



Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan LeKo-terrein Alkmaar

Gemeente Alkmaar 15 oktober 2024

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “LeKo-terrein”

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn zeven zienswijzen ingediend die allen ontvankelijk zijn.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie/beantwoording daarop. Er wordt ook aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen zijn in een vertrouwelijke bijlage opgenomen. Deze gegevens worden uitsluitend gedeeld met het college van B&W en de gemeenteraad.

Nr. R01	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
1.1	<u>Toenemende verkeersdruk</u> Reclamant maakt zich zorgen over de toenemende verkeersdruk op de toegangsweg naar de binnenstad, de kruising Nieuwe Schermerweg en Edisonweg. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente erkent dat de gewijzigde planopzet en de transformatie van bedrijventerrein Oudorp effect zullen hebben op de verkeersgeneratie en doorstroming op de kruispunten Nieuwe Schermerweg en Edisonweg. Maatregelen die mogelijk nodig zijn om de doorstroming op de Nieuwe Schermerweg te verbeteren, dienen in breder perspectief te worden aangepakt. In dat kader is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij ook de overige drie bouwplannen (De Poort van Oudorp, De Staalmeester en Dok6) zijn geïntegreerd. In het aanvullend onderzoek is gebruik gemaakt van gemiddelde waarden voor een transformatiegebied, waardoor de uitkomsten als bruikbaar en robuust worden beoordeeld. Uit het aanvullend verkeersonderzoek blijkt dat het extra verkeer van de ontwikkelingsgebieden verwerkt kan worden door de huidige kruispunten. In het onderzoek wordt de aanbeveling gedaan om de opstelruimte bij het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat te verlengen tot aan de Pieter Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en valt onder de wijkse infrastructuur. Op basis van verkeersonderzoeken die zijn uitgevoerd en de voorgestelde maatregel om de doorstroming op het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat te verbeteren, stelt de gemeente zich op het standpunt dat de gewijzigde planopzet niet zorgt voor een onevenredige afname van de doorstroming door voorliggend bestemmingsplan.
1.2	<u>Toenemende parkeerdruk</u> Reclamant maakt zich zorgen over de toenemende parkeerdruk. Die zou op dit moment al te hoog zijn. Hoewel de gemeente rekening houdt met de geldende parkeernormen, is die in de praktijk ontoereikend. Bovendien wordt volgens reclamant in de parkeernorm geen rekening gehouden met bezoekers, die vervolgens moeten uitwijken, waarbij onze wijk de eerste is zonder parkeervergunning. Een oplossing zou een vergunningsplicht zijn en een directe verbinding tussen Oudorp en Overdie (voor auto's en/of fietsers). <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure aangetoond dient te worden dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In het onderhavig bestemmingsplan zullen alle benodigde parkeerplaatsen (inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers) op het eigen terrein, binnen de bouwvolumes, worden aangelegd. De uiteindelijke parkeerbehoefte is exact te bepalen op het moment dat er sprake is van een Definitief Ontwerp, waarbij getoetst kan worden aan het geldende Parkeerbeleid en Nota Parkeernormen. De definitieve toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente stelt zich op het standpunt dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen aanvullende maatregelen nodig zijn, omdat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden

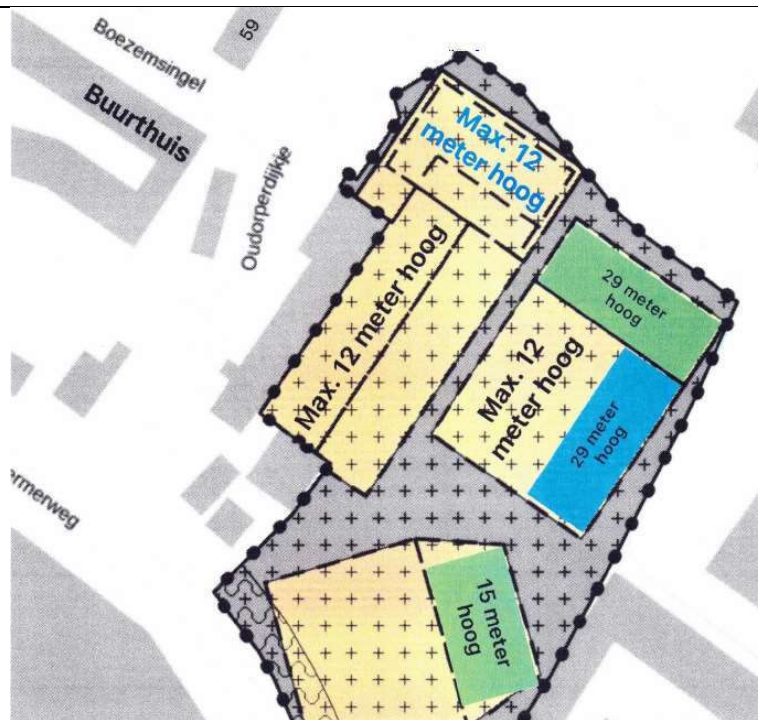
	aangelegd. Verder heeft het college op 2 juli jl. het parkeervergunningengebied voor het Schermereiland uitgebreid en dit treedt in werking op 1 oktober 2024. Dit besluit volgt op een enquête onder de bewoners van het betreffende gebied. Met de uitbreiding van het parkeervergunningengebied is geregeld dat toekomstige bewoners en bezoekers zonder parkeervergunning niet voor 20:00 uur kunnen parkeren in het Schermereiland. Toekomstige bewoners van de nieuwbouwlocaties komen daarnaast niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Aangezien voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd kunnen worden en het parkeervergunningengebied voor het Schermereiland per 1 oktober 2024 wordt uitgebreid, stelt de gemeente zich op het standpunt dat met dit bestemmingsplan de parkeerdruk in het Schermereiland niet onevenredig toeneemt en aanvullende maatregelen op voorhand niet noodzakelijk zijn. Mochten de bewoners van de nieuwbouwlocaties in Oudorp in de toekomst de behoefte hebben aan de uitbreiding van het parkeervergunningengebied, zullen zij zelf het initiatief moeten nemen. Tot slot herkent de gemeente zich niet in het standpunt van reclamant dat de Nota Parkeernormen 2020-2027 geen, of onvoldoende rekening houdt met de berekening voor de parkeerplaatsen van bezoekers. De parkeernormen houden, afhankelijk van de grootte van de woning, rekening met een aandeel van 0,2 of 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Dit aandeel zit verwerkt in de parkeernorm voor iedere woning.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij ook de drie overige bouwplannen op bedrijventerrein Oudorp zijn geïntegreerd. De aanbeveling uit het verkeersonderzoek, de verlenging van de opstelruimte tot aan de Pieter Zeemanstraat, zal worden meegenomen in het inrichtingsplan. De zienswijze heeft verder geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. R02	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
2.1	<u>Meer aandacht voor Cultuur-historische waarden in relatie tot een Integrale visie voor Bedrijventerrein Oudorp</u> Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de (ruimtelijk) verbindende rol van de Westfriesse Omringdijk als provinciale monument. In Gebiedsbiografie Noord-hollandsch Kanaal (SteenhuisMeurs, 2023) zijn deze punten onder de Gouden regels benoemd. Reclamant constateert dat in beide nu voorliggende ontwerpbestemmingsplannen (LeKo-terrein en De Staalmeester) de aanwezigheid en betekenis van de oude Westfriesse Omringdijk is opgenomen in de gebiedsontwikkeling, en met name in de bijlagen is uitgewerkt. Aan het uitgangspunt in Ontwikkelbeeld Oudorp dat de Omringdijk herkenbaar moet zijn als doorgaande route in het groen, wordt nu meer tegemoetgekomen. Reclamant doet een aantal suggesties voor het versterken van de Westfriesse Omringdijk als bepalende structuur in het gebied, namelijk: 1. Zorg dat de ruimtelijke uitgangspunten op een universele wijze worden opgenomen in het bestemmingsplan. 2. Zorg voor samenhang tussen de bestemmingsplannen LeKo-terrein en De Staalmeester. 3. Zorg voor een breder groen talud. 4. Zorg dat het voorgenomen wegprofiel voor de Schermerweg voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Westfriesse Omringdijk. 5. Daar waar de Schermerweg primair wordt aangewezen als fietspad is de bestrating met rood asfalt de meest voor de hand liggend. 6. Onderzoek de mogelijkheid voor het terugbrengen van een wegsloot langs de Schermerweg in plaats van een wadi. 7. Een inrichtingsplan voor het gehele tracé van de Westfriesse Omringdijk op het bedrijventerrein Oudorp. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt zich op het standpunt dat een bestemmingsplan vormvrij is. De initiatiefnemers van de twee bestemmingsplannen zijn niet verplicht om hun ruimtelijke ambities op een vergelijkbare methode te presenteren in het bestemmingsplan. De gemeente kan dan ook niet de verplichting opnemen.

