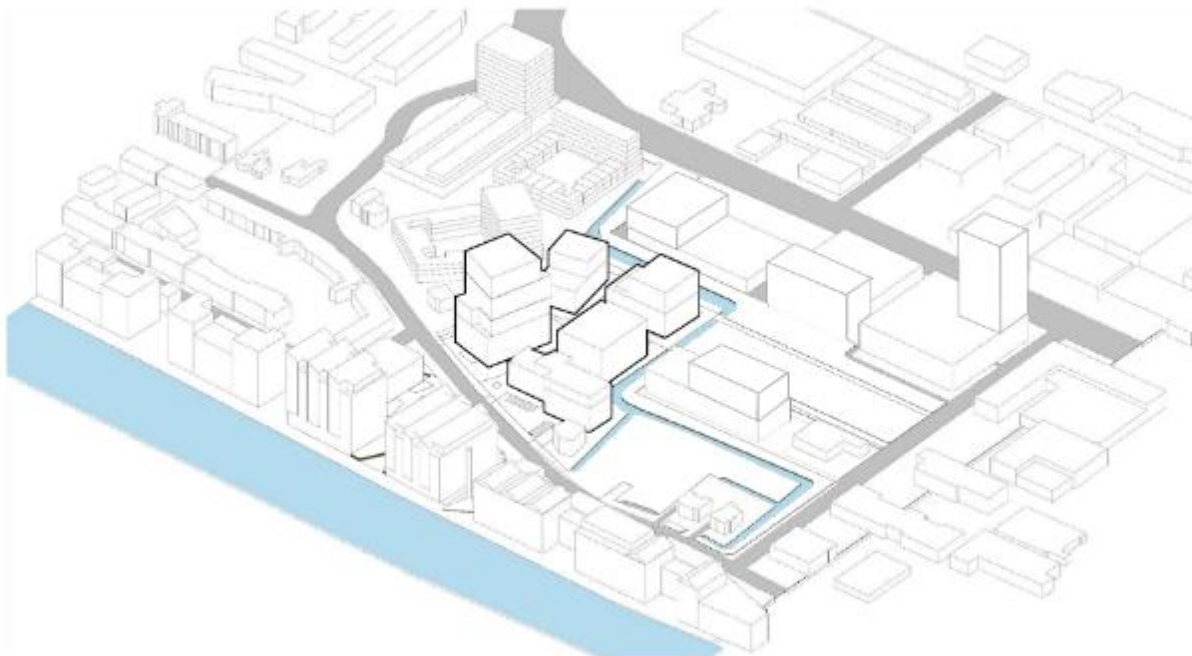


Bestemmingsplan De Staalmeester Schermerweg 33 te Alkmaar

Gemeente Alkmaar

Vastgesteld



**Bestemmingsplan De Staalmeester
Schermmerweg 33 te Alkmaar
Gemeente Alkmaar
Vastgesteld**

Rapportnummer: P05041

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0361.BP00197-0305

Datum: 4 september 2024

Opdrachtgever: SW C.V.

Projectteam BRO: TSc, TAU

Concept-ontwerp: april 2022, juli 2022

Ontwerp: juni 2023, juli 2023, oktober 2023

Vaststelling: 17 oktober 2024

Bron kapt: Venhoeven CS

BRO
Hoofdvestiging
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 208 91 55
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Bebouwing en openbaar gebied	9
2.2 Programma	11
2.3 Duurzaamheid en natuurinclusiviteit	12
3.BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	26
4.OMGEVINGSASPECTEN	33
4.1 Verkeer en parkeren	33
4.2 Geluid	34
4.2.1 Toetsingskader	34
4.2.2 Onderzoek	35
4.2.3 Conclusie	37
4.3 Luchtkwaliteit	37
4.3.1 Toetsingskader	37
4.3.2 Onderzoek	38
4.3.3 Conclusie	39
4.4 Bedrijven en milieuzonering	39
4.4.1 Toetsingskader	39
4.4.2 Onderzoek	40
4.4.3 Conclusie	41
4.5 Geur agrarisch	41
4.5.1 Toetsingskader	41
4.5.2 Onderzoek	42
4.5.3 Conclusie	42
4.6 Externe veiligheid	42
4.6.1 Toetsingskader	42
4.6.2 Onderzoek	43
4.6.3 Conclusie	44

4.7 Ecologie	44
4.7.1 Toetsingskader	44
4.7.2 Onderzoek	45
4.7.3 Conclusie	46
4.8 Bodem	46
4.8.1 Toetsingskader	46
4.8.2 Onderzoek	46
4.8.3 Conclusie	47
4.9 Water	47
4.9.1 Toetsingskader	47
4.9.2 Onderzoek	48
4.9.3 Conclusie	49
4.10 Archeologie	49
4.10.1 Toetsingskader	49
4.10.2 Onderzoek	50
4.10.3 Conclusie	50
4.11 Cultuurhistorie	50
4.11.1 Toetsingskader	50
4.11.2 Onderzoek	51
4.11.3 Conclusie	51
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
4.13 Windhinder	52
4.14 Bezonning	52
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 54
5.1 Inleiding	54
5.2 Toelichting op de planregels	55
 6. UITVOERBAARHEID	 57
6.1 Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.2.1 Vooroverleg	58
6.2.2 Participatie	58
6.2.3 Vaststellingsprocedure	58

SEPARATE BIJLAGEN

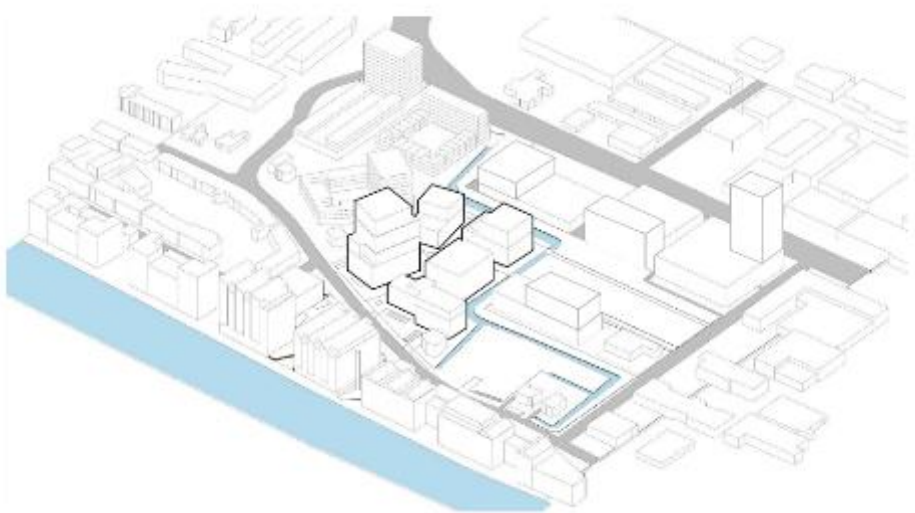
- Bijlage 1: Omgevingsbeeld Alkmaars Kanaal
- Bijlage 2: Ontwikkelbeeld Oudorp
- Bijlage 3: Ladder en behoefteonderzoek
- Bijlage 4: Quickscan Flora en fauna
- Bijlage 5: Waterparagraaf
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
- Bijlage 7: Verkeersonderzoek
- Bijlage 8: Parkeerberekening
- Bijlage 9: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie
- Bijlage 11: Stikstofonderzoek
- Bijlage 12: Quickscan windklimaat
- Bijlage 13: Participatieverslag
- Bijlage 14: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 15: Verslag vooroverleg
- Bijlage 16: Plan van aanpak
- Bijlage 17: Besluit Hogere waarden
- Bijlage 18: Bezonningsstudie
- Bijlage 19: Nota beantwoording zienswijzen
- Bijlage 20: Notitie verkeersgeneratie
- Bijlage 21: Nota van wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het zuiden van de wijk Oudorp in Alkmaar ligt het gemengde bedrijventerrein 'Oudorp'. Voor het overgrote deel van dit bedrijventerrein zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De zwaardere bedrijvigheid (tot en met categorie 4) is meer gesitueerd aan de zijde van het kanaal. Voor deze locaties is door de gemeente Alkmaar in 2021 een bestemmingsplan vastgesteld waarmee de geluidzone industrie van het bedrijventerrein Oudorp is verwijderd. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk om het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd leefgebied. Aan de zuidzijde van de Schermerweg (aan het Jaagpad) zijn dan ook al de eerste nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De wens bestaat om aansluitend op dit gebied ook een terrein ten noorden van de Schermerweg te ontwikkelen.

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de ontwikkeling van een terrein tussen de Schermerweg en de Edisonweg in Alkmaar. Op het terrein zijn op dit moment verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. Er worden hoogwaardige proces- en transportbanden ontwikkeld, geproduceerd en gedistribueerd. Dit bedrijf (behorende tot een zware milieucategorie (4.1)) gaat verhuizen en het voornemen bestaat om de bedrijfsbebouwing te slopen en plaats te maken voor woningen. Deze woningbouw gaat gepaard met de realisatie van enkele commerciële voorzieningen en andere niet-woonfuncties in de plint. Hierbij kan gedacht worden aan horeca, maatschappelijke voorzieningen en werkruimten. Het gebied wordt daarmee getransformeerd naar een gemengd gebied waarin werken, wonen en voorzieningen gecombineerd worden. In totaal wordt ruimte geboden voor maximaal 300 appartementen op het terrein, verdeeld over verschillende bouwblokken. De appartementen variëren in oppervlaktes en de bouwblokken hebben verschillende bouwhoogtes en maatvoeringen (zie ook figuur 1.1).



Figuur 1.1. Nieuwe invulling De Staalmeester

De gewenste ontwikkeling is niet direct toegestaan conform de regels van het geldende bestemmingsplan. De realisatie van woningen is namelijk niet mogelijk binnen de geldende bestemming en ook de overige functies/voorzieningen wijken op plekken af van de huidige gebruiksregels. Om deze reden is een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit document geeft hier invulling aan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Oudorp in Alkmaar. Dit bedrijventerrein is gelegen ten oosten van het centrum van Alkmaar en grenst aan de zuidzijde aan het kanaal. De gewenste ontwikkeling vindt plaats tussen de Schermerweg en de Edisonweg, nabij de Scheepsjagerstraat. De ligging en globale begrenzing van het plan is weergegeven in figuur 1.2. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 1,2 hectare.



Figuur 1.2: Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor dit project is het bestemmingsplan “Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp” het vigerende kader. Ook is het bestemmingsplan “Geluidzonering Oudorp” geldend op de locatie, waarin een gebiedsaanduiding over het plangebied is opgenomen die zorgt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven hier niet zijn toegestaan. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp” is weergegeven in figuur 1.3 hieronder. Ter plaatse van het plangebied geldt op dit moment voor het overgrote deel de bestemming ‘gemengd – 1’. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, waaronder bedrijven (t/m categorie 4), kantoren en andere voorzieningen. Woningen zijn onder andere niet toegestaan in het plangebied. Daarnaast wordt afgeweken van de bouwregels op sommige locaties. De maximale bouwhoogte van 12 meter wordt namelijk op plekken overschreden. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%. Hier wordt wel aan voldaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren 2018’ is ook geldend binnen het plangebied. Hiermee is rekening gehouden bij de planontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang

