

Bestemmingsplan De Poort van Oudorp

Vastgesteld

Gemeente Alkmaar

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 27 februari 2025

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2 Plangebied	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Bestaande situatie bedrijventerrein Oudorp	8
2.3 Ruimtelijke visie	9
2.4 Stedenbouwkundig plan	9
2.5 Beeldkwaliteitsplan	11
2.6 Woningprogramma	13
3 Beleidskader	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	15
3.2.4 Nationaal waterbeleid	15
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	16
3.3.2 Woonagenda 2020-2050	17
3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040	18
3.4.2 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp	19
3.4.3 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027	19
3.4.4 Duurzaam Alkmaar 2020-2024	19
3.4.5 Beleidsplan klimaatadaptatie 2024-2028	20
3.4.6 Welstandsnota Alkmaar 2016	20
3.4.7 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027	20
3.5 Conclusie beleidskader	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Water	21
4.3 Bodem	23
4.4 Archeologie	23
4.5 Cultuurhistorie	24
4.6 Natuur	24
4.7 Verkeer en parkeren	25
4.8 Geluid wegverkeer	26
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 Externe veiligheid	28

4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.12	Duurzaamheid.....	30
4.13	Bezonning	31
4.14	Windhinder.....	32
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	32
4.16	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	33
5	Juridische planbeschrijving	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Planopzet en systematiek	34
5.3	Verbeelding	34
5.4	Planregels	34
5.5	Handhaafbaarheid	36
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	37
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1	Participatie en vooroverleg	38
7.2	Procedure.....	38

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bedrijventerrein Oudorp, gelegen aan de oostzijde van Alkmaar, zal in de komende jaren transformeren naar een intensief bebouwde stedelijke zone met meerdere functies, waaronder wonen. Het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Oudorp vormen hiervoor het ruimtelijk kader.

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan betreft de voorgenomen herontwikkeling van het Campinaterrein, dat is gelegen op een strategische locatie op het bedrijventerrein Oudorp, aan de centrale toegang vanaf de Nieuwe Schermerweg. De locatie ligt al jaren braak. Het voornemen is om hier een woongebouw met 154 woningen te realiseren. Indien blijkt dat het voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente gewenst en mogelijk is om het maximum aantal woningen te vergroten tot 170, dan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid hier ruimte voor.

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. Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het onderhavige bestemmingsplan is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op basis van veranderende inzichten gewijzigd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting en op de verbeelding.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Schermerweg en de Edisonlaan, aan de hoofdentree van het bedrijventerrein Oudorp. Aan de oostzijde is een gebouw aanwezig waar verhuur van opslagruimte plaatsvindt (Shurgard). Ten zuiden daarvan bevindt zich een uitvaartcentrum. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op de luchtfoto met kadastrale grenzen weergegeven.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 mei 2013. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan opgenomen bijlage 1 'Staat van Bedrijven'. Tevens zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijfsgebonden kantoorruimte, ten dienste van het ter plaatse gevestigde bedrijf, tot maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak per bedrijfsvestiging met een maximum van 2.000 m² bruto vloeroppervlak;
- zelfstandige kantoren tot maximaal 750 m² per kantoor, met een maximum van 3.000 m² per gebouw;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij de functie gemaximeerd is tot 20% van het totale bruto vloeroppervlak met een maximale winkelvloeroppervlak van 100 m²;
- afgeschermd buitenopslag, voor zover achter de voorgevelrooilijn;
- cultuur en ontspanning;
- onderwijs op een bedrijventerrein;
- medisch op een bedrijventerrein;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen.

Aan de noordwestzijde is een maximum bouwhoogte van 22 meter toegestaan. Voor de overig gronden van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.



Afbeelding 2.2: Uitsnede bestemmingsplan met plangebied blauw omlijnd

Wonen is niet toegestaan binnen de ter plaatse geldende bestemming. Daarnaast wordt met het voorgenomen bouwplan de maximale bouwhoogte overschreden.

2 Plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de historie van het gebied en de bestaande situatie, de en de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Bestaande situatie bedrijventerrein Oudorp

Het bedrijventerrein van Oudorp bestaat voor een groot deel uit bedrijfshallen, bedrijfsgebouwen en infrastructuur. Het is 43 hectare groot. Er is sprake van leegstand en tijdelijk gebruik. Een deel is al succesvol vernieuwd. Langs het kanaal is een nieuw stoer waterfront gebouwd met woningen en er zijn plannen in uitvoering om dit Waterfront te verlengen.

Bijzondere plekken of gebouwen op het bedrijventerrein zijn een tweetal oude directiewoningen, de Westfriese Omringdijk, woonboten en een klein straatje met woningen langs het kanaal, de drukkerij van TMG, een brede singel en de rand langs de Omval met de scheepswerf Witsen.

Het bedrijventerrein ligt tussen het kanaal en het voormalige dorp Oudorp. De plangrens van Oudorp als deelgebied in de Kanaalzone loopt van het kanaal, langs de Omval en de nieuwe Schermerweg tot aan de afslag Edisonweg en het Oudorperdijkje.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie met plangebied rood omcirkeld (bron: Google Earth)

2.3 Ruimtelijke visie

In 2012 is het 'Stadsbeeld Alkmaar' door de gemeenteraad vastgesteld waarin in beeld is gebracht in welke delen van Alkmaar verschuivingen of verkleuringen plaatsvinden of mogelijk gemaakt moeten worden. In het Stadsbeeld worden voor de diverse bedrijventerreinen in Alkmaar ontwikkelingsrichtingen voorgesteld. Voor het bedrijventerrein Oudorp wordt voorgesteld een geleidelijke verkleuring toe te staan waarin de gemeente een passieve rol op zich neemt. De eerste stap voor de geleidelijke verkleuring van het bedrijventerrein is enige jaren terug al in gang gezet door de woningbouwontwikkelingen bij het Jaagpad.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kanaalzone. In de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, vastgesteld in oktober 2017, is de ambitie opgenomen om van het Noordhollandsch kanaal een uitnodigende stadsrivier te maken waarlangs ontwikkelingen plaatsvinden die een voorbeeld vormen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het gebied 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 maakt onderdeel uit van het Ontwikkelbeeld Oudorp.