	Aangezien de twee bestemmingsplannen invloed op elkaar hebben, zullen bepaalde omgevingsaspecten wel integraal onderzocht worden. Het gaat hierbij om de wind- en bezonningsstudie. Daarnaast worden perceelsoverstijgende onderwerpen, zoals de (her)inrichting van de Westfriesse Omringdijk, meegenomen in het ontwikkelkader Oudorp dat momenteel in ontwikkeling is. Westfriesse Omringdijk Het Beeldkwaliteitsplan Westfriesse Omringdijk (Provincie Noord-Holland, 2009) omschrijft de dijk als 'best bewaarde geheim van Alkmaar' wat minder geheim mag zijn. In het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat door diverse ontwerpprincipes aan te wenden, het traject meer helder gemaakt kan worden. De verhoogde ligging en groene trajectdelen kunnen elkaar daarbij afwisselen. Vanwege de diversiteit van dit stedelijke gebied dat doorkruist wordt en de deels beperkte mogelijkheden van het profiel, is het in ieder geval aan te bevelen een herkenbare bestrating en straatmeubilair te gebruiken. De gemeente onderschrijft het belang en de potentie van de Westfriesse Omringdijk bij de transformatie van het bedrijventerrein Oudorp. De Westfriesse Omringdijk vormt een belangrijk element in het landschap en de geschiedenis van het gebied. Door het herstellen en behouden van de dijk als herkenbare structuur, kan het gebied zich ontwikkelen tot een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving met respect voor het verleden. De transformatie van het bedrijventerrein vormt de aanleiding om de ruimtelijke kwaliteiten van het dijkprofiel en verbindende rol die de dijk heeft tussen de verschillende deelgebieden te versterken. De Westfriesse Omringdijk ligt echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De ontwerpprincipes en inrichtingsplan die moeten bijdragen aan het versterken van het dijkprofiel, zoals de kleurstelling van de bestrating, zullen worden opgenomen in het gemeentelijk ontwikkelkader dat op dit moment in ontwikkeling is. In het (concept) ontwikkelkader is de Westfriesse Omringdijk een van de ruimtelijke dragers, waarvoor eigen ontwerpprincipes zijn opgesteld. Dit betekent niet dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met de toekomstige herinrichting van de Schermerweg en de Westfriesse Omringdijk. Door grondgebonden woningen aan de Schermerweg te positioneren, ontstaat samenhang met de bestaande grondgebonden woningen aan de overzijde van de Schermerweg. Hierdoor ontstaat een profiel dat passend is bij dit gedeelte van de Westfriesse Omringdijk en is het ruimtelijk gewenst om de woningen wat dichterbij de weg te plaatsen. In samenhang met de geprojecteerde bebouwing van De Staalmeester, ontstaat een afwisselend beeld, dat passend is binnen de historische context van de Westfriesse Omringdijk. Slot Op 19 maart 2024 en 25 april 2024 hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen reclamant en het ambtelijk programmteam Bedrijventerrein Oudorp. Reclamant heeft nogmaals aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarden van de Westfriesse Omringdijk. Vanuit de gemeente is de intentie uitgesproken om de structuur van de Westfriesse Omringdijk waar mogelijk te herstellen en te versterken. De transformatie van bedrijventerrein Oudorp vormt de aanleiding om deze monumentale structuur beter tot zijn recht te brengen in de openbare ruimte. Reclamant zal betrokken worden bij de herinrichting van de Schermerweg.
	Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geresulteerd in twee gesprekken met de reclamant, waarbij de ruimtelijke uitgangspunten met betrekking tot de Westfriesse Omringdijk zijn besproken. De zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. R03	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
3.1	Bouwhoogte Reclamant vindt de bouwhoogte van 35 meter te hoog. Het deel van het gebouw dat 35 meter hoog moet worden, staat direct aansluitend tegen het Oudorperdijkje. Dit zou tegen alle proporties t.a.v. de bestaande bebouwing aan de westkant van dit terrein zijn. De bestaande bebouwing is rond de 8 meter hoog en dit hoge gebouw komt daar dan direct tegenaan, waardoor reclamant de huidige signatuur van de wijk om zeep ziet worden geholpen: <i>"Van een dorps karakter naar een metropool in de orde van centrum Rotterdam of iets van gelijke aard"</i>. Reclamant vindt dit onacceptabel en benadrukt dat de hoogte sterk gereduceerd dient te worden. Gemeentelijke beantwoording Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelbeeld voor bedrijventerrein Oudorp vastgesteld. In het Ontwikkelbeeld Oudorp is opgenomen dat de maximale bouwhoogte 35 meter is. Het bestemmingsplan houdt vast aan die vastgestelde bouwhoogte.