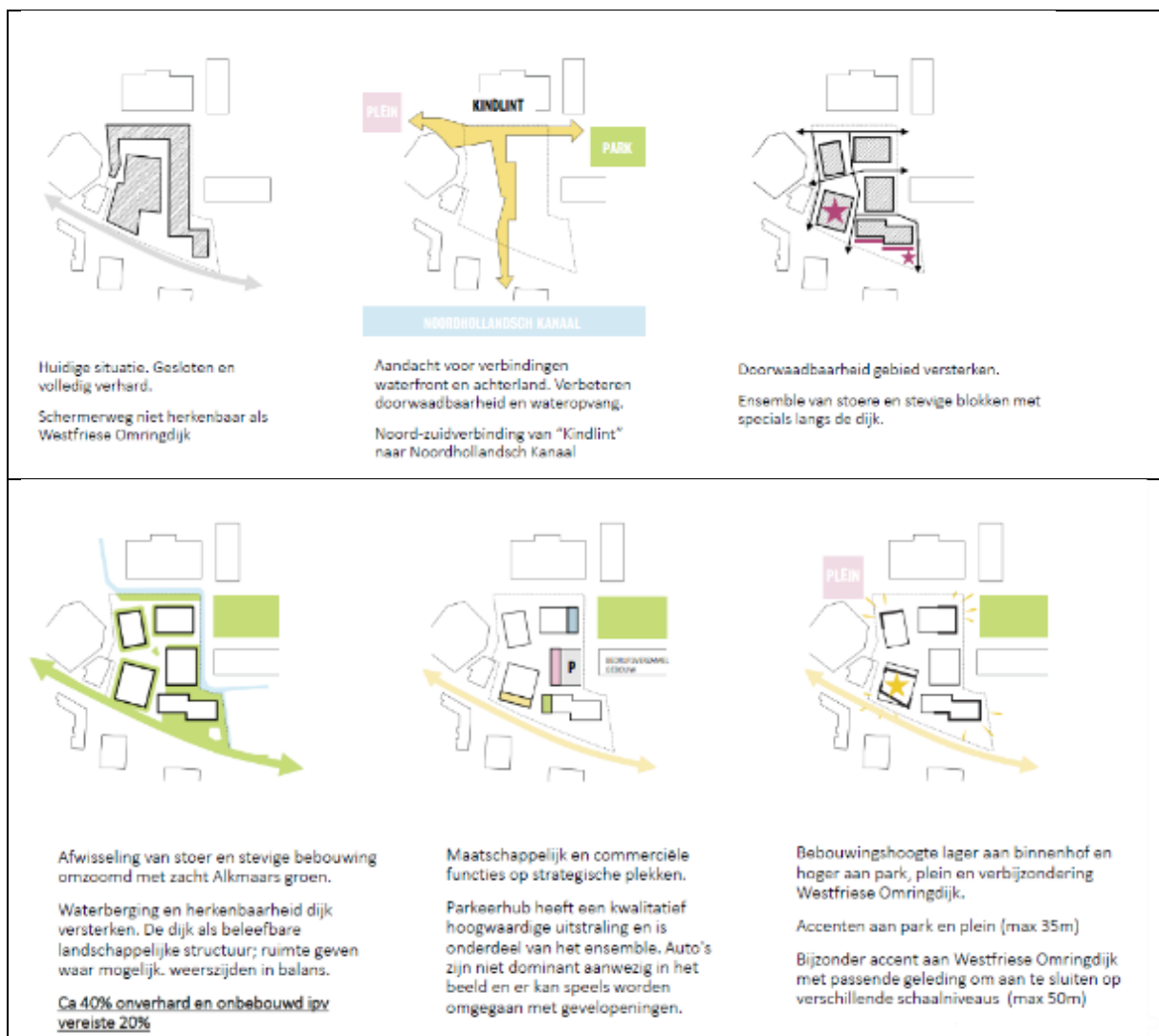
zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bebouwing en openbaar gebied

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In de figuur 2.1 staan de stedenbouwkundige uitgangspunten gevisualiseerd weergegeven.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

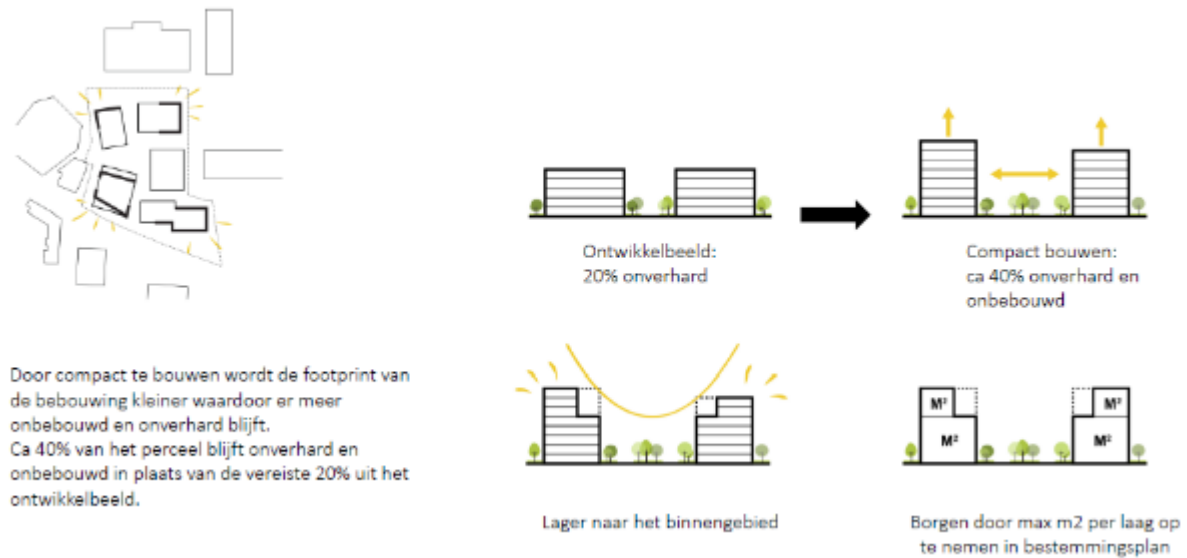
De toekomstige planopzet

De bestaande bedrijfsbebouwing op het terrein zal worden gesloopt. Zo wordt er ruimte gemaakt voor nieuwbouw gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten en conform de kaders van de gemeente Alkmaar (zie daarvoor paragraaf 3.3). Er worden meerdere bouwblokken gerealiseerd waarin een gemengd programma van wonen en werken wordt gerealiseerd en een mobiliteitshub. In figuur 2.2 is de ligging weergegeven in een impressie. De blokken variëren in oriëntatie en volume, maar zullen een eenheid met elkaar vormen middels het groene binnenterrein en architectuur. Hierdoor wordt een fijne leefomgeving gecreëerd. Aan de noordzijde komt een 'kindlint' met een zachte oever naar de reeds bestaande watergang.



Figuur 2.2: Impressie toekomstige inrichting met ligging bouwblokken

De bouwblokken hebben een gemiddelde hoogte van 5 bouwlagen met een hoogteaccent aan de dijk van maximaal 50 meter hoog. In figuur 2.3 zijn enkele uitgangspunten beschreven ten aanzien van de bebouwing.



Figuur 2.3: Uitgangspunten bouwvolumes

Het totale bebouwde oppervlakte zal circa 60% van het plangebied bedragen, minimaal 20% wordt onverhard en onbebouwd en circa 20% wordt (half) verhard. Deze gronden worden ingevuld met groen en ontsluitingen en blijven openbaar. Het plan wordt verder 'doorwaadbaar'. Aan de noordzijde komt een 'kindlint' met een zachte oever naar de reeds bestaande watergang.

De beoogde parkeerhub is uitgelijnd met de reeds bestaande bebouwing met werkplaatsen aan de Alexander Flemingstraat 3 – 41 direct ten oosten van het plangebied en wordt rechtstreeks aangesloten op een nieuw aan te leggen weg ten noorden van dit bestaande gebouw, waar nu nog een groot parkeerterrein is gelegen. Het gemotoriseerd verkeer zal hoofdzakelijk gebruik maken van deze weg.

De aansluiting van het plangebied met de Schermerweg is voornamelijk bedoeld voor calamiteitenvervoer. Daarnaast is het de ontsluiting van enkele parkeerplaatsen bedoeld voor een nieuw te bouwen gebouw in het zuidoosten van het plangebied. Dit gebouw krijgt een kleinere korrel, dat gelijk is aan andere reeds bestaande tweekappers aan de Schermerweg.

Voor het plan is een kavelpaspoort opgesteld met stedenbouwkundige uitgangspunten inclusief beeldkwaliteitsplan. Dit kavelpaspoort is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het borgen van een goed windklimaat.

2.2 Programma

Het programma is opgedeeld in het woongedeelte en het 'niet-woongedeelte'. Het woongedeelte bestaat de realisatie van maximaal 300 appartementen verdeeld over de verschillende bouwblokken. Er wordt een mix gecreëerd van kleine en grote appartementen (verdeling tussen woningen <45 m², tus-

sen de 45-75 m² en 75 – 100 m²).). Daarnaast wordt gezorgd in een variatie van huur- en koopappartementen. De woningen trekken daardoor verschillende doelgroepen aan, zoals starters, senioren, zorgbehoevenden en kleine gezinnen. Bij de totale ontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met de implementatie van 33% sociale woningen.

Direct ten noordwesten vindt ook een transformatie plaats van bedrijven naar wonen. In dit plan is een groot aantal stadswoningen opgenomen. Beide projecten gezamenlijk leiden tot een brede variatie van woningtypes.

Naast woningen worden ook verschillende voorzieningen mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om een oppervlakte van maximaal 5.000 m² bvo. Met dien verstande dat de maximale oppervlaktes per niet-woonfunctie het volgende bedragen:

- maatschappelijke voorzieningen incl. zorgwoningen: maximaal 3.000 m² bvo;
- horeca: maximaal 150 m² bvo;
- dienstverlening en kantoren: maximaal 3.000 m² bvo.

2.3 Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

Duurzaam en natuurinclusief voor mens en natuur

De ambities om de locatie duurzaam te ontwikkelen zijn hoog en liggen in lijn met de doelstellingen van het Beleidsplan Klimaatadaptie van de gemeente Alkmaar. De Staalmeester zal zich daarnaast positief opstellen naar alle vlakken van duurzaamheid; sociale, economische en milieutechnische duurzaamheid.

De sociale duurzaamheid speelt een grote rol voor de goede instandhouding van de gebouwen en collectieve dan wel openbare delen van het plangebied. Inclusiviteit en sociale cohesie wordt gecreëerd middels de beoogde gemeenschappelijke voorzieningen in de plint van de gebouwen en groene collectieve buitenruimte die een overgang vormt naar de openbare delen van de tuin. In het ontwerp ligt de nadruk op het buurtgevoel, stimuleren van ontmoetingen en sociale veiligheid.

Op het gebied van economische duurzaamheid wordt er veel waarde gehecht aan flexibiliteit. Als veranderingen in de toekomst er om vragen kan bijvoorbeeld in de parkeergarage ruimte worden gemaakt voor fietsenstallingen of kan deze worden afgeschaald afhankelijk van de behoefte. De parkeergarage wordt daarnaast demontabel uitgevoerd. Met de mobiliteitstransitie wordt ingezet op een meer duurzame manier van vervoer zoals fiets, OV en deelmobiliteit. Deze transitie maakt mogelijk de auto over 20 tot 30 jaar overbodig.

De parkeergarages worden niet ondergronds gerealiseerd, maar als demontabele hub, waardoor deze makkelijk kunnen worden verwijderd. Hierdoor komen ruimtes op de begane grond van de bouwblokken vrij, waardoor deze kunnen worden ingevuld door een verscheidenheid aan functie binnen de bestemming 'Gemengd'. Verder kunnen de woningen met gemak worden ingezet als zorgwoningen en woningen kunnen goed worden uitgebreid dan wel gedeeld wanneer de markt erom vraagt.

Op de huidige locatie staat het bedrijf Derco. Er wordt niet meer uitgegaan van slopen, maar van delven. Door een inventarisatie te doen voor de sloop kunnen materialen worden geoogst welke in het nieuwe plan of elders een nieuw leven krijgen.

De woningen worden ontworpen conform de BENG uitgangspunten. Met de hoge energielasten en verduurzamingsopgave is het van belang om het energieverbruik verder te minimaliseren waar mogelijk. Mogelijk kan de mobiliteitshub een rol spelen in het opslaan van energie als “Buurtbatterij”.

Op milieuniveau wordt niet alleen de focus gelegd op de technische aspecten maar ook op de biodiversiteit en de toekomstige klimaatontwikkelingen. Aansluitend bij de ambities in het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 wordt wateroverlast beperkt. Hevige regenbuien, waarbij 70mm water valt in een uur, zorgen niet voor schade maar worden gebufferd in de groene buitenruimte welke deels verdiept wordt aangelegd. Circa 20% van het plangebied is onverhard en onbebouwd. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte om water na een regenbui vertraagd af te voeren. De sponswerking van de bodem wordt hierdoor vergroot en water wordt vertraagd afgevoerd.

De aanwezige watergang grenzend aan het plangebied is nu vervallen en kan niet worden onderhouden. In de plannen is de ambitie om het water weer de ruimte te geven en de groenblauwe structuur te herstellen. Tevens wordt het watersysteem weer toegankelijk voor onderhoud.

Hittestress wordt door vergroening zoveel mogelijk tegen gegaan. De richtlijnen uit het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 bieden hiervoor ontwerputgangspunten. Zoals het aanplanten van bomen voor schaduw op fiets- en wandelpaden en verblijfsplekken. En het plaatsen van begroeiing met toegang tot regenwater om te kunnen verdampen. Hierbij hebben groene maatregelen die de biodiversiteit bevorderen een voorkeur boven technische maatregelen.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit is onderdeel van het plan. Het vergroenen van zal helpen de gebiedseigen biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Hier gaan we uit van het principe zoals is aangedragen in het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 “groen, tenzij...” Voor het project wordt gestreefd een habitat te creëren voor alle soortencategorieën uit het beleidsplan, dus meer dan in de norm wordt voor geschreven: gebouwbewonend, boombewonend, aan struweel gebonden, aan bloemrijk grasland gebonden of aan water en oevers gebonden.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Beleidskader

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 3.1 Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Doorwerking plangebied

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving”, “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagna-

tie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogramming te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie verder onder paragraaf 3.1.3.

Voor het nationale belang “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid” en “Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater” wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Water.