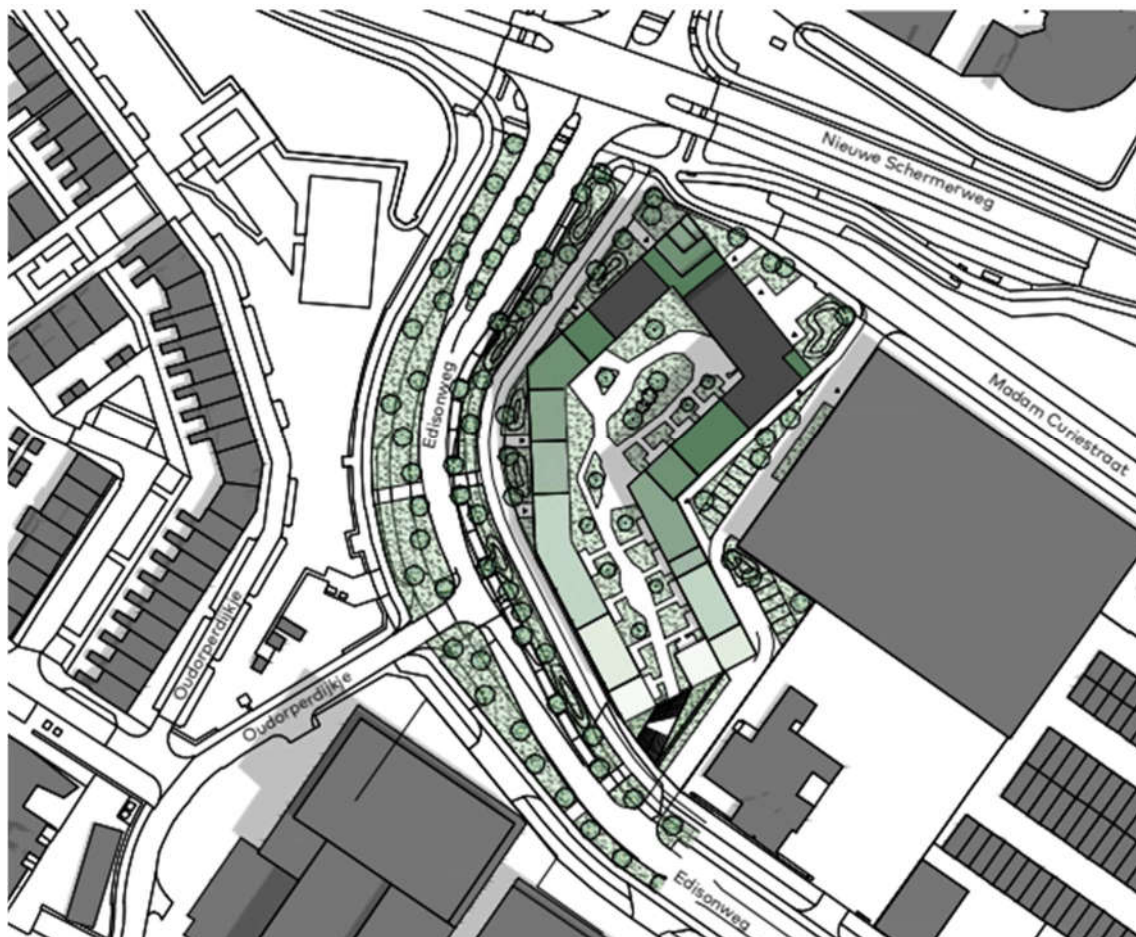
In het Ontwikkelbeeld is voor Oudorp de gebiedsidentiteit 'Stoere havenstad' opgenomen. Dit staat voor een stad van rustige, stoere blokken, een Waterfront en binnenhoven. De architectuur is direct herkenbaar als die van een havenstad, net als Schelphoek en Jaagpad. De stad bestaat verder uit straten met werk- en woongebouwen met op bijzondere plekken ruimte voor een markant gebouw of openbare ruimte. In deze stoere havenstad wordt ruimte gemaakt voor het typische Alkmaarse groen. Hierdoor ontstaat een bijzondere combinatie van stoer en stevig, afgewisseld met zacht.

2.4 Stedenbouwkundig plan

De ligging van het plangebied heeft verschillende kwaliteiten. De ontsluiting is zeer goed, zowel met de auto als per openbaar vervoer en fiets. Het centrum van de stad en vele belangrijke voorzieningen liggen op fietsafstand. Er is sprake van een zichtlocatie bij de entree van het gebied.

Dit vraagt om een oplossing met een alzijdige hoogwaardige uitstraling. De plek legitimeert een markante verschijningsvorm - in beeld en maat. Desondanks dient de cohesie met de nieuwe gemengde woonwijk ook vorm te krijgen. Enige terughoudendheid is dus op zijn plaats en een te harde schaalsprong moet worden vermeden.

Uitgangspunt voor de opzet van het plan is een gebouw dat wordt omringd door publieke ruimte. De watergang aan de Nieuwe Schermerweg zal worden doorgetrokken tot op de locatie aan de noordoostzijde. Het totaalvolume bouwt met een hoogte van 3 à 4 lagen op vanuit de schaal van de wijk naar een hoogte van 36 meter op de hoek van de Nieuwe Schermerweg. Deze hoogte is passend binnen het kader van het Ontwikkelbeeld. Hiermee wordt het een hybride tussen een toren en een gestaffeld appartementengebouw.



Afbeelding 2.2: Indicatief schetsontwerp (bron: Van Egmond architecten)

Het programma bestaat uit 154 woningen. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken tot een maximum van 170 woningen. De woningen bestaan uit studio's en appartementen met 2, 3 en 4 kamers met een bruto vloeroppervlak variërend van ca. 60 m² tot 150 m².

Op de onderste twee lagen is naast woningen plaats voor commerciële of maatschappelijke voorzieningen en collectieve voorzieningen ten behoeve van de woningen. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke en attractieve plint. Op de hogere verdiepingen is ook de mogelijkheid om ruimtes in te zetten voor andere voorzieningen.