	Het stedenbouwkundig plan op de locatie van het LeKo-terrein kenmerkt zich door een heldere driedeling in volumes. Alle volumes hebben een eigen positie en omgeving waartoe zij zich verhouden. Aan de historische Westfriese Omringdijk presenteert het plan zich als kleinschalige stadskorrel met grondgebonden woningen met een duidelijk eigen identiteit en uitstraling. De kop van dit volume bevindt zich aan het hart van het gebied waar een publieke ontmoetingsruimte wordt beoogd met een interactieve functie in de plint. Doordat het stedenbouwkundig weefsel zich hier opent en er daarmee meer lucht komt in het profiel, is het mogelijk de kop van het dijkblok te voorzien van een grotere hoogte; namelijk 26 meter. De overige twee blokken oriënteren zich met de kop richting de Edisonweg waarin kopblok (blok 1), met een hoogte van 35 meter, zich duidelijk positioneert aan de entree van het plangebied en het te transformeren bedrijventerrein Oudorp. Het tweede blok is hieraan ondergeschikt maar speelt een grote rol in de begeleiding van de Edisonweg met het gevelvlak en de plintinvulling. Het kopblok van 35 meter heeft de stedenbouwkundige functie om de route het gebied in op te vangen, te markeren en te ondersteunen. De bezoeker wordt zoals het ware het plangebied in begeleid. Het plan "Poort van Oudorp" vormt de eerste entree en boekensteun, het kopblok van 35 meter pakt de ritmiek vervolgens op om de begeleiding door te geven aan het tweede blok van 29 meter om zo het nieuwe stadsgezicht van Oudorp karakter te geven.
3.2	Schaduwhinder Reclamant benoemt ook dat een gebouw van 35 meter te veel schaduwvorming geeft. De schaduw zoals getoond in de tekeningen zou anders zijn dan wat de reclamant zelf meet. Middels een foto toont de reclamant aan dat op 28 januari 2024 om 13:25 uur de schaduw van een transformatorhuisje 3,33 maal de lengte van datzelfde huisje beslaat. Dit zou betekenen dat een gebouw van 35 meter een schaduw van 117 meter oplevert. Deze schaduw beslaat dan de gehele wijk tot over de Schermeerstraat, ver voorbij de woning van de reclamant zelf. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Bedrijventerrein Oudorp betreft een transformatiegebied waar een gemixt woon-werkgebied zal ontstaan. Binnen een stedelijke context met grote ruimtelijke en programmatistische ambities is het niet te voorkomen dat er sprake kan zijn van enige vorm van schaduwwerking op bestaande woningen en percelen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient getoetst te worden of het bestaande woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast door de voorliggende bouwplannen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een bezonningsstudie uitgevoerd. Bij de bezonningsstudie is de schaduwwerking van de bouwvolumes in kaart gebracht om 9:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur, op de vier bepalende dagen: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Dit zijn gangbare tijden en data voor een bezonningsstudie. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het kopblok, op de hoek Edisonweg / Oudorperdijkje, voor enige mate van schaduwhinder zorgt. Vanwege de positionering van het plangebied zal de schaduw van het bouwvolume in de ochtenduren van de wintermaanden (als de zon het laagst staat) op de voorgevel van de woningen aan het Oudorperdijkje projecteren. Het feit dat binnen het ontwikkelgebied de schaduwwerking slechts in de ochtenduren van een korte periode van het jaar toeneemt, maakt dat de gemeente in redelijkheid de afweging kan maken dat het hoogteaccent niet zorgt voor een onevenredige schaduwwerking op het perceel van reclamant.
3.3	Planvoorstel Reclamant geeft aan ook wel in te zien dat er gebouwd moet worden en stelt daarom voor de bouwhoogte van het noordwestelijke gebouw in zijn geheel naar maximaal 12 meter te reduceren (in ieder geval niet hoger dan de nieuwe gebouwen aan het Jaagpad, noordelijk langs het Noordhollandsch Kanaal) en het hoogteaccent van 29 meter van het zuidoostelijke gebouw juist uit te breiden, zoals reclamant illustreert in onderstaande afbeelding. Zo staat het hoogste gebouw zo ver mogelijk af van de bestaande lage behuizing van het Oudorperdijkje (westelijk van het LeKo-terrein) en Schermerweg (zuidelijk van het LeKo-terrein). De bebouwing loopt zo geleidelijk omhoog richting het noordoostelijke deel van het LeKo-terrein, waardoor de impact op het zicht en de schaduw vermindert en beleving van het huidige karakter van de wijk behouden blijft.



Gemeentelijke beantwoording

De gemeente heeft begrip voor het alternatieve plan van reclamant. De gemeente stelt echter tegelijkertijd vast dat met het alternatieve plan geen evenwichtig ruimtelijk model ontstaat, waarbij de hoogteaccenten over het plangebied verspreid worden. Daarnaast biedt het alternatieve plan onvoldoende oppervlakte voor het gewenste en benodigde programma.

De gemeente verwijst reclamant graag naar het Ontwikkelbeeld voor bedrijventerrein Oudorp dat op 4 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het Ontwikkelbeeld Oudorp is opgenomen dat de maximale bouwhoogte 35 meter is. Het onderhavig bestemmingsplan houdt vast aan die vastgestelde bouwhoogte.