In paragraaf 4.10 Archeologie en 4.11 Cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan onder archeologie en natuurhistorie. Dit raakt aan nationaal belang “Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang”.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit uitwerkingsplan

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “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

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Als bijlage 3 is de ladder en behoefteonderzoek De Staalmeester bijgevoegd. Hieronder worden de conclusies op een rij gezet.

Wonen

Het initiatief aan de Schermerweg voorziet met de ontwikkeling van 300 appartementen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Tot 2030 neemt het aantal inwoners en huishoudens in het de gemeente Alkmaar en regio Alkmaar sterk toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad. Op basis van provinciale cijfers is er in de gemeente Alkmaar in de periode 2021-2030 een woningbehoefte van 5.450 woningen en in de regio Alkmaar een behoefte van 13.500 woningen (inclusief inhaalvraag van 1.000 woningen).
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit in de gemeente Alkmaar om in deze woningbehoefte te voorzien. Na aftrek van de harde plancapaciteit is er nog planologische ruimte voor circa 2.249 woningen. In de regio Alkmaar is na aftrek van de harde plancapaciteit nog ruimte voor circa 6.000 woningen.
- Om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien is het van belang dat zachte plannen omgezet worden in harde plannen. Het initiatief is onderdeel van het bouwplan Alkmaars Kanaal Oudorp, dat met ca. 2.300 woningen is opgenomen in de zachte plancapaciteit.

Het initiatief aan de Schermerweg voorziet met de ontwikkeling van 300 koop- en huurappartementen (waarvan 33% sociale woningbouw) in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Door de demografische ontwikkeling (vergrijzende bevolking en meer jongeren) is in de regio Alkmaar en gemeente Alkmaar een nadrukkelijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, jongeren en gezinnen. Daarbij wordt gedacht aan onderscheidende woonmilieus met een grote diversiteit aan vormen van wonen voor alle doelgroepen. Betaalbaar en toekomstbestendig. Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. Kansen worden daarbij gezien om bedrijventerreinen te transformeren tot gemengde woonmilieus zoals appartementengebouwen. Het initiatief heeft met de ontwikkeling van 300 appartementen als voornemen om het bedrijventerrein te ontwikkelen tot gemengd woonmilieu.
- Daarnaast is er de behoefte om doorstroming te stimuleren. Zowel de gemeente Alkmaar als de regio Alkmaar zien een behoefte aan het uitbreiden van de voorraad appartementen en levensloopbestendige woningen. Dit gebeurt enerzijds door op de locatie zelf diverse appartementen te bouwen in één complex waardoor een wooncarrière doorlopen kan worden en anderzijds kunnen appartementen gezien worden als levensloopbestendige woningen waardoor doorstroming vanuit grondgebonden woningen naar appartementen op gang komt.
- De gemeente Alkmaar heeft onvoldoende harde woningbouwplannen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen, woningen in de vrije huursector en goedkope en betaalbare koopwoningen (zowel grondgebonden als appartementen). Ook op regionaal niveau is behoefte om een kwalitatief woonprogramma te ontwikkelen met sociale huur en koop. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen, waaronder 33% sociaal, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.

- De ontwikkeling aan het Alkmaars Kanaal vangt deels de vraag op van de verhoogde instroom vanuit de MRA. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving die Alkmaars Kanaal gaat bieden, moet dusdanig zijn dat potentiële vestigers 'over de streep worden getrokken'. Het initiatief draagt hieraan bij door een gedifferentieerd woonmilieu te bieden (koop en huur, verschillende grootte van appartementen, voorzieningen nabij).
- Tot slot is de bereikbaarheid met woonlocaties dichtbij OV-knooppunten een belangrijk thema. De regio Alkmaar en specifiek de gemeente Alkmaar zijn onderdeel van het Daily Urban System van Metropool Regio Amsterdam. Hoofdzakelijk heeft het Daily Urban System als doel om de bereikbaarheid te verbeteren en de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in de verschillende kernen te vergroten. Het regionale kader, om woonmilieus een impuls te geven aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio, sluit hierop aan. Van belang daarbij is dat nieuwbouw ingevuld wordt in bestaand stedelijk gebied (zoals aan het Alkmaars Kanaal) en circa 10 minuten fietsen van het OV. Doordat de beoogde locatie ligt in bestaand stedelijk gebied (Kanaal zuid) en 8 minuten fietsen is van het OV (centraal station) draagt het bij aan de bereikbaarheid en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de gemeente Alkmaar. Dit geeft tevens een impuls aan de gemeente Alkmaar om zichzelf als sterke stad te profileren.

Zorgwoningen en niet-woonfuncties

Voor de functies horeca, dienstverlening en kantoren, en maatschappelijke voorziening (excl. zorgwoningen) is een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan zijn uitspraken gedaan over welk programma kwantitatief en kwalitatief te onderbouwen is volgens de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De resultaten kunnen gebruikt worden voor het bepalen van de invulling van het niet-wonen programma (5.000 m² bvo).

Horeca

Behoeft horeca

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en de kwantitatieve marktverkenning wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan horeca op de locatie Schermerweg in Alkmaar. Het realiseren van 150 m² horeca past bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

- Met de ontwikkeling van een nieuw woon-werkgebied in Oudorp ontstaat behoefte aan 'eigen' horeca. Het gaat met name om horeca ter ondersteuning van de andere functies (wonen, werken, recreëren). Afhankelijk van de invulling en de mate waarin de locatiekansen benut worden gaat het met name om horeca in de branches restaurant (o.a. bistro, café-restaurant, restaurant), drankensector (o.a. café/bar, coffeecorner, kiosk) en fastservicesector (o.a. cafetaria, ijssalon, lunchroom). Hierbij is het van belang dat de horeca niet concurreert met aanbod in de binnenstad, vandaar dat er (ondanks de ruime uitbreidingsbehoefte op gemeenteniveau) met name beperkt aanbod gerealiseerd moet worden voor de 'eigen' inwoners. Horeca in dit gebied draagt wel bij aan de aantrekkelijkheid van de Kanaalzone als geheel.
- De gemeente Alkmaar zet in op de herontwikkeling van de Kanaalzone. Dit moet een impuls zijn voor de hele stad, met nieuwe stedelijke woonomgevingen die niet alleen aantrekkelijk zijn voor Alkmaarders zelf, maar ook voor nieuwe doelgroepen zoals bewoners van Metropoolregio Amsterdam. Het gebied moet stedelijk aanvoelen door een combinatie van wonen, werken en recreëren. Horeca is hierbij een belangrijke bindende factor, die de levendigheid en reuring in een gebied aanmerkelijk kan versterken. Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleefingswaarde.

- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende diensten of producten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.

Zoals hierboven aangegeven is er enige ruimte voor horeca voor de 'eigen' inwoners, omdat de horeca niet mag concurreren met het aanbod in de binnenstad. Besloten is het maximum aan horeca te stellen op 150 m² bvo.

Dienstverlening en kantoren

Behoeftte kantoren

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en prognose van de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte is aan kantoren:

- De verwachting is dat de behoefte aan formele kantoorlocaties de komende jaren niet verder toeneemt. Het verzorgingsgebied heeft te maken met een overaanbod van de kantorenvorraad. Vooral op stationslocaties zal de behoefte blijven bestaan.
- In gemengde milieus zien we nog wel een toename van de vraag. De meeste werkgelegenheid in gemengde werkmilieus betreft zakelijke dienstverlening en zorg. Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Ook de ontwikkeling van het plangebied valt onder deze definitie, aangezien gestreefd wordt naar een gemengd gebied met wonen en voorzieningen. Bedrijventerrein Oudorp en kantoorlocaties langs het kanaal worden getransformeerd tot aantrekkelijke stedelijke omgevingen. In deze gebieden moet worden gewoond, gerecreëerd én gewerkt.
- De manier waarop we op kantoor werken zal na corona nooit meer hetzelfde zijn. Toekomstige kantoorpanden moeten over veel meer beschikken dan alleen werkruimte. Met ruimte voor ontmoeten, vergaderen, creatieve processen. De gebouwen zullen modern moeten zijn net als de omliggende openbare ruimte, voorzieningen en faciliteiten. Gezondheid en welzijn begint ook steeds belangrijker te worden en bereikbaarheid blijft een zeer belangrijke factor voor een goed kantoorpand. Het initiatief kan op deze aspecten inspelen, denk aan ateliers, flexwerkplekken en woonwerkcombinaties te realiseren. Zo is het aspect werken onderdeel van de nieuwe wijk. Hierbij is goed om te vermelden dat er op dit moment ook al kantoren zich mogen vestigen op de planlocatie, ook dit onderschrijft de behoefte.

Behoeftte dienstverlening

Gezien de beleidskaders, de actuele trends en ontwikkelingen en behoefte vanuit de benchmark, wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte is aan dienstverlening:

- Met een toename van het aantal woningen en daarmee inwoners in Oudorp neemt ook het draagvlak voor voorzieningen toe. Op basis van de benchmark blijkt dat er in Oudorp behoefte ontstaat aan circa 3 tot 4 extra dienstverleners, bij een 'autonome' groei van de bevolking. Rekening houdend met de ontwikkeling van 2.300 woningen in Oudorp ontstaat zelfs uitbreidingsruimte voor circa 12 dienstverleners.
- Voor de toekomst is de verwachting dat het aspect 'gemak' nog meer bepalend zal zijn bij de keuzes van de consument ten aanzien van dienstverlening. Vanuit die optiek zijn er kansen voor dienstverlening die inspeelt op deze behoefte van consumenten door o.a. informatieverstrekking, advisering, verhuur, bezorging, afhaalmogelijkheden en retournering, etc. en bijvoorbeeld het aanbieden van producten via leaseconstructies en abonnementsvormen.

- Vanuit de trend van blurring is er een steeds minder duidelijk onderscheid tussen winkels, horeca en ook dienstverlening. De verwachting is dat dergelijke nieuwe concepten in de toekomst steeds vaker gaan voorkomen. Ook in combinatie met bijvoorbeeld (flex)werkplek-concepten en verga-derruimten.

Maatschappelijke voorzieningen

Hieronder volgt een beknopte toelichting over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 7 van dit rapport.

Behoefte maatschappelijk: eerstelijnszorg

Voor de Schermerweg is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan eerstelijnszorg:

- Er blijkt een duidelijke behoefte aan eerstelijnszorg door de verwachte groei van het inwonertal in dit gebied en het deels beperkte aanbod. Er is een toenemende behoefte aan moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorg-verleners gehuisvest zijn.
- Door de omvang van het gebied en het beleid om voldoende basisvoorzieningen te faciliteren, is het wenselijk om een volledig zorgvoorzieningenaanbod te realiseren in Oudorp. De locatie leent zich goed voor een grootschaliger gezondheidscentrum (1.000 tot 2.000 m² bvo) met een comple-ter aanbod aan eerstelijnszorg en ook aanvullende 'gezondheidsdiensten' (bijv. orthodontie, logo-pedie, psychologische zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, oefentherapie, diëtist, apo-theek).
- Aangezien er binnen de zorg als gevolg van marktontwikkelingen behoefte is aan functiemenging en clusterontwikkeling kan een koppeling tussen zorgvoorzieningen en andere (maatschappelijk) voorzieningen van meerwaarde zijn om bij te dragen aan de vitaliteit en gezondheid van inwoners.

Behoefte maatschappelijk: kinderdagverblijf/BSO

Voor de Schermerweg is er zowel in kwantitatieve zin als kwalitatieve zin behoefte aan kinderdagver-blijf/BSO:

- Er gaan steeds meer kinderen naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag. Kinderen gaan daarnaast ook meer uren naar de opvang.
- Uitgaande van de verwachte samenstelling van de bevolking in de gemeente Alkmaar en de be-oogde woningbouwontwikkelingen in Oudorp is er behoefte aan 2-3 kinderdagverblijfloccaties en 2 BSO-loccaties. Indicatief gaat het om een omvang van 360 tot 455 m² bvo voor kinderdagverblijf en 390 tot 490 m² bvo ten behoeve van twee BSO-loccaties. Afgerond betekent dit een behoefte van 750 tot 945 m² bvo voor kinderopvang/BSO.
- Het is wenselijk om kinderopvang/BSO te realiseren, bij voorkeur geclusterd. Steeds vaker wor-den ruimten voor kinderopvang/BSO gecombineerd met andere functies om tot een betere ruimte-bezetting te komen. Er liggen kansen om hiermee in te spelen op de groeiende aandacht voor duurzaamheid en gezondheid. Dit uit zich in aandacht voor voldoende buiten spelen en sporten, duurzaam speelgoed, eten en afvalscheiding. Er ontstaan steeds meer gespecialiseerde kinder-dagverblijven die zich hierop richten en ook in Oudorp kunnen dergelijke concepten passend zijn.

Behoefte zorgwoningen

De ontwikkeling om zorgwoningen te realiseren aan de Schermerweg voorziet in een kwantitatieve be-hoeftte:

- Uit de provinciale prognose blijkt dat het inwonersaantal en huishoudensaantal toeneemt in de re-gio Alkmaar en gemeente Alkmaar. De groei van ouderen blijft hoog. Tussen 2021 en 2040 is er een toename van 7.500 65 plus huishoudens in de gemeente Alkmaar. Binnen deze groep neemt

met name het aantal 75-plussers sterk toe. Deze sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag.