Het oppervlak aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen bedraagt minimaal 1.000 m² en maximaal 1.800 m². Daarnaast zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. In de eerste twee bouwlagen wordt een parkeergarage gerealiseerd. Op afbeelding 2.3 en 2.4 zijn de principegevels weergegeven.

De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de Edisonweg en de inrit van de parkeergarage bevindt zich aan de zuidoostzijde van de locatie. Het in de omgeving bestaande groen wordt rondom het bouwplan aangevuld.

Door middel van herkenbare entrees en poorten, passend in maat en schaal bij het volume, wordt de verbinding met de omgeving gezocht. De entrees en poorten zijn meerdere lagen hoog en zorgen vanaf het maaiveld voor zicht op het binnenhof en andersom.



Afbeelding 2.3: Principegevel gebouw (bron: Van Egmond architecten)



Afbeelding 2.4: Principegevel gebouw (bron: Van Egmond architecten)

Met de opzet van het gebouw ontstaan dakvlakken en een binnentuin die als daktuin dienst zullen doen. Delen van dit dak worden voorzien van voldoende grond op substraat, zodat afhangend groen (aan de randen) en opgaand groen (tegen de gevels) een vaste plaats krijgt. Door een dergelijke vergroening wordt een prettig buitenklimaat gecreëerd voor de bewoners maar ook ruim plaats geboden aan vogels en insecten.

Het gebouw 'landt' als object in het groen. Dat vertaalt zich in een groen veld, voorzien van wadi's en waar mogelijk afgezoomd. Door een gunstige bodemopbouw en lage grondwaterstand kan de wadiconstructie zonder drainagesysteem aangelegd worden. De wadi's worden gepositioneerd tussen het gebouw en de Edisonweg in en zijn in feite de koppeling tussen openbaar en privaat groen. Er wordt afstemming gezocht met het ontwikkelkader van Oudorp om het landschap langs dit deel van de Edisonweg een eenduidige uitstraling mee te geven in relatie tot het gebouw. In de uitwerking van het plan zal nader aandacht worden besteed aan de ondergrondse infrastructuur.

2.5 Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan¹ is beschreven dat het bouwvolume een markant en uniek karakter krijgt en alzijdig is in zijn verschijningsvorm. Het betreft een poortgebouw die welkom heet en bezoekers begeleidt naar Nieuw Oudorp. Poort van Oudorp is een gebouw met een eigen stoere identiteit.

Het volume kent een gestaffelde opbouw, gebaseerd op oriëntatie en bezonning. Hierdoor ontstaan dakterassen en krijgt het volume maat en schaal. Dit wordt versterkt door een rationele geleiding van de gevels. In de materialisering wordt dit aangegeven door twee verschillende gevelafwerkingen. Een lichtere baksteen is de basis als optimistisch accent voor Nieuw Oudorp.

¹ Beeldkwaliteitsplan Poort van Oudorp, Van Egmond architecten, 18 december 2024

Daarachter komt een groene gevel tevoorschijn als een eigen materiaal en kleur in de omgeving. Het groene materiaal wordt gekenmerkt als een hoogwaardig en karaktervol materiaal met kleurnuances. Trespa is daarmee uitgesloten.

Aan de binnenzijde komt een houtkleurige gevelbekleding passend bij het groene, warme karakter van het hof. Dit materiaal beschikt over een warme uitstraling met onderlinge kleurnuances en houtachtige kleur en structuur. De onderzijden van de balkons en poorten zijn duidelijke zichtbare vlakken en worden met zorg ontworpen en gematerialiseerd. Het plan kent een zorgvuldige detaillering afgestemd op materiaal en gebruik zodat het mooi verouderd. Stoer en mar kant aan de buitenzijde, warm en intiem aan de binnenzijde.

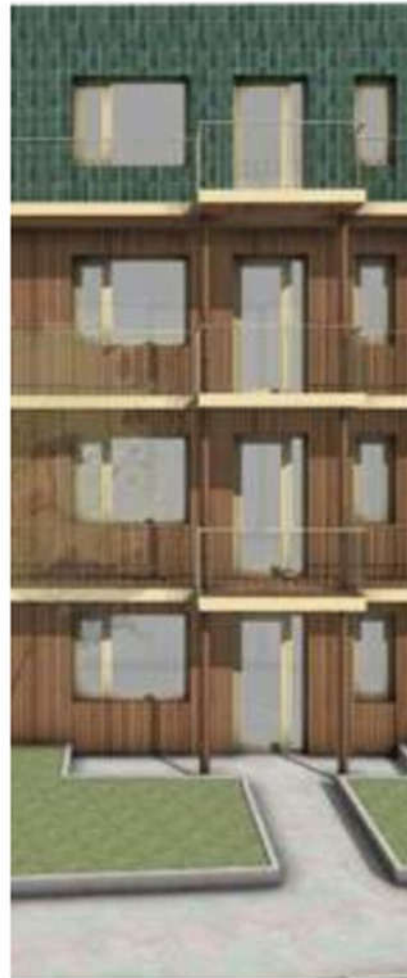
Groen is een belangrijk onderdeel van de identiteit en de buitenruimten van de Poort van Oudorp. Dit komt terug in zowel het hof, het omliggende terrein als in de gevel.



Afbeelding 2.5: Schets visualisatie (bron: Van Egmond architecten)



buitenzijde



binnenzijde

Afbeelding 2.6 Schets visualisatie architectuur en binnenhof (bron: Van Egmond architecten)

2.6 Woningprogramma

Het actuele plan gaat uit van een programma met 154 woningen. De woningen bestaan uit studio's en appartementen met 2, 3 en 4 kamers. Van het totaal aantal woningen wordt 1/3e als sociale koop of sociale huurwoningen gerealiseerd. Aanvullend worden 10 extra sociale koop of sociale huurwoningen gerealiseerd als gevolg van een afspraak in een ander project (locatie Koekenbier). Er wordt uitgegaan van de volgende (indicatieve) verdeling in oppervlaktes van de woningen.