Het stedenbouwkundig plan op de locatie van het LeKo-terrein kenmerkt zich door een heldere driedeling in volumes. Alle volumes hebben een eigen positie en omgeving waartoe zij zich verhouden. Aan de historische Westfriese Omringdijk presenteert het plan zich als kleinschalige stadskorrel met grondgebonden woningen met een duidelijk eigen identiteit en uitstraling. De kop van dit volume bevindt zich aan het hart van het gebied waar een publieke ontmoetingsruimte wordt beoogd met een interactieve functie in de plint. Doordat het stedenbouwkundig weefsel zich hier opent en er daarmee meer lucht komt in het profiel, is het mogelijk de kop van het dijkblok te voorzien van een grotere hoogte; namelijk 26 meter.

De overige twee blokken oriënteren zich met de kop richting de Edisonweg het kopblok, met een hoogte van 35 meter, zich duidelijk positioneert aan de entree van het plangebied en het te transformeren bedrijventerrein Oudorp. Het tweede blok is hieraan ondergeschikt maar speelt een grote rol in de begeleiding van de Edisonweg met het gevelvlak en de plintinvulling. Het kopblok van 35 meter heeft de stedenbouwkundige functie om de route het gebied in op te vangen, te markeren en te ondersteunen. De bezoeker wordt zoals het ware het plangebied in begeleid. Het plan "Poort van Oudorp" vormt de eerste entree en boekensteun, het kopblok van 35 meter pakt de ritmiek vervolgens op om de begeleiding door te geven aan het tweede blok van 29 meter om zo het nieuwe stadsgezicht van Oudorp karakter te geven.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. R04	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
4.1	<u>Toenemende verkeersdruk</u>

	Reclamant vreest dat de bereikbaarheid, en daarmee de woonkwaliteit, van de woning afneemt. Reclamant heeft bezwaar tegen de notitie parkeren en verkeersgeneratie (bijlage 7 van de toelichting). Niet onderzocht is wat de gevolgen van het toenemende verkeer zijn voor het wegennet en de afhankelijk van het verkeer. Onderzocht dient te worden of de bestaande infrastructuur de toename aan kan en wat dit betekend voor de reistijd van de mensen die de wijk en/of stad uit en in willen rijden. In een verkeersonderzoek dienen volgens respondent ook de overige geplande ontwikkelingen (De Staalmeester, DOK 6 en de Poort van Oudorp) te worden meegenomen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente erkent dat de gewijzigde planopzet en de transformatie van bedrijventerrein Oudorp effect zullen hebben op de verkeersgeneratie en doorstroming op de kruispunten Nieuwe Schermerweg en Edisonweg. Maatregelen die mogelijk nodig zijn om de doorstroming op de Nieuwe Schermerweg te verbeteren, dienen in breder perspectief te worden aangepakt. In dat kader is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij ook de overige drie bouwplannen (De Poort van Oudorp, De Staalmeester en Dok6) zijn geïntegreerd. In het aanvullend onderzoek is gebruik gemaakt van gemiddelde waarden voor een transformatiegebied, waardoor de uitkomsten als bruikbaar en robuust worden beoordeeld. Uit het aanvullend verkeersonderzoek blijkt dat het extra verkeer van de ontwikkelingsgebieden verwerkt kan worden door de huidige kruispunten. In het onderzoek wordt de aanbeveling gedaan om de opstelruimte bij het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat te verlengen tot aan de Pieter Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en valt onder de wijkse infrastructuur. Op basis van verkeersonderzoeken die zijn uitgevoerd en de voorgestelde maatregel om de doorstroming op het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat te verbeteren, stelt de gemeente zich op het standpunt dat de gewijzigde planopzet niet zorgt voor een onevenredige afname van de doorstroming door voorliggend bestemmingsplan.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij ook de drie overige bouwplannen op bedrijventerrein Oudorp zijn geïntegreerd. De aanbeveling uit het verkeersonderzoek, de verlenging van de opstelruimte tot aan de Pieter Zeemanstraat, zal worden meegenomen in het inrichtingsplan. De zienswijze heeft verder geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. R05	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
5.1	<u>Hinder voor aanwezige duiker</u> Reclamant wijst erop dat het noordwestelijke bouwvlak over een bestaande duiker geprojecteerd staat. Dit is een belangrijke duiker die voor wateraanvoer zorgt voor het bedrijventerrein en het stedelijk gebied van Oudorp. Reclamant geeft aan dat het onwenselijk is een gebouw over de duiker te bouwen, in verband met toekomstig beheer en onderhoud. Zowel de waterparagraaf in het bestemmingsplan als het watertoetsdocument in de bijlage van het bestemmingsplan geven geen concrete oplossing voor deze duiker. Er worden alleen enkele onzekere mogelijkheden geschetst, zoals "mogelijk kan hier een watergang van gemaakt worden". Dit biedt onvoldoende zekerheid en duidelijkheid over een aanvaardbare oplossing voor deze duiker. Nu het bestemmingsplan het bouwvlak planologisch regelt en geen oplossing biedt voor de aanwezige duiker, moet reclamant concluderen dat de ontwikkeling een nadelig effect heeft op het watersysteem. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer het betreffende bouwvolume aan de zijde van de Edisonweg gedeeltelijk aangepast. Om ervoor te zorgen dat de duiker niet onder het geprojecteerde gebouw uitkomt, krijgt het gebouw aan de Edisonweg een overkraging. De betreffende duiker zal ter plaatse van deze overkraging komen te liggen. Door middel van de overkraging in de gevel, ontstaat voldoende ruimte om de duiker te kunnen onderhouden. De overkraging is in het bestemmingsplan geborgd door middel van de 'specifieke bouwaanduiding – overkraging' (sbove). De overkraging is de vertaling die is gegeven aan het idee om een fysieke waterloop te integreren in het gebouw. Het kan hierbij gaan om een 'open' watergang of een duiker onder het maaiveld. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal duidelijk worden welke optie haalbaar is. Door middel