- De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) echter naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt tot 2040 toe:
 - +2.180 woonvorm geclusterd wonen (zorg nabij);
 - +270 woonvorm geclusterd wonen (24-uurszorg SOM);
 - +340 woonvorm geclusterd wonen (24-uurszorg PG).
- Dit maakt duidelijk dat er extra zorgwoningen moeten worden toegevoegd om in de groeiende behoefte te voorzien; hier kan het initiatief aan de Schermerweg in voorzien. Hierbij kan het gaan om zorgwoningen met 24-uurszorg (zwaardere zorgvraag), maar ook zorgwoningen met geclusterd wonen en zorg nabij (lichte of middelzware zorgvraag). Duidelijk is dat door de vergrijzende trend er in de toekomst een grotere behoefte aan zorgwoningen ontstaat. Samen met een veranderende kwalitatieve behoefte (zie volgende paragraaf) vraagt dit om uitbreiding van het woonzorgaanbod.

De ontwikkeling voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte:

- Er is meer variatie nodig in het type woningen voor zorgbehoevenden. Dit kunnen zelfstandige woningen zijn, die voor ouderen goed toegankelijk zijn (gelijkvloers). Daarnaast is er behoefte om gebruik te maken van een tussenvoorziening: zelfstandig wonen met meer ambulante zorg aan huis. De toekomst vraagt om nieuwe tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen). Voorbeelden van initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen zijn onder andere meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten. De focus ligt bij dit type woningen sterk op samen zelfstandig oud worden.
- Recentelijk neemt ook de vraag naar groepswonen onder ouderen toe. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix' (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen. Het planinitiatief, dat onderdeel is van de Kanaalzone Alkmaar, voorziet in een omgeving waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en woningen ontwikkeld worden voor alle doelgroepen.
- Naar verwachting zal in de toekomst wonen met een zorg-hulpvraag een integraler onderdeel van een woonwijk vormen. Het initiatief om zorgwonen te realiseren aan de Schermerweg 33 valt hieronder aangezien het zorgwonen onderdeel is van de integrale ontwikkeling om op deze locatie een gemengd woongebied te realiseren in combinatie met enkel voorzieningen voor de buurt.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 heeft de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van onze inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om onze provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

Deze visie laat in algemene zin zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetsen we vijf samenhangende bewegingen. Bewegingen die laten zien hoe we omgaan met opgaven die op onze samenleving afkomen en die we willen faciliteren. Dat doen we door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- *Dynamisch schiereiland* – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- *Metropool in ontwikkeling* – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitain systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- *Sterke kernen, sterke regio's* – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- *Nieuwe energie* – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die onze kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

Doorwerking plangebied

In de Omgevingsvisie wordt besproken dat er een goede balans dient te zijn tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan is beschreven dat onderhavige ontwikkeling vanuit milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar is. Het plangebied ligt op een bedrijventerrein, dat getransformeerd wordt naar een gemengd leefgebied en maakt onderdeel uit van de Kanaalzone. In de Omgevingsvisie zijn geen specifieke uitgangspunten of ambities beschreven waar dit plan in strijd mee is.

Omgevingsverordening NH2022

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening NH2022. De provincie wil een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. Om dat te bereiken stelde de provincie samen met haar partners de Omgevingsverordening op. Voor de provincie betekent dit een andere, nieuwe manier van werken. Ook de regels worden op een nieuwe manier opgesteld. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2022 worden daarvoor de eerste stappen gezet.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de stad Alkmaar. De ontwikkeling van De Staalmeester past binnen de kaders van de Omgevingsverordening voor dit gebied. Ruimtelijke plannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen (artikel 6.75).

In paragraaf 2.3 en 3.3 wordt verder ingegaan op de wijze waarop in dit plan met duurzaamheid en klimaat-adaptatie wordt omgegaan.

Het plangebied is gelegen binnen een regionale waterkering. Conform artikel 6.84 dient deze als zodanig te worden bestemd. Ook is bepaald, dat aan weerszijden van de kering een beschermingszone geldt, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig moet worden bestemd of aangeduid. Tenslotte is vastgelegd dat ontwikkelingen in de beschermingszone alleen in overeenstemming met het waterschap en de provincie kunnen worden toegestaan.

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' overgenomen conform het geldende bestemmingsplan. Deze verschilt van de regionale waterkering uit de omgevingsverordening. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsverordening Noord-Holland. Wel vindt nog overleg plaats over de regionale waterkering.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

De provincie ziet vooral in Noord-Holland Noord een afnemende druk op de woningmarkt en een toenemende vergrijzing. In Noord-Holland Zuid blijft de druk op de woningmarkt hoog, terwijl de ruimte om te bouwen schaars is. Er is in Noord-Holland daarom een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Voor beide gebieden geldt dat de woningvraag zich steeds meer concentreert in stedelijke gebieden. De woningen dreigen daardoor onbetaalbaar te worden. Vooral starters, eenpersoonshuishoudens en lage inkomensgroepen hebben het hierdoor moeilijk. Voor deze groep woningzoekenden is het beschikbare aanbod nu vaak te duur in de provincie. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. De doorstroming moet worden bevorderd, zodat goedkopere woningen vaker vrijkomen. Ook kunnen bij nieuwbouw

meer betaalbare woningen worden gebouwd. Bovendien zijn er onvoldoende geschikte woningen voor senioren beschikbaar. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving.

De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt. De Provinciale Woonvisie stelt de volgende doelstelling: *“voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters”*.

Het planinitiatief sluit daarom goed aan op Provinciale Woonvisie 2010-2020 aangezien het een gevarieerd (en ook betaalbaar) programma biedt en onder andere geschikt is voor starters.

Coalitieakkoord 2023-2027: Verbindend vooruit!

Het coalitieakkoord is gepresenteerd op 6 juli 2023. In het coalitieakkoord is de ambitie om de komende jaren te zorgen voor een sterke, schone, duurzame, leefbare en economisch krachtige provincie voor alle inwoners, in de stad en op het platteland. De ambitie is om 2030 184.000 woningen bij te bouwen binnen de provincie. Hiertoe zal samen met de regionale partners zoals het rijk, gemeenten worden opgetrokken om deze opgave te realiseren. De provincie zal de gemeenten, die de hoofdtaak hebben voor hun woningbouwopgave, faciliteren om aan deze ambities te kunnen voldoen en waarbij de provincie een regierol vervult voor de bovenlokale afstemming.

Woondeal NHN (2023)

De Woondeal NHN (2023) gaat over de opgaven voor heel Noord-Holland Noord. Noord-Holland Noord en de MRA (Metropool Regio Amsterdam) vullen elkaar aan op het gebied van woningbouwopgaven, verhuisdynamiek, economische ontwikkelingen en mobiliteit. Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn zijn onderdeel van het DUS (Daily Urban System) van Amsterdam. Het is dan ook logisch dat op die plekken een deel van de woningvraag binnen de MRA wordt opgevangen.

Provincie Noord-Holland heeft het doel om 184.000 woningen te realiseren. Circa 40.000 woningen hiervan moeten in Noord-Holland Noord worden gerealiseerd. Daarbij is ook een grote behoefte aan betaalbare woningen. Om aan te sluiten bij deze behoefte streeft de regio ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Onder het betaalbare segment vallen:

- de sociale huurwoningen tot maximaal circa € 806,06 per maand (prijspeil 2023);
- middenhuur tot maximaal circa € 1.000 (prijspeil 2020; of 187 punten¹³);
- koopwoningen met een aankoop prijs van maximaal € 355.000 (VON).

De gemeente Alkmaar zet in voor de realisatie van circa twee derde betaalbaar segment.

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Van de woningvoorraad in de regio Alkmaar bestaat driekwart uit eengezinswoningen en een kwart valt in de categorie meergezinswoningen. Van de totale woningvoorraad in de regio bestaat 28% uit huurwoningen. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen vergeleken met de regio. Ook zijn er in de gemeente Alkmaar vooral de goedkopere woningen te vinden (WOZ tot € 163.625). In Bergen en Heiloo staan relatief meer dure woningen in vergelijking met de regio (vanaf € 214.500). Op termijn ontstaat er volgens de Woonvisie Regio Alkmaar sociale huursector schaarste aan voorraad. Door de huidige marktsituatie wordt er aan de onderkant van de sociale voorraad in de huur nu ook al schaarste ervaren. De Regionale Woonvisie 2013 – 2020 hanteert bij nieuwbouw regionaal een

percentage van minimaal 30% sociale woningbouw. In het coalitieakkoord van de gemeente Alkmaar wordt zelfs ingezet op ruimte voor 1/3 sociale woningen.

Er is schaarste voor starters (goedkope koop en betaalbare huur) te zien in de regio. In de regio Alkmaar zijn er ongeveer 30.000 huishoudens en starters die een (ander) huis willen, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 personen die nu nog geen zelfstandig huishouden vormen: starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%). Daarna is een meergezinshuurwoning het meest populair (30%). De minste vraag is er naar een meergezinskoopwoning (10%). Ook is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur.

Van alle huishoudens richt de regio zich beleidsmatig extra op die huishoudens die qua mogelijkheden geholpen moeten worden. Dat zijn de huishoudinkomens tot €38.500. Dit is in de regio Alkmaar het inkomen van de huishoudens dat via de huisvestingsverordening in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (huurtoeslaggrens). Een belangrijke doelgroep zoals de starters zal voor het grootste deel binnen deze inkomensgroep vallen.

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. In de Regionale Woon-visie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd welke woningtypen het meest kansrijk zijn. Goedkope rijwoningen en betaalbare huurappartementen worden als zeer kansrijk gezien (zie onderstaand figuur).

Type woning	Prijs*	Tot 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+ -
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2 ^{de} kapwoning koop	> 214.000	+++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--
Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

Het planinitiatief sluit goed aan op Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 gezien het een gevarieerd programma biedt, het tegemoet komt aan de aankomende schaarste van o.a. huurwoningen. Het initiatief komt tegemoet aan opgave om betaalbare huurwoningen toe te voegen.

Woningbouwafspraken en Programmering, regio Alkmaar (2019)

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken.

De regio heeft de volgende ambitie gesteld: De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metro-pool, nu en in de toekomst. Daarbij werkt de regio naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk; en moet het tempo omhoog. Doel is het verbeteren (verhogen) van krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector.
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad;
Adaptief programmeren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit vraagt continu de vinger aan de pols. Dus geen blauwdruk van exacte woningprogramma's en locaties voor de komende tien jaar, maar een werkwijze met de vinger aan de pols.
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus;
Traditioneel verhuizen huishoudens naar de regio Alkmaar vanwege de beschikbare ruimte in en om de woning. Bovendien liggen de prijzen in de regio Alkmaar nu nog lager dan in andere delen van de MRA, waardoor woningzoekers een plek vinden in dit deel van de metropoolregio. Daarnaast zet de regio aansluitend op de propositie Noord-Holland-Noord in op de realisatie van nieuwe (centrum-stedelijke) woonmilieus die potentieel in trek zijn bij huishoudens vanuit de meer stedelijke gebieden binnen de MRA. Daarmee draagt de regio bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat. Om deze groep een gepast woonmilieu te bieden wordt ingezet op: transformatie, inbreiding, nabijheid van OV-knooppunten, en van voorzieningen.
4. Voorkomen van verdringing;
Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, is primair meer aanbod nodig (voorkomen van verdringing). Daarnaast moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd aanbod van sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen.
5. Inspelen op lange termijn behoefte;
Door ontgroening en vergrijzing verandert de kwalitatieve lange termijn behoefte: meer levensloopgeschikte woningen, meer kleine woningen. Toevoegingen in de nieuwbouw moeten gepaard gaan met aandacht voor effecten hiervan op de bestaande voorraad; ook op de lange termijn in wijken waar woningen een beperkte toekomstwaarde hebben.

Het planinitiatief sluit aan op deze opgaves: toevoeging van dit aantal woningen verlicht druk op markt (1), zowel sociaal- als liberale huurwoningen (3 & 4) en het speelt in op de behoeftes op de langer termijn (5).

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Alkmaar 2040

Voor de omgevingsvisie Alkmaar zijn diverse trends en ontwikkelingen in Alkmaar benoemd. Op het gebied van wonen wordt stedelijk wonen met voorzieningen binnen handbereik steeds populairder. Daarom vindt een herwaardering plaats van het wonen in de stad, waarbij de kwaliteit en variatie van de stedelijke leefomgeving steeds belangrijker wordt.

In de omgevingsvisie Alkmaar zijn de ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren uiteengezet:

- *Focus op de Kanaalzone*

De focus op het Noord-Hollands Kanaal verschuift van industrieel transportkanaal naar uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven. De oevers van het kanaal vormen het uitloopgebied van de stad. Compact en stedelijk bouwen gaat hier gepaard met

het koppelen van fietsroutes. De ontwikkeling van de Kanaalzone vindt grotendeels organisch plaats.