- Woning groot (> 125 m2 bvo) 3 stuks
- Woning (100 - 125 m2 bvo) 19 stuks
- Woning (75 - 100 m2 bvo) 17 stuks
- Woning klein (45 - 75 m2 bvo) 115 stuks

3 Beleidskader

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 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. 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 154 woningen (170 na toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) en maximaal 1.800 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat de voorzieningen al in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking enkel de woningen van belang. De realisatie van de woningen geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.2 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 het feit dat de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing, 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 Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

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 hoofddoelstelling 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 provinciale uitvoeringsregeling. 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 'Alkmaars Kanaal: Oudorp' is met 2.300 woningen opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit.

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. Er vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op klimaatadaptatieve maatregelen.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

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.

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering, maar buiten de kernzone. Het project is afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De regionale waterkering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen, waarbij de nadruk ligt op het betaalbare segment. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op de het regionaal Woonakkoord.

3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord Regio Alkmaar is vastgesteld in juli 2021 en zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraagge-richtheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsp perceel naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het Woonakkoord zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan de realisatie van een divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. 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. Minimaal een derde van de woningen in het plangebied betreft sociale woningen. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om huur- en koopwoningen te realiseren in diverse prijsklassen voor alle inkomensgroepen. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale woonakkoord, voorziet in zowel de lokale als de regionale behoefte en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

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.

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. Ondanks dat het plangebied op enige afstand van het kanaal ligt, geeft de voorgenomen ontwikkeling hier invulling aan en kan het als inspirator dienen voor andere ontwikkelingen op het bedrijventerrein Oudorp. Daarnaast wordt met het plan bijgedragen aan een compacte stad en behoud van het landschap.

3.4.2 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp

Op 4 juli 2019 zijn het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de verschillende deelgebieden (waaronder Oudorp) vastgesteld. Het Omgevingsbeeld en de Ontwikkelbeelden geven richting aan de transformatie van de Kanaalzone en bieden hiervoor aanvullende kaders. In paragraaf 2.3 is reeds ingegaan op de inhoud van de beelden.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voor het plangebied invulling gegeven aan het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Oudorp.

3.4.3 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027

Het groenbeleidsplan Alkmaar 2017-2027 is op 15 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan beschrijft de visie en ambitie van de gemeente op het (openbare) groen in de gemeente Alkmaar, voor de periode 2017 - 2027. De nadruk ligt hierbij op het gemeentelijke groen; de parken, het groen in de wijken en dorpen en de bomen. De gemeente wil met het Groenbeleidsplan het belang van groen onderstrepen. Groen is essentieel voor de leefkwaliteit in Alkmaar. Het Groenbeleidsplan is kaderstellend. Het geeft richting aan groenbewust handelen bij ruimtelijke ontwikkelingen en is uitgangspunt voor het gemeentelijk groenbeheer.

In hoofdlijnen wordt ingezet op:

1. Behouden van aanwezig groen en verder versterken van de waarde(n) ervan;
2. Vergroenen van de buitenruimte, onder meer voor een klimaatbestendige gemeente;
3. Groen dat moet verdwijnen wordt gecompenseerd;
4. Behouden van de (beheer-)kwaliteit van het groen;
5. Vergroten groenbewustzijn en participatie vanuit de samenleving.

Betekenis voor het project

Ondanks de hoge dichtheid van het aantal woningen in het plangebied, is sprake van een groen karakter. Conform het ontwikkelbeeld zal minimaal 20% van de gronden groen worden ingericht. Daarnaast wordt groen toegepast in de vorm van daktuinen.

3.4.4 Duurzaam Alkmaar 2020-2024

Het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 geeft weer op welke wijze de gemeente Alkmaar de komende jaren de opgaven uit het klimaatakkoord oppakt. Naast een aantal grote onderdelen als de uitvoering van de warmtevisie, de RES-opgave en grote projecten als het energieleverend geluidsscherm en het Europese Horizon2020 project gaat het om onderdelen als mobiliteit, landbouw, innovatie, isolatie, klimaatadaptatie en vergroening. Met de uitvoering van

het programma draagt de gemeente bij aan de uitvoering van de landelijke doelstellingen voor 2030.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.12 is toegelicht op welke wijze het aspect duurzaamheid wordt toegepast in het project. Er wordt met het project aangesloten op de het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024.

3.4.5 *Beleidsplan klimaatadaptatie 2024-2028*

Op 12 maart 2024 is het Beleidsplan Klimaatadaptatie 2024-2028 vastgesteld. Het beleid heeft tot doel om in het omgevingsplan tot verankering voor beleid voor wateroverlast, hitte, droogte en biodiversiteit en natuurinclusiviteit te komen. Gemeente Alkmaar wil in 2050 een gemeente zijn die zich heeft aangepast aan het veranderende klimaat. Hiervoor wordt ingezet op het klimaatadaptief uitvoeren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er zijn normen en richtlijnen opgesteld die zijn afgeleid van de landelijke Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving en de Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw 3.0, opgesteld door de Metropool-regio Amsterdam (MRA). Het betreffen normen en richtlijnen voor: wateroverlast, hitte, droogte, overstromingen en natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Betekenis voor het project

In de paragrafen 4.2 en 4.12 wordt ingegaan op de klimaatadaptieve maatregelen.

3.4.6 *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 omgevingsvergunning voor bouwen zal worden getoetst.

3.4.7 *Parkeernormennota Alkmaar 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.

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.

Betekenis voor het project

Voor het plan is een watertoets² opgesteld welke is afgestemd met het HHNK. Er vindt nader overleg plaats met HHNK over het actuele plan waarna de watertoets geactualiseerd zal worden.

Watersysteem

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig. Rondom het plangebied zijn primaire en secundaire oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Het plangebied ligt in peilgebied 03765-01. Het waterpeil is hierin dynamisch op NAP -1,25 meter met een bandbreedte van 0,1 meter.