	van de specifieke bouwaanduiding in het bestemmingsplan zijn beide opties mogelijk. De twee opties en de planologische vertaling in de planregels zijn afgestemd met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is akkoord met de opties en de juridisch-planologische vertaling in het bestemmingsplan. Daarbij wenst het HHNK wel vroegtijdig betrokken te worden door de initiatiefnemer voor de daadwerkelijke uitwerking van de watergang. Met de toevoeging van de specifieke bouwaanduiding in het bestemmingsplan en het akkoord van het HHNK stelt de gemeente zich op het standpunt dat er voldoende planologische zekerheid is voor aanleg en onderhoud van de duiker.
5.2	<u>Hinder voor onderhoud watergang</u> Het noordoostelijke bouwvlak staat met de oostelijke punt pal tegen een bestaande waterloop geïmplementeerd, welke haaks op de Edisonweg ligt. Daarmee is er geen ruimte meer voor toekomstig onderhoud van deze watergang. Op figuur 6 in het watertoetsdocument staat het stedenbouwkundig plan afgebeeld. Hierop is de aanwezige watergang verlegd zodat er ruimte ontstaat voor een groenstrook die ook als onderhoudstrook kan dienen. Deze (mogelijke) wijziging ligt echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan en ook is praktisch de vraag of de verschuiving van de watergang mogelijk is in verband met aanwezige bomen. Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan het bouwvlak regelt, maar er geen oplossing wordt geboden voor het toekomstige onderhoud van de watergang. De oplossing uit het stedenbouwkundig plan wordt niet juridisch verankerd daar deze buiten het plangebied valt. Ook hier kan reclamant daarom niet concluderen dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op het watersysteem. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In het Beeldkwaliteitsplan, bijgevoegd als bijlage bij de regels, was al reeds opgenomen dat de watergang aan de oostzijde van het plangebied verlegd zou worden. In het kader van de totale belangenafweging is het van belang dat ook de watergang en oevers onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en binnen het plangebied komen te liggen. Het plangebied is, in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan, uitgebreid aan de oostzijde. Hiermee komt de watergang, inclusief oevers, binnen het plangebied te liggen. Doordat dit gebied onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, zijn ook de effecten die de verlegging heeft, onderdeel van de belangenafweging. De effecten van de verruiming van het plangebied zijn onderzocht en afgestemd met de desbetreffende ketenpartners. Het gaat hierbij om de Omgevingsdienst in verband met aanvullend natuuronderzoek en het HHNK in verband met het verleggen van de watergang. Doordat bovenstaande onderzoeken onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, vormen ze een onderdeel van de belangenafweging die het bevoegd gezag maakt.
<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geresulteerd in een verruiming van het plangebied en de toevoeging van de 'specifieke bouwaanduiding – overkraging' in de planregels en verbeelding.	

Nr. R06	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
6.1	<u>Toenemende verkeersdruk</u> Reclamant woont direct nabij het plangebied en is bang dat de bereikbaarheid van eigen woning verslechtert en daarmee de woonkwaliteit afneemt. Niet onderzocht is wat de gevolgen van het toenemende verkeer zijn voor het wegennet en de afhankelijk van het verkeer. Onderzocht dient te worden of de bestaande infrastructuur de toename aankan en wat dit betekend voor de reistijd van de mensen die de wijk en/of stad uit en in willen rijden. In een verkeersonderzoek dienen volgens respondent ook de overige geplande ontwikkelingen (De Staalmeester, DOK 6 en de Poort van Oudorp) te worden meegenomen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente erkent dat de gewijzigde planopzet en de transformatie van bedrijventerrein Oudorp effect zullen hebben op de verkeersgeneratie en doorstroming op de kruispunten Nieuwe Schermerweg en Edisonweg. Maatregelen die mogelijk nodig zijn om de doorstroming op de Nieuwe Schermerweg te verbeteren, dienen in breder perspectief te worden aangepakt. In dat kader is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij ook de overige drie bouwplannen (De Poort van Oudorp, De Staalmeester en Dok6) zijn geïntegreerd. In het aanvullend onderzoek is gebruik gemaakt van gemiddelde waarden voor een transformatiegebied, waardoor de uitkomsten als bruikbaar en robuust worden beoordeeld. Uit het aanvullend verkeersonderzoek blijkt dat het extra verkeer van de ontwikkelingsgebieden verwerkt kan worden door de huidige kruispunten. In het onderzoek wordt de aanbeveling gedaan om

	de opstelruimte bij het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat te verlengen tot aan de Pieter Zeemanstraat. Deze aanpassing zal worden meegenomen in het inrichtingsplan voor bedrijventerrein Oudorp en valt onder de wijkse infrastructuur. Op basis van verkeersonderzoeken die zijn uitgevoerd en de voorgestelde maatregel om de doorstroming op het kruispunt Nieuwe Schermerweg/Edisonweg - Saturnusstraat te verbeteren, stelt de gemeente zich op het standpunt dat de gewijzigde planopzet niet zorgt voor een onevenredige afname van de doorstroming door voorliggend bestemmingsplan.
Conclusie De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij ook de drie overige bouwplannen op bedrijventerrein Oudorp zijn geïntegreerd. De aanbeveling uit het verkeersonderzoek, de verlenging van de opstelruimte tot aan de Pieter Zeemanstraat, zal worden meegenomen in het inrichtingsplan. De zienswijze heeft verder geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. R07	Zienswijzen en beantwoording Reclamanten
7.1	Hoogbouw De hoogste gebouwen, respectievelijk 34 en 45 meter hoog, zijn direct grenzend aan onze wijk, ter hoogte van de Nieuwe Schermerweg, Oudorperdijkje en Jaagpad, geprojecteerd. Vanaf de eerste inloopavond (juni 2023) hebben betrokken buurtbewoners feedback gegeven aan de projectontwikkelaars dat de beoogde hoogte van de gebouwen opvalt en schil afsteekt tegen de bestaande bouw op het Oudorperdijkje en Schermerweg. Er is een groot verschil tussen de hoogte van de bestaande woningen in de wijk Het Schermereiland (3 – 5 bouwlagen), de bebouwing aan het Jaagpad (9 bouwlagen) en de beoogde bouwplannen. Men heeft meermaals aangegeven niet gelukkig te zijn met de positionering van de hoogste gebouwen direct tegenover het Oudorperdijkje op het LeKo-terrein. Er wordt een voorstel gedaan om de hoogteaccenten niet direct tegen de bestaande woongebieden te positioneren. De positionering zou noordoostelijk moeten zijn en de hoogte moet oplopend zijn, gezien vanuit het Schermereiland, in plaats van aflopend. De hoge nieuwbouw wordt volgens reclamant geprojecteerd op 15 tot 30 meter van de bestaande woonwijk, waar de bouwhoogte slechts 3 tot 5 bouwlagen hoog is. Het verzoek is om een meer evenwichtige hoogbouw te realiseren die qua hoogte in lijn is met de overige hoogbouw in de wijk en dus lager dan deze 34 en 45 meter hoogte. Gemeentelijke beantwoording Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelbeeld voor bedrijventerrein Oudorp vastgesteld. In het Ontwikkelbeeld Oudorp is opgenomen dat de maximale bouwhoogte 35 meter is. Het bestemmingsplan houdt vast aan die vastgestelde bouwhoogte. Het stedenbouwkundig plan op de locatie van het LeKo-terrein kenmerkt zich door een heldere driedeling in volumes. Alle volumes hebben een eigen positie en omgeving waartoe zij zich verhouden. Aan de historische Westfriese Omringdijk presenteert het plan zich als kleinschalige stadskorrel met grondgebonden woningen met een duidelijk eigen identiteit en uitstraling. De kop van dit volume bevindt zich aan het hart van het gebied waar een publieke ontmoetingsruimte wordt beoogd met een interactieve functie in de plint. Doordat het stedenbouwkundig weefsel zich hier opent en er daarmee meer lucht komt in het profiel, is het mogelijk de kop van het dijkblok te voorzien van een grotere hoogte; namelijk 26 meter. De grondgebonden woningen aan de Schermerweg, reageren op de hoogte van de bestaande woningen aan de Schermerweg. De overige twee blokken oriënteren zich met de kop richting de Edisonweg waarin het kopblok, met een hoogte van 35 meter, zich duidelijk positioneert aan de entree van het plangebied en het te transformeren bedrijventerrein Oudorp. Het tweede blok is hieraan ondergeschikt maar speelt een grote rol in de begeleiding van de Edisonweg met het gevelvlak en de plintinvulling. Het kopblok van 35 meter heeft de stedenbouwkundige functie om de route het gebied in op te vangen, te markeren en te ondersteunen. De bezoeker wordt zoals het ware het plangebied in gezogen. Het plan “Poort van Oudorp” vormt de eerste entree en boekensteun, het kopblok van 35 meter pakt