- *Compacte stad*

Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. 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. In de naoorlogse wijken vindt een herwaardering plaats van bestaande kwaliteiten zoals veel groen, een aantrekkelijke openbare ruimte en kleinschalige woonbuurten. De Overloopwijken in Alkmaar Noord worden duurzamer en meer toekomstbestendig gemaakt.

- *Toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied*

Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting. In het landelijk gebied is naast volledig agrarische bedrijven ook plaats voor kleinschalige recreatieve initiatieven om gebruik van het gebied te stimuleren. Alkmaar streeft naar het oplossen van bodemdaling en verzilting en wil bijdragen in het verbeteren van de waterkwaliteit. De gemeente faciliteert daarnaast initiatieven om wateroverlast- en tekorten in het landelijk gebied te voorkomen. Bij het ontwikkelen van dorpen geldt de oorspronkelijke dorpsstructuur als leidend ruimtelijk uitgangspunt.

Specifiek op het gebied van wonen en de omgeving Oudorp komen de volgende ambities naar voren:

- De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één- en tweepersoonshuishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen.
- Bedrijventerreinen Oudorp en Overdie en kantoorlocaties langs het kanaal worden getransformeerd tot aantrekkelijke stedelijke leefomgevingen

Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar

De gemeente Alkmaar heeft voor de 'Kanaalzone' een document met een omgevingsbeeld opgesteld. De ontwikkeling van de Kanaalzone is een uitwerking van één van de drie ambitielijnen van de Omgevingsvisie van Alkmaar die in 2017 is vastgesteld. Om richting te kunnen geven aan de transformatie van de Kanaalzone is het noodzakelijk om aanvullende kaders op te stellen. Hiervoor is het omgevingsbeeld opgesteld.

De kernboodschap van het document is:

- bouwen voor iedereen;
- bereikbaarheid in balans;
- economisch toekomst bestendig;
- de vitale stad heeft toegankelijke;
- voorzieningen en levert maatwerk;
- een groene stad is een klimaatadaptieve stad.

In het omgevingsbeeld wordt bedrijventerrein Oudorp aangeduid als ontwikkelgebied. Voor dit gebied wordt het volgende beschreven:

De stoere zuidkant van de stad vertelt het verhaal van Alkmaar als havenstad. Met de bouw van Schelphoek en het Jaagpad heeft dit karakter al vorm gekregen. Stoer staat voor een stoer stedelijk

Waterfront, maar ook voor de stoere keuze om voldoende openingen in dit front vrij te laten voor goede verbindingen en licht, lucht en ruimte naar het achterland. Deze verbindingen kunnen routes, of zonnig groene of waterrijke ruimtes zijn. Deze verbindingen zijn noodzakelijk om de kwaliteiten van het kanaal zover mogelijk de gebieden in te trekken. Het huidige zuiden bestaat nu voornamelijk uit bedrijventerreinen waar nog geen sprake is van een evidente woon- of verblijfskwaliteit die past bij een stad. Dit zal gecreëerd moeten worden. De relatie met het kanaal als open ruimte en publieke plek is daarbij het belangrijkste. Daarnaast is het bij herontwikkeling van belang dat de maat en schaal van de bedrijventerreinen wijzigen in een maat en schaal die ook passen bij wonen en een meer stedelijke vorm van werken. Dit betekent dat de huidige infrastructuur onvoldoende is en aangevuld dient te worden. Meer verbindingen en kleinere kavels en gebouwen zijn nodig om stad te maken.

Als actie wordt daarnaast het volgende beschreven:

Bouw woningen die passen bij de verschillende gebiedsidentiteiten van Kanaalzone noord, centrum en Kanaalzone zuid. Draag bij aan de discussie en de ontwikkeling van de Alkmaarse Woonnorm en creëer naast het wonen ook een diversiteit van werkmilieus die passen bij de gebiedsidentiteit en die iets nieuws toevoegen aan de reeks van bestaande werkgebouwen en hallen.

De ontwikkeling sluit in beginsel aan bij de uitgangspunten zie zijn beschreven in het omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar. De uitgangspunten en ontwikkelwensen voor de locatie zijn verder uitgewerkt in het Ontwikkelbeeld Oudorp. Hier wordt hierna op ingegaan.

Ontwikkelbeeld Oudorp

In het Ontwikkelbeeld Oudorp worden de uitgangspunten en ambities beschreven voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudorp. Dit sluit aan bij de grotere ontwikkeling van de Kanaalzone. Het volgende wordt onder andere beschreven:

Oudorp wordt meer stad. Oudorp mag in de toekomst transformeren naar een meer stedelijk woon- en werkgebied gecombineerd met voorzieningen. Het totale gebied is 43 hectare. Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 50% wonen en 50 % werken en sociaal maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing. Dit geeft bij een stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 5 bouwlagen) ruimte voor circa 2.300 woningen, 1/3 van de woningen is sociaal. Alle appartementen moeten tenminste voldoen aan de "Alkmaarse Woonnorm". Dit is een nieuwe kwaliteitsnorm in ontwikkeling voor Alkmaar als stad van de toekomst. Met deze norm wordt bepaald welke basiskwaliteit past bij een appartement in Alkmaar, die geschikt is voor alle doelgroepen. Per ontwikkeling zal steeds 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. Voor elke gebiedsontwikkeling wordt een mobiliteitsplan gemaakt door de initiatiefnemers. Dit plan geeft inzicht in de bereikbaarheid in balans. Dit betekent een ruimte voor de fietser voetganger en bereikbaar voor de auto en openbaar vervoer. Onderdeel van dit mobiliteitsplan is een invulling van de deelmobiliteit zoals gevraagd in de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Op basis van dit plan wordt bekeken welke parkeernorm voor de fiets en auto past. Bij nieuwe ontwikkelingen past een parkeeroplossing die uit het zicht is vanaf de openbare ruimte. Op eigen terrein of collectief op gebiedsniveau op een centrale locatie.

Enkele ambities bij de planvorming zijn hieronder beschreven die aansluiten bij het Ontwikkelbeeld Oudorp:

- Mobiliteit:
 - Meer straten, singels en kleinere kavels,
 - Parkeren vanaf openbare ruimte uit het zicht
 - Autoluw binnengebied
 - Voetganger centraal
 - Inzetten deelmobiliteit
- Ecologie en milieu:
 - Omringdijk herkenbaar als doorgaande route in het groen
 - 20% onverhard en onbebouwd
 - Effectief omgaan met verharding
 - Daken en parkeerdek inzetten voor waterbuffering
 - Opheffen bedrijf met milieucategorie 4
- Vitale mixed use wijken:
 - Mix aan bouwtypes
 - 33% sociale woningen
 - Gemengd maaiveld, sociale veiligheid versterken
 - Geen lange blinde plinten
 - Mix aan doelgroepen
- Economie:
 - Betaalbare voorzieningen
 - Katalysator gebiedsontwikkeling Oudorp

De ontwikkeling sluit ook aan bij de uitgangspunten die zijn beschreven in het omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar. Het gaat om de realisatie van maximaal 300 appartementen. Er wordt een mix gecreëerd van kleine en grote appartementen (verdeling tussen woningen <45 m², tussen de 45-75 m² en 75 – 100 m²). Daarnaast wordt gezorgd voor een variatie van huur- en koopappartementen. Bij de totale ontwikkeling wordt rekening gehouden met de implementatie van 33% sociale huurwoningen (waarvan 50% sociale koop en 50% sociale huur). De woningen trekken daardoor verschillende doelgroepen aan, zoals starters, senioren en kleine gezinnen.

Ook voldoet de ontwikkeling aan de ambities van mobiliteit, economie en milieu, vitale mix-used wijken (zie ook hoofdstuk 2) en kan deze beschouwd worden als een belangrijke katalysator voor de verdere gebiedsontwikkeling Oudorp, niet alleen door de nieuwe ontwikkeling zelf, maar ook door het feit dat met dit bestemmingsplan de huidige bestemming 'Gemengd', waarbinnen bedrijven zijn toegestaan met veel milieuhinder, verdwijnt. Conform de nieuwe bestemming 'Gemengd' zijn activiteiten met veel milieuhinder niet meer toegestaan. Daarmee is de weg open om ook naast het plangebied gelegen percelen te gaan ontwikkelen voor woningbouw en andere gewenste niet-woonfuncties. De ontwikkeling voldoet ook aan de minimumnorm dat 20% van de locatie onverhard en onbebouwd blijft.

Een samenvatting van de kaders van de gemeente zijn afgebeeld in onderstaand figuur 3.2.

Kanaalzone Alkmaar – Ontwikkelbeeld Oudorp

Kaders gemeente

- Kanaalzone zuid is entree van **stoere havenstad Alkmaar**
- **Schaal en maat** in dit gebied is **steviger** dan in Centrum en Kanaalzone Noord
- Stad met **rustige stoere blokken**, een waterfront en binnenhoven
- **Architectuur** herkenbaar als van **havenstad**
- Woon- en werkgebouwen, met op bijzondere plekken ruimte voor **markant gebouw** of bijzondere openbare ruimte
- Afwisseling van sloer en stevige bebouwing, met **zacht Alkmaars groen**
- Aandacht voor **verbindingen waterfront en achterland**
- Minimaal **20% onverhard en onbebouwd**



Figuur 3.2 Kaders gemeente Alkmaar

Programma Duurzaamheid 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.

Op de volgende manier is binnen dit plan rekening gehouden met duurzaamheid:

- De appartementen worden gasloos gebouwd.
- De woongebouwen zijn bijna energieneutraal (BENG) en worden aangesloten op het Warmtenet van HVC. Naast deze voorziening zijn ook andere voorzieningen al dan niet gecombineerd mogelijk.
- In het ontwerp van het plangebied is rekening gehouden met wateradaptatie door toepassing van water- en groenvoorzieningen (zie paragraaf 2.3).

Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024 - 2028

Op 12 maart 2024 heeft de gemeenteraad van Alkmaar het Beleidsplan Klimaatadaptatie vastgesteld. De ambitie is dat in 2050 de gemeente Alkmaar leefbaar, klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. Inwoners van de gemeente Alkmaar worden beschermd. Het leidende principe is dat een natuurlijke oplossing die bijdraagt aan vergroening en de biodiversiteit altijd de voorkeur heeft boven een technische oplossing. Het plan kent de volgende doelstellingen: Inwoners van de gemeente Alkmaar worden beschermd tegen de gevolgen van klimaatverandering. Onaanvaardbare risico's door wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen worden voorkomen.

1. Ingrepen dragen bij aan een gezond en leefbare gemeente Alkmaar.
2. De sponswerking van de bebouwde omgeving wordt versterkt.

3. Alle nieuwbouw wordt klimaatbestendig en natuurinclusief opgeleverd en beheerd.
4. De onder-/bovengrond wordt ruimte geboden voor klimaatadaptatie.
5. Er vindt extra vergroening plaats in de openbare ruimte.

Voor een klimaatbestendige ontwikkeling zijn door de gemeente normen en richtlijnen opgenomen als het gaat om wateroverlast, hitte, droogte, gevolgbeperking bij overstroming, biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Bij nieuwbouwontwikkelingen moet in principe altijd voldaan worden aan de hierboven omschreven normen en richtlijnen. Alleen indien het voldoen aan een norm of een richtlijn redelijkerwijs en onderbouwd niet mogelijk is kan hiervan afgeweken worden. Hiervoor geldt het principe 'comply or explain'. Om het beleid juridisch te borgen moeten de normen vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied met klimaatkwetsbaarheden, zoals dat is weergegeven in bijlage I van het beleidsplan. Hieronder wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan het beleidsplan Klimaatadaptatie.

Wateroverlast, gevolgbeperking bij overstroming en droogte

Aansluitend bij de ambities in het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 wordt wateroverlast beperkt. Hevige regenbuien, waarbij 70mm water valt in een uur, zorgen niet voor schade maar worden gebufferd in de groene buitenruimte welke deels verdiept wordt aangelegd. Circa 20% van het plangebied is onverhard en onbebouwd. Door de voorgenomen planontwikkeling zal door een groenere planinvulling het verhard oppervlak afnemen. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte om water na een regenbui vertraagd af te voeren. De sponswerking van de bodem wordt hierdoor vergroot en water wordt vertraagd afgevoerd. Op basis van de watertoets is gebleken dat gelet op de kleiige bodem en hogere grondwaterstand het lokaal verwerken in de bodem niet op voorhand mogelijk is. In het ontwerp is daarom aandacht besteed aan groene oplossingen door het bebouwd oppervlak te beperken.

De aanwezige watergang grenzend aan het plangebied is nu vervallen en kan niet worden onderhouden. In de plannen is de ambitie om het water weer de ruimte te geven en de groenblauwe structuur te herstellen. Tevens wordt het watersysteem weer toegankelijk voor onderhoud.