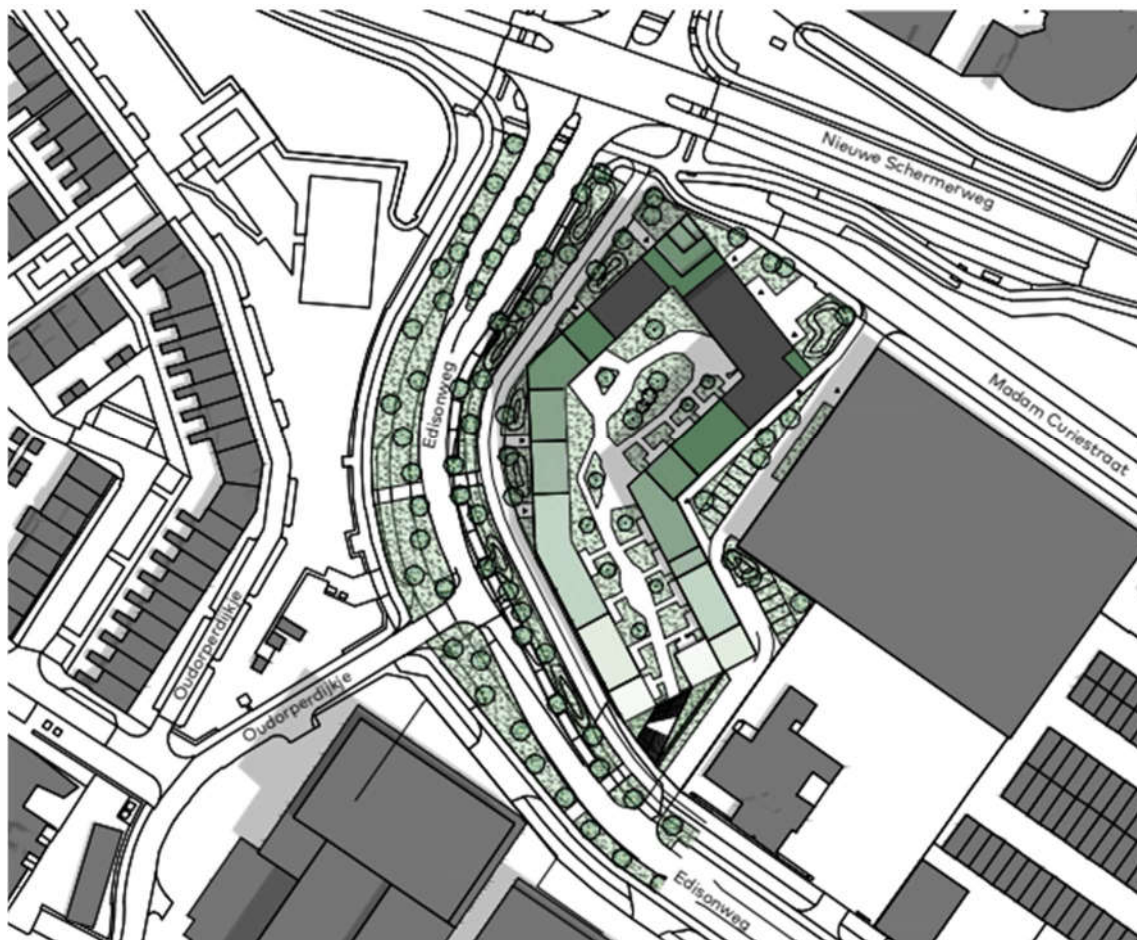
Waterkwantiteit

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 onverhard. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat binnen het plangebied bedrijfsbebouwing is gesloopt

² Watertoets Campinaterrein Alkmaar, Sweco Nederland BV, 7 maart 2023

ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling. De toename van verhard oppervlak bedraagt 4.206 m². Waar een snelle infiltratie in de bodem niet mogelijk is, eist het hoogheemraadschap dat de toename van verharding wordt gecompenseerd door de aanleg van extra oppervlaktewater. Op het onderhavige perceel is het niet mogelijk om oppervlaktewater ruimtelijk in te passen. Er is gekozen voor een alternatieve waterberging in de vorm van wadi's. De waterbergende voorziening dient de hoeveelheid neerslag te kunnen verwerken die bij een neerslaggebeurtenis van T=100 kan vallen. De regel is dat er per m² verhard oppervlak er 69mm geborgen moet worden.

Met een waterberging van 69 mm moet er in totaal 290,2 m³ waterberging worden gerealiseerd. Dit is de minimale vereiste waterberging. Met een maximale waterschijf van 0,3 à 0,35 meter komt dit neer op circa 970 m² aan wadi oppervlak. Uitgangspunt is dat alle wadi's onderling met elkaar verbonden worden en dat het hemelwater van het dak door middel van diverse uitstroompunten gespreid in de wadi's terecht kan komen. Op onderstaande tekening is inzichtelijk gemaakt hoe dit oppervlak aan wadi's wordt ingepast op het perceel.



Afbeelding 4.1: Inpassing wadi's ten noorden en westen van het gebouw

Waterkwaliteit en riolering

Nadelige effecten op oppervlaktewater worden niet verwacht. In de huidige situatie is al het verhard of afvoerend oppervlak (infrastructuur, daken en tuinen) aangesloten op een gemengd gemeentelijke rioolstelsel. De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Er zal daarom een gescheiden stelsel worden toegepast. Conform het advies van het HHNK zal het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk worden voorkomen.

Grondwater

Als gevolg van de aanleg van de halfverdiepte bouwlagen 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

In het Ontwikkelbeeld is aangegeven dat per ontwikkeling 20% van de locatie onverhard en onbebouwd moeten blijven ten behoeve van infiltratie van regenwater. Uitgangspunt daarbij is een "normale" regenbui. Dit als een belangrijke bijdrage aan de klimaatadaptieve stad. Deze ruimte ligt 40 centimeter onder het peil van de straten. Wanneer minder diepte wordt gemaakt, wordt de oppervlakte naar verhouding groter. Onder het kopje 'Waterkwantiteit' is beschreven hoe de waterberging met wadi's is voorzien.

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.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op het watersysteem. Bij de herinrichting van de locatie worden diverse maatregelen toegepast om negatieve effecten als gevolg van extreme neerslag, hitte en droogte te voorkomen.

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 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 lichte verhogingen aan diverse zware metalen, minerale olie en/of PAK zijn aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen gemeten. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten. In de grond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

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.