	de ritmiek vervolgens op om de begeleiding door te geven aan het tweede blok van 29 meter om zo het nieuwe stadsgezicht van Oudorp karakter te geven.
7.2	<u>Beeldkwaliteitsplan – maquette</u> Reclamant stelt dat uit de gepresenteerde plannen niet kan worden opgemaakt wat de ruimtelijke effecten zijn van de beoogde nieuwbouw op de openbare ruimte. Men verzoekt de gemeente om bij vervolgstappen van dit traject de belanghebbenden inzicht te verschaffen middels een maquette. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Om de ruimtelijke effecten van bouwplannen voor alle belanghebbenden inzichtelijk te maken, hecht de gemeente veel waarde aan goede en betrouwbare visualisaties. De methodiek die hiervoor gebruikt wordt is echter aan de initiatiefnemer van het bouwplan. Ondanks het feit dat de gemeente geen eisen kan stellen aan de methodiek, zal de wens van reclamant worden doorgegeven aan de initiatiefnemers.
7.3	<u>Windhinder</u> De beoogde nieuwbouw zal effect hebben op windhinder. In voorliggend bestemmingsplan is de windhinder slechts berekend voor de eigen ontwikkeling. Daarbij is geen rekening gehouden met de overige ontwerpbestemmingsplannen die ook ter inzage liggen. In de quickscan van LEKO Bouw staat zelfs als aanbeveling om geen zitplaatsen te realiseren in gebieden met windhinderklasse C en D. Op het Schermereiland is aan het NoordHollands Kanaal hoogbouw gerealiseerd van 9 bouwlagen en tussen deze hoogbouw in is er al sprake van hoog risico windgevaar. De beoogde nieuwbouw wordt hoger, waardoor er volgens reclamant meer sprake zal zijn van een hoog risico windhinder / -gevaar. De ervaring op het Schermereiland / Jaagpad leert dat de daar geplaatste zitplaatsen / bankjes nauwelijks worden gebruikt omdat ook daar sprake is van windhinder en een tochtgat. Verzoek om een integrale quickscan windhinder uit te voeren voor de drie nieuwbouwprojecten. Daarnaast dient in de modellen ook al reeds rekening te worden gehouden met toekomstige hoogbouw op bedrijventerrein Oudorp. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het bij wooncomplexen, hoger dan 30 meter, gewenst om onderzoek te doen naar de mate van windhinder. Aangezien het hoogteaccent maximaal 35 meter wordt, is er windhinderonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de zienswijze is ook het bouwplan voor bestemmingsplan De Staalmeester meegenomen. Uit het windonderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied een laag risico heeft op windhinder. Uitsluitend aan de noordwestelijke zijde van het hoogteaccent ontstaat enige mate van windhinder. Hierbij is geen sprake van een onveilige situatie, maar deze locatie leent zich niet voor een langdurig verblijfsgebied, zoals een terras. In het onderzoek zijn aanbevelingen gedaan, zoals het realiseren van een setback en het aanplanten van vegetatie. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal het hoogteaccent verder uitgewerkt worden. De conclusies uit het windonderzoek zullen gebruikt worden om de risico's op windhinder te reduceren. Hierbij kan gedacht worden aan een teruglegging van de gevel (setback) of de plaatsing van vegetatie.
7.4	<u>Groen</u> Reclamant maken zich zorgen over de groene ambities van de gemeente Alkmaar bij (her)ontwikkelingsprojecten. De ervaring leert bij nieuwbouwprojecten op het Schermereiland dat het groen in de wijk in de loop der tijd niet is toegenomen. Daarnaast wordt gerefereerd aan nieuwbouwplannen in Alkmaar waarbij vooraf groene impressies werden getoond (Jaagpad en Dockside I). Volgens reclamant worden bomen niet op de juiste manier geplant waardoor zij niet tot wasdom komen. Dit terwijl bomen zorgen voor reductie hittestress en windhinder en ter bevordering van waterberging. Verzoek om absolute eisen te stellen voor de groene ambities bij nieuwbouwprojecten. <u>Gemeentelijke beantwoording</u>