Hitte

Er vindt extra vergroening plaats in de openbare en private buitenruimte. Hittestress wordt door vergroening zoveel mogelijk tegen gegaan. De richtlijnen uit het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 bieden hiervoor ontwerpuitgangspunten. Zoals het aanplanten van bomen voor schaduw op fiets- en wandelpaden en verblijfsplekken. En het plaatsen van begroeiing met toegang tot regenwater om te kunnen verdampen. Hierbij hebben groene maatregelen die de biodiversiteit bevorderen een voorkeur boven technische maatregelen.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit is onderdeel van het plan. Het vergroenen van zal helpen de gebiedseigen biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Hier gaan we uit van het principe zoals is aangedragen in het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 "groen, tenzij..." Voor het project wordt gestreefd een habitat te creëren voor alle soortencategorieën uit het beleidsplan, dus meer dan in de norm wordt voor geschreven: gebouwbewonend, boombewonend, aan struweel gebonden, aan bloemrijk grasland gebonden of aan water en oevers gebonden.

Klimaatadaptatie is een aspect dat ruimtelijk relevant is en derhalve ook juridisch kan worden geborgd in het bestemmingsplan. Er is een regel opgenomen, dat borgt dat moet worden voldaan aan de bepalingen uit het beleidsplan.

Coalitieakkoord en Criteria bij woningbouw 2022

In het Coalitieakkoord 'vertrouwen in Alkmaar' (2023) wordt topprioriteit gegeven voor woningbouw. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op 15% sociale huur en 15% sociale koop. Bij elkaar vormt dit de basis voor 30% sociale woningvoorraad. Daarnaast wil het bestuur bouwen van woningen in het middensegment bevorderen.

In de gemeentelijke notitie 'Criteria bij realisatie van nieuwe woningen' (2022) is opgenomen dat ten minste 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huur moet zijn. Deze sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een corporatie die de woningen aanbiedt op de website van de SVNK. Met de corporatie dient het plan/ woonprogramma verder te worden uitgewerkt.

Het stedenbouwkundig plan, dat de basis is voor dit bestemmingsplan, kent een invulling met een variatie aan woningtypes, gebouwen, oriëntatie en buitenruimtes. Hierdoor worden verschillende doelgroepen bediend van levensloopbestendig tot compacte starters woningen. Er is een mix van sociaal, midden en het hogere segment in zowel koop als huur beoogd. Het plan voorziet in 1/3 sociale woningen waarvan de helft bestemd voor sociale huur en de helft voor sociale koop (conform eerdere afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar). De oppervlakte van de woningen varieert van 40 m² tot 90 m² GO. De exacte invulling per segment hiervan is nog niet bekend en wordt op basis van de mogelijkheden van de locatie en marktonderzoek de komende periode verder uitgewerkt.

De eerste oriënterende gesprekken met corporaties zijn ingepland om ook dit deel verder in te vullen.

Tenslotte: direct ten noordwesten van het plangebied vindt ook een transformatie plaats van bedrijven naar wonen. In dit plan is een groot aantal stadswoningen opgenomen. Beide projecten gezamenlijk leiden tot brede variatie van woningtypes.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er is door Mobycon een verkeersonderzoek uitgevoerd voor het plan. Deze is opgenomen in bijlage 7. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

De ontwikkeling leidt tot een toename in verkeer van 2.504 motorvoertuigbewegingen per werkdag-etmaal, omgerekend 193 pae tijdens het drukste ochtendspitsuur en 251 pae tijdens het drukste avondspitsuur.

Na toetsing van de toename van het verkeer aan het wegennet blijkt dat er op de Edisonweg nog voldoende restcapaciteit is. Met een maximale i/c-waarde van circa 28% zal de ontwikkeling niet tot knelpunten leiden. Op de Nieuwe Schermerweg zijn er i/c-waarden tot 115%, hier is dus geen sprake van restcapaciteit.

Als gekeken wordt naar de kruispunten van de Edisonweg en de Nieuwe Schermerweg blijkt dat deze dicht bij hun maximale afwikkelcapaciteit zitten. De i/c-verhoudingen liggen op veel van de kruispunttakken boven de 90% en met name de grote verliestijd laat zien dat de kruispunten het verkeer tijdens het drukste avondspitsuur moeilijk kunnen verwerken. Als het verkeer als gevolg van de ontwikkeling toegevoegd wordt, verandert er echter weinig. Er is een marginale toename in de al bestaande knelpunten.

De ontwikkeling levert dus slechts een geringe toename aan de (beginnende) knelpunten die zich in 2032 voordoen. Deze knelpunten kunnen dan ook niet aan de ontwikkeling toegeschreven worden, waardoor deze knelpunten de ontwikkeling niet in de weg staan. De bestaande (beginnende) knelpunten op de kruispunten zullen in een breder perspectief met de gemeente moeten worden opgepakt. Al met al is de conclusie dat het aspect 'verkeer' de ontwikkeling niet in de weg staat.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door Sweco een aanvullend verkeersonderzoek gedaan naar de (cumulatieve) effecten van de ontwikkelingen op het bedrijventerrein Oudorp. Dit onderzoek is als bijlage 20 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het extra verkeer van de ontwikkelingsgebieden verwerkt kan worden door de huidige kruispunten en het veroorzaakt geen overbelasting, in de zin van wachtrij-opbouw of van opstelstroken die tijdelijk onbereikbaar zijn door de wachtrij op een naastgelegen richting.

Parkeren

Er is door Mobycon een berekening van de parkeerbehoefte uitgevoerd voor het plan. Deze is opgenomen in de bijlagen (8). Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Op basis van de parkeernormen uit de 'Parkeernormennota 2020 - 2027 Gemeente Alkmaar' bedraagt de parkeervraag tijdens het maatgevende moment, de werkdagavond, 244 parkeerplaatsen waarvan

75 openbaar toegankelijk moeten zijn. De beoogde parkeergarage heeft minimaal 233 parkeerplaatsen en op maaiveld worden 11 parkeerplaatsen beoogd.

Hiermee is er voldoende capaciteit voor het invullen van de parkeeropgave.

Geconcludeerd kan worden, dat het aspect 'parkeren' de ontwikkeling van 'De Staalmeester Schermerweg 33' te Alkmaar niet in de weg staat.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het plangebied. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Schermerweg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Schermerweg is maximaal 58 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Onderzocht is of bron- en/of overdrachtsmaatregelen doelmatig en/of effectief genoeg zijn om de geluidsbelasting te verminderen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Dit is niet geval.

De gemeente zal een procedure starten voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat er sprake is van nieuw te bouwen woningen, waarbij sprake is van het algemene criteria 'flexibiliteit bestemmingsplan', onderdeel 3.2.1 Beleidscriteria hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. In het Beleid Hogere Waarden Wet Geluidhinder van de gemeente Alkmaar is opgenomen dat aanvullende eisen alleen gelden indien de geluidbelasting op de gevel van de woningen ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde 5 dB hoger is. Volgens tabel 4.1 en bijlage IIB (van het akoestisch rapport) is de geluidbelasting op de gevel maximaal 58 dB en is de voorkeursgrenswaarde voor bepaalde delen van de gevels daarmee met meer dan 5 dB overschreden. Als gevolg wordt voor dit deel van de woningen aanvullende eisen gesteld met betrekking tot een geluidluwe gevel, woning-indeling en buitenruimte:

- De woning heeft ten minste één gevel met een geluidniveau dat gelijk of lager is aan de voorkeursgrenswaarde per bron en per zone uit de Wgh en Wm.
- De verblijfsruimten van de woning dienen voor ten minste 30% van het vloeroppervlakte aan de geluidluwe zijde te zijn geprojecteerd. Onder verblijfsruimte wordt verstaan: een ruimte binnen een woning die of bestemd is als slaap-, woon- of eetkamer alsmede een keuken van ten minste 11 m². Bij voorkeur worden ten eerste de slaapvertrekken aan de geluidluwe zijde gesitueerd.
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte volgens het Bouwbesluit, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde. Indien de buitenruimte aan de geluidbelaste zijde is gesitueerd, dan mag het gecumuleerde geluidniveau ter plaatse van de buitenruimte (in het midden van

de buitenruimte op 1.20 m hoogte) niet meer zijn dan de betreffende voorkeursgrenswaarde + 5 dB (voor weg- en railverkeer) respectievelijk 5 dB(A) (voor industrielawaai). Bij een gecumuleerd geluidniveau is de laagste voorkeursgrenswaarde maatgevend.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Alexander Flemingstraat, Oudorperdijkje

De geluidbelasting ten gevolge van Alexander Flemingstraat en Oudorperdijkje bedraagt respectievelijk maximaal 42 dB en maximaal 43 dB incl. aftrek artikel 110g Wgh. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Edisonweg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Edisonweg is maximaal 49 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Onderzocht is of bron- en/of overdrachtsmaatregelen doelmatig en/of effectief genoeg zijn om de geluidbelasting te verminderen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Dit is niet geval.

De gemeente zal een procedure starten voor het verlenen van een hogere waarde.

In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat er sprake is van nieuw te bouwen woningen, waarbij sprake is van het algemene criteria 'flexibiliteit bestemmingsplan', onderdeel 3.2.1 Beleidscriteria hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. In het Beleid Hogere Waarden Wet Geluidhinder van de gemeente Alkmaar is opgenomen dat aanvullende eisen alleen gelden indien de geluidbelasting op de gevel van de woningen ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde 5 dB hoger is. Volgens tabel 4.1 en bijlage IIB is de geluidbelasting op de gevel maximaal 49 dB en is de voorkeursgrenswaarde voor bepaalde delen van de gevels daarmee niet met meer dan 5 dB overschreden. Er worden geen aanvullende eisen gesteld door de gemeente Alkmaar.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In bijlage IIB is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Niet gezoneerde wegen (Scheepsjagerstraat en Zegelis)

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 47 dB (incl. art. 110g Wgh) vanwege de Scheepsjagerstraat en ten hoogste

31 dB (incl. art. 110g Wgh) vanwege de Zegelis, waarmee deze waarde voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Nieuwe weg

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB (incl. art. 110g Wgh) waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. In bijlage IIB is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

4.2.3 Conclusie

De maximale geluidsbelasting vanwege de Schermerweg bedraagt 57 dB en van de Edisonweg 49 dB. De gemeente heeft een procedure gestart voor het verlenen van een hogere waarde. Deze is afgerond. Het besluit is als bijlage 17 bij de toelichting gevoegd.

Verder is een aanvullend akoestisch onderzoek geluidwering gevels, een toetsing aan het Bouwbesluit 2012 én een toetsing aan het Beleid Hogere Waarden Wet Geluidhinder van de gemeente Alkmaar noodzakelijk in het kader van een omgevingsvergunning bouwen aanvraag.

Ter borging van een goed woon- en leefklimaat is de volgende regel opgenomen in de regels van het bestemmingsplan:

De woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wgh.

De overige wegen zorgen niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

NIBM

Het voorziene project is een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Er wordt middels onderhavig bestemmingsplan niet voorzien in meer dan 1500 woningen per woningbouwlocatie, als genoemd in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Dat houdt in dat het project in kwestie niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Om die reden is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ van 3%. Zorgvuldigheidshalve is de NIBM-tool ingevuld. Hierbij is gebruik gemaakt van de toename aan verkeer vanwege dit plan zoals blijkt uit het uitgevoerde verkeersonderzoek. Bij de NIBM-tool wordt gebruik gemaakt van de cijfers per weekdag in plaats van de werkdag. In figuur 4.1 is het resultaat weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2289
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,33
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Resultaat NIBM tool

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ook wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bekeken of er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Over luchtkwaliteit kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die waarden kunnen meestal bepaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} met betrekking tot een aantal van de rekenpunten voor het jaar 2020 zijn weergegeven in navolgende tabel.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
8189	19.7	16.8	6.0	8.3	2020
8190	19.4	17.0	6.0	8.5	2020
8191	19.4	17.0	6.0	8.5	2020
8192	19.3	17.0	6.0	8.5	2020
Norm	40	40	35	25	

Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Ook ten aanzien van de andere in de omgeving van het plangebied gesitueerde rekenpunten geldt dat geen sprake is van normoverschrijding. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Het onderdeel luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoeegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de verschillende bedrijven en functies in de omgeving. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied komen alleen woningen voor (zonder milieucategorie of richtafstand). Ten noorden en oosten van het terrein liggen verschillende bedrijven met op dit moment de bestemming 'Gemengd – 1'. Hier zijn bedrijven met een milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter (gezien de ligging in een gemengd gebied). De nieuwe bouwvlakken zullen op minimaal 10 meter van deze bedrijven gesitueerd worden, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand en een goed woon- en leefklimaat behaald wordt. Binnen het gebied dat is bestemd als Gemengd – 1 ligt ook een hondenschool, namelijk aan het adres Alexander Flemingstraat 1. Deze hondenschool zal geen onevenredig negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat bij de woningen in het plangebied. Er is eerder een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij woningen die dicht bij de hondenschool liggen geen grenswaarden worden overschreden. Daarnaast kan gezien gelet op de afstand van de planlocatie en de hondenschool en het bestaande (geluidwerende) bedrijfsgebouw tussen het plangebied en de hondenschool, gezegd worden dat sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In de omgeving is op één locatie bedrijvigheid boven categorie 2 toegestaan. Ten westen van het plangebied is namelijk voor een deel van de gemengde bestemming de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' opgenomen. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan, die een richtafstand hebben van 50 meter. De woningen zijn gelegen binnen deze richtafstand. Op dit moment is hier echter feitelijk een categorie 2 bedrijf aanwezig, namelijk een garagebedrijf, zie ook figuur 4.2. In de huidige feitelijke situatie zou dus ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege dit bedrijf. Er wordt voldaan aan de richtafstand van een categorie 2 bedrijf. Wanneer hier in de toekomst een zwaarder bedrijf gevestigd zou worden, zal dit wel gevolgen kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Echter is het zo dat op deze locatie op termijn ook woningbouw plaatsvinden. De planvorming is al in zodanig stadium, dat de verwachting is dat bij vaststelling van dit bestemmingsplan voldoende vaststaat, dat ook daadwerkelijk overgegaan zal worden tot nieuwbouw van woningen. De procedure hiervoor is inmiddels ook in gang gezet.