³ Verkennend bodemonderzoek incl. asbest Madame Curiestraat 11 te Alkmaar, Grondslag BV, 30 april 2021

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 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. Omdat deze verstoringnorm niet wordt overschreden, is archeologisch onderzoek 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 heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. In de nabijheid ligt de Westfriese Omringdijk dat als provinciaal monument is aangewezen. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van de Westfriese Omringdijk.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. 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 natuur⁴ uitgevoerd. De quickscan is er op 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 circa 5 kilometer afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Eilandspolder en Noordhollands Duinreservaat. Gelet op de grote afstand, afscherming en de aarde van 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 en het gebruik van de woningen zijn voor de gebruiksfase stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁵. Uit de berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Deze berekening zal nog worden geactualiseerd met de nieuwste versie van Aeries en worden aangevuld met de aanlegfase. Gelet op de relatief grote afstand tot Natura 2000-gebied worden geen knelpunten verwacht.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Externe werking is niet aan de orde. Deze

⁴ Campinaterrein Edisonweg te Alkmaar – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 31 maart 2021

⁵ Onderzoek stikstofdepositie Campinaterrein Alkmaar, Sweco Nederland BV, 8 oktober 2024

gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Omgevingsverordening NH2020 worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpcedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde bronnenonderzoek en de habitatgeschiktheidsbeoordeling wordt geconcludeerd 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 verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht.

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.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaar rond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Boomvalk), 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. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen 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.

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 combinatie met drie andere woningbouwontwikkelingen in de nabijheid (LeKo, Derco/Staalmeesters en DOK6) is de verkeersgeneratie op basis van CROW-kencijfers bepaald en bekeken of de nabijgelegen kruispunten voldoende capaciteit hebben om het toekomstig verkeer te verwerken⁶. De vier ontwikkelingen tezamen genereren circa 6.009 motorvoertuigen per werkdagemaal. In het drukste uur zijn dit gemiddeld circa 600 motorvoertuigen per uur (circa 10 motorvoertuigen per minuut).

De huidige situatie genereert op basis van CROW-kencijfer circa 909 motorvoertuigen per werkdagemaal. In het drukste uur zijn dit gemiddeld 91 motorvoertuigen per uur. Dit is minder dan gemiddeld twee motorvoertuig per minuut in het drukste uur.

Uit de kruispuntberekeningen volgt dat het extra verkeer van de ontwikkelingsgebieden verwerkt kan worden door de huidige kruispunten en geen overbelasting wordt veroorzaakt, in de zin van wachtrij-opbouw of van opstelstroken die tijdelijk onbereikbaar zijn door de wachtrij op een naastgelegen richting. Het belangrijkste kengetal is de gemiddelde verliestijd over alle verkeersstromen, die neemt bij beide kruispunten met enkele seconden toe.

⁶ Notitie verkeersgeneratie Ontwikkeling Nieuw Oudorp, Sweco, 16 juli 2024

In het onderzoek wordt de aanbeveling gedaan om de opstelruimte bij het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat te verlengen tot aan de Pieter Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp.

Parkeren

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Nota Parkeernormen 2020 – 2027. De locatie wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied en ligt in het deelgebied 'Overstad en overig'.

De onderstaande minimale parkeernormen zijn van toepassing voor het plan:

- Woning groot (> 125 m² BVO): 1,7 per woning
- Woning (100 – 125 BVO): 1,5 per woning
- Woning (75 – 100 BVO): 1,3 per woning
- Woning klein (45 – 75 m² BVO): 1,0 per woning
- Kantoren 1,9 per 100 m² BVO
- Bedrijfsruimte 1,1 per 100 m² BVO
- Maatschappelijk (apotheek) 2,9 per 100 m² BVO

Voor bedrijven en voorzieningen in Oudorp geldt een reductiefactor van 20% op de parkeerbehoefte door de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets. In de parkeerbalans is dit meegenomen.

De gemeente Alkmaar heeft in haar beleid aanwezigheidspercentages opgenomen. Op basis van deze percentages volgt bij het programma van 154 woningen en 1.800 m² bedrijfsruimte een parkeerbehoefte van 154 parkeerplaatsen. De parkeerbalans is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen⁷.

In het plan zijn 160 parkeerplaatsen opgenomen waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernormen. De invulling van de bedrijfsruimte is nog niet bekend. In de parkeerbalans is uitgegaan van kantoren. Ook bij een (gedeeltelijke) invulling met maatschappelijke functies kan in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien.

Ook bij 170 woningen en 1.800 m² bedrijfsruimte kan aan de parkeernormen worden voldaan. In dat geval worden er kleinere woningen toegepast waarbij een lagere parkeernorm geldt en de totale parkeerbehoefte afneemt.

Parkeren vindt plaats in een tweelaags parkeergarage die deels in het gebouw wordt gerealiseerd.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Omgevingswet dient de geluidbelasting afkomstig van 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 Nieuwe Schermerweg en Edisonweg. 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 nieuwbouwplan⁸.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Edisonweg, de Rijnstraat en de Nieuwe Schermerweg. De geluidsbelasting vanwege deze wegen en de gecumuleerde geluids-

⁷ Parkeerbalans Campinaterrein Alkmaar 154 woningen

⁸ Akoestisch onderzoek Poort van Oudorp Alkmaar, Sweco Nederland BV, 4 oktober 2024

belasting vanwege deze wegen samen met de niet gezoneerde weg Oudorperdijkje is inzichtelijk gemaakt. De maximale geluidsbelasting vanwege het verkeer op zowel de Edisonweg (56 dB), de Rijnstraat (49 dB), als de Nieuwe Schermerweg (60 dB) is hoger dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB, en lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen voor de Edisonweg, Rijnstraat en Nieuwe Schermerweg biedt onvoldoende soelaas om de geluidbelasting te reduceren tot de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB en/of zijn vanuit praktisch oogpunt niet mogelijk.

De exacte invulling van de noodzakelijke geluidafscherming zal bij verdere uitwerking van de plannen nader onderzocht worden. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor geluidmaatregelen opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouw binnen het plangebied ruimtelijk inpasbaar is. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningbouw dient aangetoond te worden dat de buitengevels voldoende geluid weren om te zorgen dat het geluidniveau binnen in de nieuwe woningen maximaal 33 dB bedraagt.