	De gemeente erkent het belang van een groene stedelijke omgeving. Ruimte voor waterberging en maatregelen tegen hittestress zorgen voor gezonde en toekomstbestendige woongebieden. Daarnaast draagt een groene openbare inrichting bij aan de sociale cohesie in de buurt: 'Groen ontmoet' en nodigt uit voor sport en recreatie. De gemeente heeft de ambitie om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Om deze ambitie waar te maken heeft de gemeenteraad op 12 maart 2024 het Beleidsplan Klimaatadaptatie vastgesteld. In dit beleidsplan zijn doelstellingen geformuleerd voor nieuwbouwlocaties, zoals LeKo-terrein. In het Ontwikkelbeeld Oudorp is al het uitgangspunt opgenomen dat, ten behoeve van infiltratie, minimaal 20% van het plangebied onbebouwd en onverhard dient te zijn. De ambities uit het Ontwikkelbeeld en Beleidsplan Klimaatadaptatie zijn op twee manieren opgenomen en geborgd in het bestemmingsplan. Enerzijds door de omvang van de bouwvlakken, waarbinnen de bouwvolumes komen. Anderzijds doordat in de planregels de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat het gebruik van gronden en gebouwen uitsluitend toegestaan is indien het in overeenstemming is met het Beeldkwaliteitsplan. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er voldoende onbebouwde ruimte beschikbaar blijft om de groene ambities van de gemeente en de initiatiefnemer verder uit te werken.
7.5	<u>Beeldkwaliteitsplan – LEKO Bouw</u> Reclamant stelt dat de beoogde nieuwbouw van LEKO niet aansluit op de openbare weg direct tegenover de school/buurthuis aan het Oudorperdijkje. Het oude bedrijfsgebouw blijft staan en de nieuwbouw sluit achter deze bedrijfsunits aan. Een gemiste kans, omdat dit naar ons idee een valse start is waarmee de gemeente Alkmaar een nieuwe wijk met allure wil doen verrijzen. Van de LEKO initiatiefnemers hebben wij begrepen dat zij moeite hebben gedaan om dit gebouw met gronden te verwerven. Door een te hoge koopsom bleek dit niet mogelijk op dit moment. Reclamant is van mening dat de aansluiting van de nieuwbouw moet passen bij de bestaande bouw en dat dit tot uiting dient te komen in het beeldkwaliteitsplan. Dit dient de ambitie van de gemeente Alkmaar uit te stralen. Verzoek aan de gemeenteraad om alles in het werk te stellen deze gronden te verwerven en te laten bebouwen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente heeft begrip voor het standpunt van reclamant, maar stelt direct vast dat de gemeente hierin geen partij is. De gemeente kan slechts gesprekken tussen verschillende eigenaren en initiatiefnemers faciliteren. De initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan heeft echter veelvuldig contact gehad met de bestaande eigenaren van de bedrijfsgebouwen aan het Oudorperdijkje. Deze gesprekken hebben tot dusver niet geresulteerd in een uitbreiding van het plangebied. Aangezien meerdere bedrijfsgebouwen geen onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan, hecht de gemeente veel waarde aan een goede 'aanhechting' tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en het bouwplan. Hierdoor kunnen bestaande bedrijfsgebouwen in de toekomst alsnog transformeren.
7.6	<u>Milieu Effect Rapportage (MER): wateroverlast</u> In de drie afzonderlijke bestemmingsplannen staat opgenomen dat een vormvrije MER volstaat. Maar, zou er voor de som van deze drie bouwprojecten toch een MER uitgevoerd moeten worden? Reclamant vreest namelijk een vergelijkbare situatie zoals bij de nieuwbouw aan het Jaagpad, waarbij door de nieuwbouw ernstige waterschade is ontstaan aan de woningen aan het Jaagpad/ Schermerweg/Scheepsjagersstraat. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieu een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Het bouwplan van LeKo-terrein is aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, wat als activiteit D11.2 is opgenomen in het Besluit m.e.r.. Omdat het plan niet meer dan 2.000 woningen omvat, het niet gaat om een oppervlakte van 100 hectare of meer, of om een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000m² of meer, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling om te bepalen of (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Ook met de toevoeging van de overige ruimtelijke ontwikkelingen die nu in procedure zijn, wordt niet voldaan aan bovenstaande criteria. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is voldoende.

	De gemeente stelt voorop dat het bestemmingsplan LeKo-terrein met betrekking tot de grondwaterstroming niet vergelijkbaar is met de woningbouwontwikkeling aan het Jaagpad. In het kader van 'water en bodem sturend' bij ruimtelijke plannen en de hoge stichtingskosten wordt bij LeKo-terrein geen gebruik gemaakt van een ondergrondse parkeergarage. Hierdoor vindt geen beïnvloeding van de grondwaterstroming plaatst.
7.7	<u>Verkeersoverlast tijdens de bouwfase</u> Reclamant vreest het zwaar verkeer tijdens de bouwfase. De verkeersoverlast door zwaar verkeer vindt met name plaatst in de straten Oudorperdijkje, Schermeweg en Jaagpad. Het verzoek aan de gemeente om voorafgaand aan de start van de nieuwbouw zorg te dragen dat er een verbod is voor zwaar verkeer in de genoemde straten en er ook zorg voor te dragen dat dit verbod opgenomen is in GPS-systemen. Daarnaast moeten ook de projectontwikkelaars met hun leveranciers duidelijke afspraken maken dat zij op de juiste wijze de nieuwbouwprojecten benaderen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente heeft begrip voor de vrees van reclamant voor het bouwverkeer. Zeker als de vier nieuwbouwlocaties tegelijk in ontwikkeling in, kan dit invloed hebben op de doorstroming van en naar het Schermereiland. In het kader van de transformatie van bedrijventerrein Oudorp is de gemeente, in samenwerking met de verschillende ontwikkelaars, aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om tijdens de bouw de overlast voor bestaande bewoners en gebruikers te beperken. Een bestemmingsplanprocedure is echter niet de procedure om een uitvoeringsaspecten te adresseren. Een bestemmingsplan bepaalt namelijk welk gebruik van gronden en gebouwen is toegestaan en welke bouwmogelijkheden er voor een bepaald perceel gelden. Onderwerpen die betrekking hebben op de planning of uitvoering, staan niet in het bestemmingsplan, maar worden getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is dan ook niet op voorhand te bepalen welke maatregelen nodig zijn om de overlast tijdens de bouwfase te minimaliseren. Dit onderwerp zal in de uitwerking van de verschillende bouwplannen verder onderzocht en geconcretiseerd worden.
7.8	<u>Parkeerdruk</u> De beoogde nieuwbouw zal de parkeerdruk, die al hoog is op het Schermereiland, verder laten toenemen. Het is van belang dat er qua infrastructuur rekening wordt gehouden met parkeermogelijkheden in de nabijheid van het Schermereiland. Dat betekent minder ver als de huidige P+R Oudorp. Ook verzoeken wij om in verband met dichte bebouwing/hoge bebouwing maatregelen te treffen om uitwassen qua parkeren in de toekomst te voorkomen. Daarbij zou de gemeente kunnen overwegen om het huidige parkeervergunningengebied Schermereiland uit te breiden naar de locaties van de nieuwbouw. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure aangetoond dient te worden dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In het onderhavig bestemmingsplan zullen alle benodigde parkeerplaatsen (inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers) op het eigen terrein, binnen de bouwvolumes, worden aangelegd. De uiteindelijke parkeerbehoefte is exact te bepalen op het moment dat er sprake is van een Definitief Ontwerp, waarbij getoetst kan worden aan het geldende Parkeerbeleid en Nota Parkeernormen. De definitieve toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente stelt zich op het standpunt dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen aanvullende maatregelen nodig zijn, omdat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Verder heeft het college op 2 juli jl. het parkeervergunningengebied voor het Schermereiland uitgebreid en dit treedt in werking op 1 oktober 2024. Dit besluit volgt op een enquête onder de bewoners van het betreffende gebied. Met de uitbreiding van het parkeervergunningengebied is geregeld dat toekomstige bewoners en bezoekers zonder parkeervergunning niet voor 20:00 uur kunnen parkeren in het Schermereiland. Toekomstige bewoners van de nieuwbouwlocaties komen daarnaast niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Aangezien voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd kunnen worden en het parkeervergunningengebied voor het Schermereiland per 1 oktober 2024 wordt uitgebreid, stelt de gemeente zich op het standpunt dat met dit bestemmingsplan de parkeerdruk in het Schermereiland niet onevenredig toeneemt en aanvullende maatregelen op voorhand niet noodzakelijk zijn. Mochten de bewoners van de nieuwbouwlocaties in Oudorp in de toekomst de behoefte hebben aan de uitbreiding van het parkeervergunningengebied, zullen zij zelf het initiatief moeten nemen.