Figuur 4.2: Bedrijven in de omgeving

Op het bedrijventerrein komen ook zwaardere bedrijven voor uit categorie 3 en 4. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 tot 100 meter. Het plangebied ligt echter ruim buiten deze richtafstanden. Verder gelegen bedrijventerrein zoals Boekelermeer en Overdie zorgen eveneens niet voor belemmeringen.

Gesteld kan worden dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat op de locatie. De woningen belemmeren de bedrijven in de omgeving daarnaast niet. De woningen hebben zelf ook geen milieu-belastende werking, waardoor het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen ook ongewijzigd blijft of zelfs wordt verbeterd door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie op de locatie.

Binnen het plangebied komt een mobiliteitshub. Deze behoort tot milieucategorie 2 met een aan te houden richtafstand van 10 m (in gemengd gebied). In de regels is gewaarborgd dat de minimale afstand tussen naastgelegen gebouwen minimaal 10 meter dient te bedragen.

4.4.3 Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een

veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

In de omgeving liggen geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geurutstraling. Dit onderdeel is dan ook niet van belang.

4.5.3 Conclusie

Het onderdeel 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

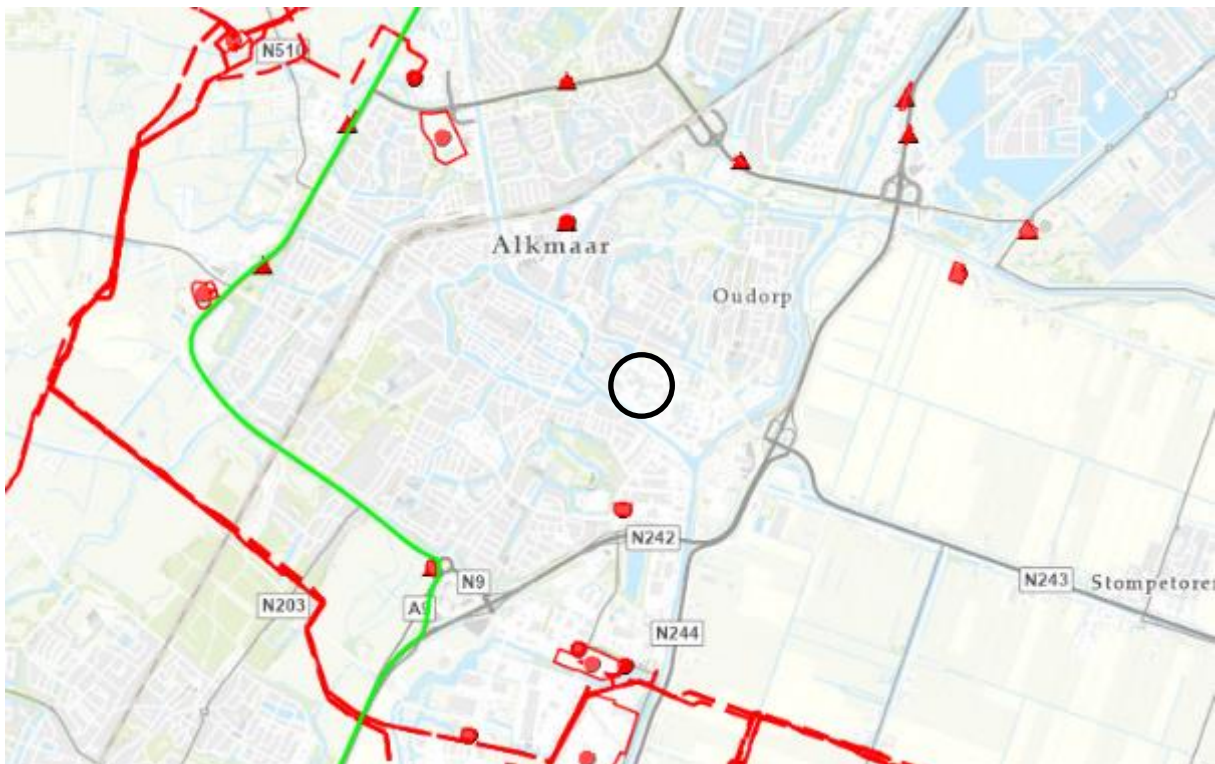
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Om te bepalen wat de eventuele externe veiligheidsrisico's zijn ter plaatse van het plangebied is gekeken naar de risicokaart. Een uitsnede van de risicokaart is weergegeven in figuur 4.3. Hierop is te zien dat nabij het bedrijventerrein Oudorp en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes lopen. De verschillende BEVI-inrichtingen liggen allen op voldoende afstand. Ook aardgasleidingen of andere buisleidingen met gevaarlijke stoffen liggen op ruime afstand. Het plangebied ligt buiten de risicoafstanden en invloedsgebieden hiervan. Over de spoorlijn die door Alkmaar loopt worden daarnaast geen risicovolle stoffen vervoerd, waardoor deze route niet voor belemmeringen zorgt. Ten zuiden van Alkmaar loopt de rijksweg A9 die aan de westzijde overloopt in de N9. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd uit categorieën LF1, LF2 en LT2. Het invloedsgebied bedraagt 880 meter. Aangezien het plangebied op grotere afstand ligt zijn er geen belemmeringen. Een verantwoording van het groepsrisico is niet verder aan de orde.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (omcirkeld)

Advies Veiligheidsregio

Er is door de Veiligheidsregio een advies opgesteld ten aanzien van het plan. Deze is opgenomen in de bijlagen. Er worden geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt. Het advies luidt als volgt:

1. Overweeg het plangericht voorbereiden van ontruiming, dit ter voorbereiding op een situatie waar- bij 'een omvangrijke brand in de directe nabijheid' noopt tot volledige ontruiming en opvang van betrokkenen gedurende meer dan één etmaal.
2. Organiseer vooroverleg met betrekking tot het voorlopig ontwerp van het gebouw, mede in relatie tot de ruimtelijke inrichting, met als doel dat hulpdiensten de verschillende gebouwfuncties in ge- val van een calamiteit goed kunnen bereiken, dat zij door de functionele installaties effectief gefa- ciliteerd worden en dat zelfredzaamheid functioneel wordt ondersteund.

4.6.3 Conclusie

Het onderdeel externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbes- cherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soorten- bescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke ge- volgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Neder- land (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, af- zonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optre- den, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en be- oordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is ver- kregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voor- waarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.

3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Als bijlage 4 is de Quickscan flora en fauna bijgevoegd. Hieruit blijkt dat als het gaat om de soortenbescherming er geen belemmeringen zijn. Wel moet voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Aanvullend op de Quickscan kan nog opgemerkt worden, dat de bomenrij langs de Schermerweg behouden zal blijven. Deze bomen liggen niet binnen het plangebied en hebben de bestemming 'Verkeer

– Verblijfsgebied'. Omdat deze gronden in bezit zijn van de gemeente is het behoud van deze bomen voldoende geborgd.

Wat betreft de gebiedsbescherming is een aeriusberekening uitgevoerd om vast te stellen of de wettelijke drempelwaarden als het gaat om stikstof worden overschreden. Dit is niet het geval. Het stikstofonderzoek is als bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een vooronderzoek bodem (NEN 5725) uitgevoerd voor het plan. Deze is opgenomen in de bijlagen (9). Hieronder worden de belangrijkste bevinden en conclusies beschreven.

De bodem binnen de onderzoekslocatie dient als verdacht beschouwd te worden op het licht tot matig verhoogd voorkomen van zware metalen, minerale olie, PAK, ftalaten en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Plaatselijk is in de bovengrond een uitschieter met zink mogelijk op het verhard binnenterrein. Door de brand centraal op het perceel kan de aanwezigheid van PFAS in de bodem (mogelijke toepassing van blusschuim) vooralsnog niet uitgesloten worden. Ter plaatse zijn binnen 7-10 m-mv twee grondwaterverontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen bekend. In het verleden zijn eerdere saneringen stopgezet door een beperkte afname in concentraties in de aanwezige peilbuizen. Het nieuw opgemaakte saneringsplan uit 2004 is zover bekend niet uitgevoerd.

Voorts dient afhankelijk van de projectontwikkeling ook rekening gehouden te worden met de dieper gelegen grondwaterverontreiniging (VCK-pluim van Schermerweg 74).

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt binnen het perceel niet verwacht. In het verleden is op enkele panden een asbesthoudende dakbedekking met gootconstructie aanwezig geweest welke deels aangesloten was op het gemeentelijk rioolstelsel en deels op de nabijgelegen watergang. Deze daken zijn tussen 2003 en 2006 vervangen voor dakisolatieplaten. Ter plaatse van

het perceel is derhalve geen asbest in de bodem te verwachten. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken, kan een verkennend asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707, strategie onverdacht uitgevoerd worden.

Voor het huidige gebruik (industrie) vormt de bodemkwaliteit geen belemmering. Geadviseerd wordt om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten een actualiserend bodemonderzoek conform de NEN5740 (strategie VED-HE en drie verdachte deellocaties) uit te voeren (ook inpandig).

4.8.3 Conclusie

De verwachte bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie vormt momenteel een belemmering voor het beoogde gebruik (woningbouw). Aan de hand van een actualiserend bodemonderzoek (bij voorkeur na beëindiging van de activiteiten ter plaatse) kan rekening houdend met de voorgenomen planontwikkeling een nieuw saneringsplan opgesteld worden om de onderzoekslocatie geschikt te maken voor het toekomstig gebruik.

Bij bemalingen of grondwateronttrekkingen dient rekening gehouden te worden met de bestaande grondwaterverontreiniging. Hierbij zal een geschikte zuiverende voorziening toegepast dienen te worden. Dit dient voorafgaand met het bevoegd gezag afgestemd te worden. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt van de locatie, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit, de bodemkwaliteitskaart Regio Alkmaar en het Handelingskader PFAS van toepassing.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten.

De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit). In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen.

De rapportage is gebaseerd op de relevante vigerende wet- en beleidsregelgeving. De waterparagraaf hangt samen met de hieronder vermelde beleidsnota's aangaande de waterhuishouding, met als doel een duurzaam waterbeheer. De beleidskaders, van Europees tot en met lokaal niveau (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeheer 21ste eeuw, Wet Ruimtelijke Ordening, Provinciaal Waterplan, Keur waterschap en gemeentelijk Waterplan) waaraan wordt voldaan, staan hieronder deels samengevat.

Het provinciaal beleid is in de provinciale Watervisie 2016-2021 opgenomen. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument voor de waterschappen. De Watervisie beschrijft de

ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorblik naar 2040. De visie dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water-) partners: de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante stakeholders.

De Watervisie 2021 wordt geschreven in de geest van de Omgevingswet, met duidelijke keuzes, korte en bondige formuleringen en draagvlak van de (water-)partners in onze omgeving. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu. Ten slotte vraagt de Omgevingswet om een bepaalde mate van flexibiliteit in werkwijze, en het in een vroeg stadium samenwerken met partijen die ruimtelijke plannen opstellen.

Voor het beheer heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aanvullende regels. De Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet contact gezocht worden met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden of bestemmingswijzigingen moet waarschijnlijk een watervergunning worden aangevraagd.

Het beleid van de gemeente Alkmaar sluit hierop aan en is geborgd in het Beleidsplan Stedelijk water 2017-2026. Hierbij wordt op een zo efficiënt mogelijke wijze invulling gegeven aan de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het document geeft vooral de strategie voor de komende jaren weer. Uitwerking van de strategie vindt plaats in beheer- en uitvoeringsplannen. Voor zowel het hoogheemraadschap als gemeente Alkmaar staat klimaatbestendigheid en –adaptief bouwen hoog in het vaandel. Het beleid van het hoogheemraadschap en gemeente Alkmaar is er daarom op gericht hemelwater in eerste instantie op eigen terrein vast te houden en te verwerken.