Dit betekent dat de buitengevels voldoende geluid dienen te weren om te zorgen dat het geluidniveau binnen in de nieuwe woningen maximaal 33dB bedraagt.

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 betekende 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 betekende 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 betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getal-matige 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. Omdat ook bedrijfsfuncties worden mogelijk gemaakt, is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 1.075 motorvoertuigbewegingen per dag is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling (zie paragraaf 4.7). De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1075
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,53
PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.2: Berekening NIBM-tool

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 op de website www.atlasleefomgeving.nl heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, geen transportroutes van gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen bevinden. De ontwikkeling in het plangebied wordt 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.

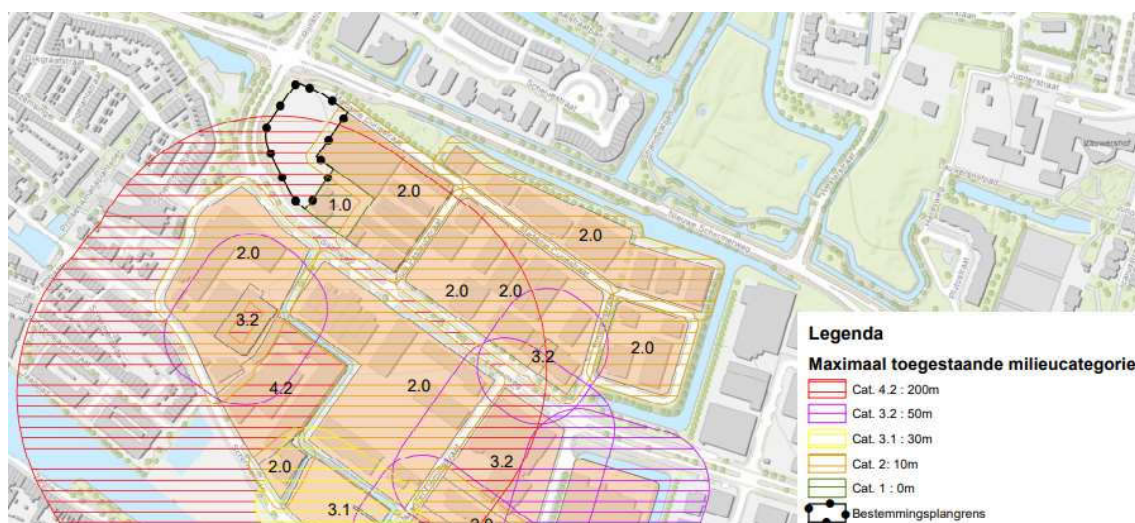
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

Bedrijventerrein Oudorp was tot voor kort als geheel een gezoneerd industrieterrein. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Geluidzonering bedrijventerrein Oudorp is het bedrijventerrein geherzoneerd. Er geldt enkel nog een geluidzone om de scheepswerf 'Nicolaas Witsen'. De geluidzone reikt niet tot in het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. 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 afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Hier is op de onderhavige locatie sprake van.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn de 'hindercirkels' op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) in beeld gebracht. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De analyse is uitgevoerd op basis van de milieucategorieën die in het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' maximaal zijn toegestaan. Uit een inventarisatie van de bedrijven ter plaatse, volgt dat er geen bedrijven aanwezig zijn waarvoor een grotere afstand moet worden gehanteerd dan is aangegeven in de VNG-brochure.



Afbeelding 4.1: Kaart milieuzonering

Uit de analyse volgt dat er een twee hindercirkels in het plangebied reiken. Het betreft de locaties waar de volgende bedrijven gevestigd zijn:

- Derco (cat. 4 bedrijf, richtafstand 200 meter in gemengd gebied);
- Shurgard (cat. 2 bedrijf, richtafstand 10 meter in gemengd gebied).

Locatie: Derco (cat. 4 bedrijf, richtafstand 300 meter)

Op de locatie waar het bedrijf Derco gevestigd was, zijn bedrijven t/m categorie 4 toegestaan. Op basis van deze bestemming geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 200 meter tot woningen. Het bedrijf Derco is niet meer aanwezig op deze locatie. Er zijn concrete plannen voor woningbouw op deze locatie. Het bestemmingsplan De Staalmeester voor deze ontwikkeling is onlangs vastgesteld. Er hoeft om die reden geen rekening te worden gehouden met de toegestane bedrijfsactiviteiten op dit perceel.

Shurgard (cat. 2 bedrijf, richtafstand 10 meter)

De locatie van Shurgard staat bedrijven t/m categorie 2 toe. De richtafstand in gemengd gebied is 10 meter. De toegang tot de opslagboxen is aan de oostzijde gevestigd. Hier vinden de laad- en losactiviteiten plaats. Aan de zijde van het plangebied is geen hinder te verwachten. De bedrijfsactiviteiten staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

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 2020-2024. Met als basis de doelstellingen die afgesproken in het Klimaatakkoord. Het belangrijkste doel van het programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 is vermindering van CO₂. Dat doen we met concrete maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaam opgewekte 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
- (bijna) 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

Er is sprake van een duurzaam project op verschillende vlakken; energiegebruik, klimaatadaptatie en gezondheid.

Energiegebruik

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet en zullen voldoen aan de geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal). De daken, en mogelijk ook gevels, van de gebouwen zullen deels worden gebruikt voor zonnepanelen om duurzame energie op te wekken. Er zal worden aangesloten op de stadsverwarming van de HVC.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Op 12 maart 2024 is het Beleidsplan Klimaatadaptatie 2024-2028 door de gemeente Alkmaar vastgesteld (zie paragraaf 3.4.5). Er zijn normen en richtlijnen opgesteld die zijn afgeleid van de landelijke Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving en de Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw 3.0, opgesteld door de Metropool-regio Amsterdam (MRA).