7.9	<u>Behoeftte aan supermarkt</u> Het voorliggend bestemmingsplan, en overige bestemmingsplannen die reeds in procedure zijn gegaan, maken geen ruimte voor een supermarkt. Vanuit het Schermereiland is er een brede oproep voor een supermarkt in de buurt. Voor de bewoners van het Schermereiland is de dichtbij zijnde supermarkt de Albert Heijn op het Oudorperplein. Loopafstand is 1,0 – 1,5 kilometer. De bevolking van het Schermereiland is vergrijsd en daarom is het van belang dat er een buurtsupermarkt op loopafstand beschikbaar komt. Bovendien zal een centrale positionering ervoor zorgen dat huidige en toekomstige bewoners de boodschappen lopend of per fietst zullen halen. Verzoek om een supermarkt planologisch mogelijk te maken. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente heeft de ambitie om met de transformatie van Bedrijventerrein Oudorp de leefbaarheid van het gehele gebied, ten zuiden van de Nieuwe Schermerweg, te verbeteren. Het toevoegen van voorzieningen, zoals een supermarkt, kan een positieve bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid. Een supermarkt vraagt om een centrale locatie en goede bereikbaarheid voor bezoekers en bevoorradig. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan voldoet hier echter niet aan. Het perceel heeft geen gewenste ontsluiting voor de benodigde bevoorrading en ruimte voor extra parkeerplaatsen. Hierdoor is de gemeente niet voornemens om voor deze locatie een procedure te starten om de functie detailhandel mogelijk te maken. Momenteel wordt voor de transformatie van Bedrijventerrein Oudorp een ontwikkelkader ontwikkeld. Hierbij zal de mogelijkheid van de realisatie van een supermarkt, op een daarvoor geschikte locatie nader worden onderzocht. Voor de komst van een nieuwe supermarkt dient de nut en noodzaak aangetoond te worden door middel van Distributie Planologisch Onderzoek (dpo). Met een dpo wordt inzicht verkregen in de detailhandelsstructuur en de mogelijke marktruimte voor een supermarkt. Daarnaast is regionale afstemming noodzakelijk.
7.10	<u>Nulmeting: risico op schade en overlast tijdens bouw</u> Reclamant stelt dat op het moment de drie bouwplannen tegelijk in ontwikkeling gaat, er veel bouwactiviteiten plaatsvinden. Deze bouwactiviteiten kunnen schade veroorzaken aan de bestaande bouw. Het risico van de gecombineerde bouw is dat er schade kan ontstaan en bewoners verhaal willen halen, terwijl de oorzaak lastig vast te stellen is als meerdere ontwikkelingen tegelijk plaatsvinden. Verzoek aan de gemeente Alkmaar om zorg te dragen voor een zorgvuldig proces waarbij er bij direct omwonenden een nulmeting wordt uitgevoerd en dat dit proces ook zodanig ingericht zal zijn dat eventuele schade als gevolg van deze bouwactiviteiten wordt vergoed en bewoners niet met ingewikkelde juridische procedures worden geconfronteerd. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente heeft begrip voor de vrees van reclamant voor de mogelijke overlast tijdens de bouw-fase. Een bestemmingsplanprocedure is echter niet de procedure om een uitvoeringsaspecten te adresseren. Een bestemmingsplan bepaalt welk gebruik van gronden en gebouwen is toegestaan en welke bouw mogelijkheden er voor een bepaald perceel gelden. Onderwerpen die betrekking hebben op de planning of uitvoering, vormen geen onderdeel van het bestemmingsplan. Eventuele schade als gevolg van sloop- en bouwactiviteiten, en de afhandeling daarvan ligt bij de ontwikkelende en uitvoerende partijen. In het kader van de transformatie van bedrijventerrein Oudorp is de gemeente voortdurend in overleg met de ontwikkelende partijen om de overlast voor bestaande bewoners en gebruikers tijdens de bouw fase te beperken.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullend windonderzoek uitgevoerd. Het windonderzoek is toegevoegd als bijlage en de resultaten zijn verwerkt in de toelichting. De zienswijze heeft verder geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.