4.9.2 Onderzoek

Watertoets

Als bijlage 5 is een waterparagraaf bijgevoegd. Daarin staan de volgende conclusies.

Door de voorgenomen sloop en nieuwbouw zal een 100% gescheiden stelsel aangelegd worden.

Door de voorgenomen planontwikkeling zal door een groenere planinvulling het verhard oppervlak afnemen. Hierdoor is voor de voorgenomen planontwikkeling geen bijkomende watercompensatie vereist vanuit het geldend beleid.

Wel dient vanuit klimaatadaptief herontwikkelen gestreefd te worden naar een zoveel mogelijk hergebruik en/of lokaal verwerken van hemelwater ingepast te worden. Gezien de kleiige bodem en hogere grondwaterstand is lokaal verwerken in de bodem geen mogelijkheid. Ter plaatse zal de terreininvulling met aangename groen- en schaduwplekken worden voorzien. Mogelijk kan op de toekomstige daken een groen- of blauw dak aangelegd worden. Hierdoor vertraagt de piekafvoer naar het omliggend aanwezige oppervlaktewater.

Door een bouwpeil boven het bestaand maaiveld van +0,4-+1 m NAP aan te houden, wordt voldaan aan de benodigde drooglegging. Eventuele kelderconstructies dienen waterdicht uitgevoerd te worden.

Door de ontwikkeling is een toename aan afvalwater te verwachten van ingeschat ca. 10-11 m³/h (300 woningen * 3 i.e. * 12 l/h/i.e.). Dit is een forse toename waarmee zover bekend nog geen rekening gehouden is bij de bestaande gemaalcapaciteit. Of deze hoeveelheid door het bestaande vuilwaterstelsel zuidelijk verwerkt kan worden, dient bij de gemeente (en HHNK als ontvanger) nagevraagd te worden. Indien noodzakelijk zijn aanpassingen zoals een vergroting van de aansluiting of een gedeeltelijke aansluiting naar het noord- of oostelijk gelegen vuilwaterstelsel benodigd. Momenteel wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan worden de hemel- en afvalwaterstelsels verder uitgewerkt in overleg met de gemeente.

In het huidige ontwerp vinden geen wijzigingen aan het oppervlaktewater gepland. Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met een vrije strook van 3 meter voor het benodigde onderhoud. Om dit te borgen heeft deze strook de functieaanduiding 'overige zone – obstakelvrije zone' gekregen en is er een regeling opgenomen om deze zone obstakelvrij te houden voor beheer en onderhoud. Wel is over de watergang een brug gepland. Hiervoor wordt ten tijde, als hierover meer bekend is, een melding of vergunning aangevraagd. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het omliggend aanwezige oppervlaktewater.

Verder dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de zuidelijk aanwezige waterkering. Momenteel ligt in het ontwerp de gevellijn van de nieuwe bebouwing in de zuidwesthoek op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing en is geen kelder gepland in het theoretisch beoordelingsprofiel. Hier wordt voldaan aan de hier geldende dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

De diepteligging van de nabijgelegen toekomstige panden in de zuidoosthoek zal beperkt zijn en derhalve kan voldaan worden aan de PvVR-eis dat de stabiliteit van de dijk niet in gevaar komt. Conform de dubbelbestemming dient hiervoor wel een procedure voor afwijking bestemmingsplan te worden gevolgd (zie artikel 6). Ook is een watervergunning noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de verhardingsafname, het voornemen om groen te realiseren en door rekening te houden met de overige genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenoemen planontwikkeling.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019

van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Het plangebied ligt volgens de online Archeologische Beleidskaart van de gemeente Alkmaar in een zone E: lage archeologische verwachting. De Schermerweg (ligt buiten het plangebied) staat aangegeven als zone C: middelhoge archeologische verwachting. Voor de zone C geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Voor de zone E geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv.

Volgens de gemeentelijke digitale archeologische verwachtingskaart is er inmiddels voldoende informatie aanwezig over het plangebied. Zo is op georeferenciede kaarten uit de 17de tot 19de eeuw te zien dat er in het plangebied geen bewoning is geweest. Er zijn ook geen geregistreerde archeologische (losse) vondsten. Er is dan ook een dermate lage verwachting als het gaat archeologische waarden, dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Onderhavig plangebied ligt buiten de Schermerweg. De Schermerweg is een nog bestaand deel van de Westfriese Omringdijk met een laatmiddeleeuwse oorsprong. Mochten er werkzaamheden plaatsvinden in het wegtracé dan kunnen daar nog wel archeologische verplichtingen aanwezig zijn, afhankelijk van eventueel geplande bodemingrepen. Ook blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht bij het doen van toevalvondsten.

4.10.3 Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.11.2 Onderzoek

Onderhavig plangebied grenst direct aan de Schermerweg. Deze weg is een nog bestaand deel van de Westfriese Omringdijk met een laatmiddeleeuwse oorsprong. De Westfriese Omringdijk is cultuurhistorisch van betekenis omdat hij West-Friesland door de eeuwen heen beschermd heeft tegen het water van de zee en de omringende meren. Het tracé van de dijk is historisch bepaald. Men kan daarin sporen waarnemen van de strijd tegen het water in de loop der tijd. In de eerste plaats is dat het bochtige tracé zelf. Bochten in een dijk duiden meestal op inbraken. Vervolgens geven de wielen een indruk van regelmatig terugkerende doorbraken en zijn de kleiputten de resultaten van voortdurende onderhoud en herstel van de dijk. Tenslotte vormen de buitendijkse landen een essentieel onderdeel van de oudste vorm van een dijkverdedigingssysteem, waarbij men vóór de dijk voorland liet liggen om de slag van het water te breken.

Historisch-morfologisch is de dijk van betekenis omdat hij in de loop der tijd hersteld, opgehoogd en afgegraven is en successievelijk voorzien. Belangrijk hierbij is de samenstelling van het dijklichaam en de vorm van het profiel daarvan, zoals minimum breedte, taludhelling etc. De dijk vormt een beeldbepalend element in het Noord-Hollandse polderlandschap door de continuïteit en de hoogte van de dijk en de openheid van het landschap.

Tenslotte heeft de dijk nog historisch-ruimtelijke betekenis als scheiding tussen oud land, waardoor hij een essentieel deel uitmaakt van het omringende dijklandschap. Dit cultuurlandschap heeft in de loop der tijd in hoge mate invloed uitgeoefend op de huidige uiterlijke verschijningsvorm van verschillende dijkvlakken.

Met het plan zijn geen wijzigingen aan de Schermerweg voorzien. De historische structuur van de dijk en de weg blijft daarom behouden. Ook zal het nieuwe verkeer via een andere route het plangebied bereiken en verlaten. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van de Westfriese Omringdijk.

4.11.3 Conclusie

Het onderdeel cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.13 Windhinder

Er is door Actiflow een quickscan naar windhinder uitgevoerd voor zowel de nieuwbouw binnen het plangebied als de geplande nieuwbouw direct ten noordwesten van het plangebied (het LeKo-terrein). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen (12). Hierna wordt de conclusie beschreven voor onderhavig plangebied.

Er is een indicatie gegeven van mogelijk optredende windhinderklassen op voetgangersniveau. Er heerst een gevarieerd windklimaat waarbij condities optreden die behoren tot windklassen A t/m D. Windhinderklasse D treedt hierbij nabij de noordelijke, oostelijke en zuidelijke hoek van de hoge toren in de zuidwesthoek van het plangebied op. Omdat de omvang van deze zones beperkt is, wordt er niet verwacht dat men ook bij een eventuele slenterfunctie significante hinder zal ondervinden. Indien men het nodig acht het windklimaat hier verder te verzachten, bijvoorbeeld wanneer men hier een goed windklimaat voor slenterende voetgangers wil realiseren, wordt aanbevolen om rondom deze hoekpunten vegetatie toe te passen om de wind lokaal af te remmen.

Er is in de ruime omgeving van beide ontwikkelingen geen kans op windgevaar waargenomen. In deze quickscan is geen vegetatie meegenomen. Vegetatie kan windhinder en windgevaar significant verminderen. Dit betekent dat de huidige resultaten waarschijnlijk een worst case scenario weergeven.

4.14 Bezonning

Naast het onderhavige nieuwbouwproject zal ten noordwesten van het plangebied ook op korte termijn nieuwbouw van woningen plaatsvinden in het kader van de herontwikkeling van het LeKo-terrein. Onderzocht is welke effecten beide ontwikkelingen hebben op de omgeving op het gehele gebied. Er is voor gekozen om deze studie te verrichten met beide ontwikkellocaties zodat er een totaal beeld ontstaat.

Voor de ontwikkeling van Staalmeesters kan worden geconcludeerd dat door deze ontwikkeling slechts beperkte mate schaduw(hinder) ontstaat voor de bestaande omliggende woningen. Dit heeft grotendeels mee te maken dat het plangebied ten noorden is georiënteerd ten opzichte van bestaande woningen. De betreffende studie met tekeningen is als bijlage 18 bij de toelichting gevoegd.

Uit de studie blijkt verder dat delen van de nieuwbouw op het LeKo-terrein slechts beperkt in de schaduw staan van de geplande nieuwbouw van De Staalmeester, met name in de winterperiode. Anderzijds zal de ontwikkeling van het LeKo-terrein ook wederzijds zorgen voor schaduwwerking op de ontwikkeling binnen het plangebied. Daar is daarom als het gaat om bezonning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro. Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012);
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningtrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2012 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen, maar van afwijkingen. De, in het overgangsrecht opgenomen, bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2 Toelichting op de planregels

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Gemengd

De voor 'Gemengd –' aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/ bedrijf. Het maximumaantal woningen mag niet meer bedragen dan 300 woningen. Naast de realisatie van woningen voorziet het plan ook in verschillende (commerciële) voorzieningen zoals dienstverlening, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Elke voorziening is in de regels gemaximaliseerd in oppervlakte bruto vloeroppervlak. De maximale omvang van de niet-woonvoorzieningen mogen niet meer dan 5.000 m² bedragen.

Op de verbeelding en in de regels is bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - niet wonen begane grond', geen woningen mogen komen. Hier zijn wel bij wonen behorende voorzieningen, zoals entrees en bergingen, mogelijk. Het is nu nog niet bekend waar de gebouwen en daarmee ook de plinten zullen komen te liggen. Als een voorgevel van een gebouw in de aanduiding komt te liggen is minimaal 4 m vanaf die voorgevel bestemd voor niet-woonfuncties (artikel 3.1. sub g onder 1). Als uiteindelijk de voorgevel achter de betreffende aanduiding komt te liggen (ten opzichte van de nieuwe straat) bedraagt de plint voor niet-woonfuncties ook minimaal 4 m vanaf de voorgevel (artikel 3.1 sub g onder 2)

Naast deze functies zijn voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De maximum bouwhoogte varieert van 12 tot 50 meter. De architect heeft de vrijheid een gebouw te ontwerpen waarbij bijvoorbeeld aan één zijde van het gebouw de bouwlagen vanaf de 6e bouwlaag terug liggen en aan de andere zijde vanaf de 11e bouwlaag. Dit is juridisch geborgd in de bouwregels.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter en tussen terrassen en tuinen 2 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energieopwekking mag ten hoogste 5 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Groen en Water

De geldende bestemmingen 'Groen' en 'Water' binnen het plangebied zijn overgenomen op verbeelding en in de regels. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook balkons van aangrenzende bebouwing binnen bestemming 'Gemengd' toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

Een deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Hier mag alleen gebouwd worden, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering (zie artikel 6.2 onder b van de regels). Hier wordt aan voldaan als het gaat om de nieuwbouw in de zuidwestelijke hoek van het plangebied.

Voor de mogelijkheden van nieuwbouw in het zuidoostelijke deel van het plangebied kan gebruik gemaakt worden van een afwijkingsbevoegdheid als het waterkering belang door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een appartementencomplex met enkele commerciële functies en kantoren. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Participatie;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Er zijn meerdere overlegreacties binnen gekomen. Deze zijn samengevat en van een antwoord voorzien in het verslag vooroverleg, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.2.2 Participatie

Voor het plan heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Op 24 mei 2022 en op 10 januari 2024 is een informatiebijeenkomst georganiseerd. De reacties waren overwegend positief. De verslagen hiervan zijn opgenomen als bijlage bij onderhavige toelichting. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar deze bijlage.

Verder is er een 'Plan van aanpak' opgesteld 'hoe' en 'wanneer' belanghebbenden in de toekomst benaderd en geraadpleegd worden over de Staalmeester. Dit 'Plan van aanpak' is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zes ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een antwoord van de gemeente voorzien in de 'Nota Beantwoording zienswijzen', die als bijlage 19 bij de toelichting is gevoegd. Voor de wijzigingen is een 'Nota van wijzigingen' opgesteld, die als bijlage 21 bij de toelichting is gevoegd.

