselijk sprake zijn van een verhoogde hinderkans, waarbij een matig windklimaat voor de functie categorie doorlopen wordt verwacht. Bovendien is het op het plein tussen de twee meest noordelijke torens van belang rekening te houden met het windklimaat bij het plaatsen van windgevoelige functies, waarbij een uitgekiende terreininrichting met windbestendige begroeiing wordt geadviseerd om het windklimaat te verbeteren. Voor eventuele terrassen wordt het gebruik van schermen geadviseerd om lokaal het windklimaat verder te verbeteren. Voor de gebouwentrees wordt geadviseerd deze zo ver mogelijk van de gebouwhoeken te plaatsen om overmatige windhinder te voorkomen, of deze aan de luwe noord- of oostgevel te situeren. De resultaten van het windhinderonderzoek worden meegenomen in de uitwerking van het plan. Gelet op de resultaten van het windklimaatonderzoek zijn er voor de uitvoering van het bestemmingsplan geen knelpunten met betrekking tot windhinder.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie¹² opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.16 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

¹¹ Notitie Beoordeling Windklimaat Kanaaldijk Alkmaar, Peutz, 16 oktober 2020

¹² Aanmeldnotitie m.e.r. Kanaaldijk 301 Alkmaar, DNS Planvorming BV, 18 februari 2021

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen. Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.4. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

5.4 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Groen

Voor een groot deel van het plangebied is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en onderhoud toegestaan. Parkeren op maaiveldniveau is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Een (half)verdiepte parkeergarage is binnen de bestemming Groen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Het gebruik van gronden als terras is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

- Artikel 4: Water

Voor de gronden van het plangebied die onderdeel uitmaken van de toekomstige inham van het Noordhollandsch Kanaal is de bestemming Water opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 5: Wonen

Voor de gronden waar de appartementengebouwen zijn voorzien, is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de appartementengebouwen gerealiseerd kunnen worden. In totaal zijn maximaal 160 woningen toegestaan. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Binnen de bestemming Wonen mag ter plaatse van het bouwvlak een (half)verdiepte parkeergarage worden gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is een levendig woongebied voorzien. In de plint van de twee noordelijke gebouwen zijn activiteiten toegestaan die betrekking hebben op dienstverlening, horeca in categorie 3 en 4 (tot een maximum van 300 m² BVO) en maatschappelijke voorzieningen. De uitoefening van deze activiteiten zijn beperkt tot de eerste bouwlaag (begane grond). Een aan huis verbonden bedrijf of beroep in een woning is bij recht, onder voorwaarden, binnen de gehele woonbestemming mogelijk.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie E (dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie E opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 10.000 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

- Artikel 7: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemming, mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 11: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormenbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Op 20 november 2019 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Tijdens de avond zijn de tekeningen van het schetsontwerp getoond op panelen. Verder was er informatie beschikbaar over de gehele kanaalzone-visie en de omgevingsbeelden. Tijdens de bijeenkomst is de gelegenheid geboden om vragen te stellen over het plan en de procedure. Daarnaast is een 3D-bezonningsstudie getoond op een scherm en was er een maquette van het ontwerp aanwezig.

Op 20 november 2019 is ook de website www.nieuwbouw-kanaaldijk.nl online gegaan. Op deze website is het mogelijk om de informatie te bekijken die getoond is tijdens de informatieavond. Verder geeft een 3d-model inzicht over de bezonning. Op de website is online een reactieformulier beschikbaar waar het mogelijk is voor omwonenden en geïnteresseerden een vraag te stellen of een reactie te geven op het plan. Deze vragen zijn verwerkt in een FAQ (Frequently asked questions), die wordt getoond op de site. Het doel is om omwonenden en geïnteresseerden te informeren en waar mogelijk suggesties voor de verdere uitwerking te doen. Vanuit de buurtbewoners bestaan er o.a. zorgen over drukte, bezonning en privacy.

Op 2 maart 2020 is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden en buurtbewoners. Tijdens de bijeenkomst was het mogelijk om vragen te stellen, verder is er een verdere uitwerking van de planvorming weergegeven, zo is bijvoorbeeld de situering van balkons weergegeven op tekening.

Naar aanleiding van de input die opgehaald is tijdens de bijeenkomst van 20 november 2019 en de bijeenkomst van 2 maart 2020 zijn de plannen aangepast. De aanpassingen zijn gepresenteerd in een online-bijeenkomst via Zoom op 23 juni 2020 (i.v.m. de coronamaatregelen). Tijdens de online-bijeenkomst zijn presentaties gegeven door de ontwikkelaar, de gemeente en de architect, waarbij ingegaan is op het proces, de visie van de gemeente, de verkeerssituatie en de aanpassingen. Aangezien er tijdens de eerdere bijeenkomsten zorgen geuit zijn over de slagschaduw zijn de volumes aangepast om de slagschaduw op de achterliggende woonwijk te verminderen. Met name het hoogste gebouw is aangepast, dit gebouw is verlaagd met twee verdiepingen. Aanvullend op de verlaging is er ook een “set-back” (terugplaatsing) van twee verdiepingen gerealiseerd. Deze set-back heeft als effect dat het deel van het gebouw aan de kant van de woonwijk 't Rak in totaal met vier verdiepingen verlaagd is. Daarnaast zijn de gebouwen verbreed en is strategisch gekeken naar de volumes waar het mogelijk is om te verhogen/verlagen zodat het plan in totaliteit minder slagschaduw heeft. Het 3D-model met bezonning is aangepast en getoond op de website. De video van de online informatiebijeenkomst is terug te kijken op de website. Tevens is er een reactieformulier op de website geplaatst ten behoeve van vragen. Het verslag van de avond is op de website geplaatst, verder zijn de Q&A's aangevuld. De ontwikkelaar wil verder in samenwerking met een landschapsarchitect, de omwonenden betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 3 september 2020 tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn 5 inspraakreacties ingediend. Elk van deze reacties is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De samenvatting en beantwoording van de reacties is opgenomen in de 'Nota van beantwoording voorontwerpreacties voorontwerp bestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar'.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de provincie Noord-Holland.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal ambtelijke wijziging doorgevoerd. De begrenzing van de bestemming Water op de verbeelding is aangepast op basis van de in de ontwerptekening aangepaste begrenzing van de inham van het Noordhollandsch Kanaal. Tevens zijn de resultaten van het windonderzoek toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan en is het onderzoeksrapport als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Het onderzoek naar stikstofdepositie is geactualiseerd op basis van de meest recente Aerial module. Tot slot is het beleidskader geactualiseerd in verband met gewijzigd rijksbeleid (Nationale Omgevingsvisie), provinciaal beleid (Omgevingsverordening NH2020) en gemeentelijk beleid (Parkeernormennota 2020 – 2027) en zijn de resultaten van het overleg met de provincie toegevoegd. Overige aanpassingen zijn van ondergeschikte aard.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 25 maart 2021 tot en met 6 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk 301, Alkmaar'. Tevens is hierbij aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Tevens zijn enkele ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. In de regels van de bestemmingen Wonen en Groen zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen waarmee de maximale bouwhoogte van de parkeergarages meer specifiek zijn vastgelegd. Tevens is in de bestemming Groen de functieaanduiding 'terras' toegevoegd ter plaatse van het te realiseren horeca-plein. Het gebruik van gronden als terras is uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding toegestaan.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.