Toepassing van groen als waterberging en het stimuleren van de infiltratie verhoogt de lokale weerbaarheid tegen extreme neerslag, ontlasting van het gemeentelijk rioolstelsel en het watersysteem en effecten van droogte. Er worden groene daken en daktuinen gerealiseerd. Het groen in het plan zorgt voor een verkoelende werking in warme perioden.

Circulair bouwen

Het streven is om grondstoffen te hergebruiken en afvalstromen te beperken, juist bij de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van gebieden. In de uitwerking van het plan krijgt dit nadere aandacht.

Gezondheid

Met de inrichting van het maaiveld wordt rekening gehouden met ruimte voor ontmoeting van bewoners. 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 en keuze van beplanting rekening gehouden met goede omstandigheden voor vogels en insecten.

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 bezonnningsonderzoek.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd⁹. Bij de bezonningsstudie is de lichte 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. Aan deze norm wordt voldaan.

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat de schaduwwerking op woningen in de omgeving beperkt is. Enkel in het najaar leidt het plan tot enige schaduwwerking in de ochtend op de woningen ten noorden van het plangebied aan het Oudorperdijkje. De beperkte effecten op de bezonnning in de omgeving van het plangebied worden aanvaardbaar geacht. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

⁹ Bezonningsstudie Poort van Oudorp, Van Egmond architecten, 1 november 2024

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

Door middel van een windklimaatonderzoek¹⁰ is het windklimaat in het invloedsgebied van de geplande nieuwbouw beoordeeld. Omdat de nabijgelegen ontwikkelingen LeKo en De Staalmeester van invloed zijn op het windklimaat, zijn deze ontwikkelingen ook in het onderzoek betrokken.

De windcondities rondom het bouwplan variëren tussen windhinderklasse A en D. Windluwe condities (klasse A en B) zijn zichtbaar aan de oost-, noord-, en noordwestkant van de nieuwbouw. Ook op het noordelijke gedeelte van de binnenplaats zal voornamelijk een windhinderklasse A/B voorkomen. Deze condities lenen zich uitstekend voor alle voetgangersactiviteiten (doorlopen, slenteren en langdurig zitten).

Gematigde condities (klasse C) zijn met name zichtbaar op het zuidelijke gebied van de binnenplaats en langs een groot gedeelte van de zuidwestgevel. Deze condities lenen zich enkel nog voor de activiteiten doorlopen en slenteren.

Windrijkere condities (klasse D) zijn met name zichtbaar nabij de noordelijke hoek, de zuidelijke hoek en aan het begin van de zuidwestelijke gevel. Ook de doorgangen naar de binnenplaatsen toe aan de noordwestelijke en noordoostelijke kant worden getypeerd met een windrijke conditie. Deze condities lenen zich uitsluitend nog voor de activiteit doorlopen.

Op en rondom de projectlocatie geldt verder geen risico op windgevaar. In de quickscan is geen vegetatie meegenomen. Vegetatie kan windhinder en windgevaar significant verminderen. Dit betekent dat de getoonde resultaten een worstcase scenario weergeven.

In de quickscan zijn aanbevelingen gedaan om het windklimaat te verbeteren in relatie tot de beoogde invulling van de openbare buitenruimte. Aangezien het verwachte windklimaat geen grote windhinder zijn de aanbevelingen gericht op lichte maatregelen welke naar grote waarschijnlijkheid zullen voorzien in een voldoende comfortabel windklimaat voor de beoogde functies.

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 aanmeldnotitie m.e.r.¹¹ opgesteld. Hieruit volgt dat het project

¹⁰ Quickscan van het lokale windklimaat Poort van Oudorp te Alkmaar, Actiflow, 8 november 2024

¹¹ Aanmeldnotitie m.e.r., Sweco Nederland BV, 15 oktober 2024

niet leidt tot milieu-effecten van een zodanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.16 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er vanuit de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het plangebied.

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 een gedetailleerde bestemming. 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: Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. In totaal zijn maximaal 154 woningen toegestaan. Er is een afwijking-bevoegdheid opgenomen waarbij hier onder voorwaarden kan worden afgeweken en maximaal 170 woningen kunnen worden toegestaan.

In het gebouw is minimaal 1.000 m² en maximaal 1.800 m² bruto vloeroppervlak aan activiteiten toegestaan die betrekking hebben op dienstverlening, kantoren, ondersteunende horeca in categorie 3 en 4 en maatschappelijke voorzieningen. Een aan huis verbonden bedrijf of beroep in een woning is bij recht, onder voorwaarden, binnen de woonbestemming mogelijk.

De maximale bouwhoogtes binnen het plan zijn met maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding weergegeven.

Binnen de bestemming zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor geluidmaatregelen, de inrichting van het plangebied en beeldkwaliteits-eisen. Voordat de locatie conform de woonbestemming in gebruik mag worden genomen, moet aan deze eisen zijn voldaan en dienen deze in stand te worden gelaten.

- Artikel 4: 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.

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 5: 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 6: 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 7: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 8: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid en een mogelijkheid wordt gegeven om af te wijken middels een financiële bijdrage in het parkeerfonds.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 9: Overgangsregels

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

- Artikel 10: 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 21 april 2021 zijn omwonenden en bedrijven in de omgeving door middel van een (digitale) informatiebijeenkomst geïnformeerd over het planvoornemen. Tijdens de bijeenkomst is het plan toegelicht en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld voor het stellen van vragen. De reacties op het plan waren overwegend positief. Van de bijeenkomst is een verslag opgesteld, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In 2022 en 2023 heeft aanvullend contact plaatsgevonden met omliggende bedrijven. In oktober 2024 is het aangepaste plan aan de omgeving gepresenteerd. Tijdens dit inloopmoment zijn positieve reacties ontvangen. Het verslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 is het concept ontwerpbestemmingsplan naar de vaste overlegpartners gestuurd. Van verschillende partners is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de bijlage 'Ontvangen vooroverlegreacties concept-ontwerpbestemmingsplan De Poort van Oudorp'.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Poort van Oudorp'. Tevens is hierbij aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het onderhavige bestemmingsplan is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op basis van veranderende inzichten gewijzigd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting en op de verbeelding. De wijzigingen zijn in de Nota van wijzigingen toegelicht.

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