

Bestemmingsplan Herontwikkeling LeKo-terrein

Vastgesteld

Gemeente Alkmaar

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 2 december 2024

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
2 Plangebied	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Bestaande situatie bedrijventerrein Oudorp	8
2.3 Ruimtelijke visie	9
2.4 Stedenbouwkundig plan	10
2.5 Beeldkwaliteitsplan	12
3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte	14
3.2.5 Nationaal waterbeleid	15
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	16
3.3.2 Coalitieakkoord 2023-2027	17
3.3.3 Woonagenda 2020-2050	17
3.3.4 Woonakkoord regio Alkmaar	17
3.3.5 Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040	18
3.4.2 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp	19
3.4.3 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027	19
3.4.4 Duurzaam Alkmaar 2020-2024	19
3.4.5 Beleid hogere waarden Wet geluidhinder	19
3.4.6 Welstandsnota Alkmaar 2016	20
3.4.7 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027	20
3.4.8 Beleidsplan klimaatadaptatie 2024-2028	20
3.4.9 Coalitieakkoord (2023) en Criteria bij woningbouw (2022)	20
3.5 Conclusie beleidskader	21
4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Algemeen	22
4.2 Water	22
4.3 Bodem	24
4.4 Archeologie	25
4.5 Cultuurhistorie	25
4.6 Natuur	25

4.7	Verkeer en parkeren	27
4.8	Geluid wegverkeer	28
4.9	Luchtkwaliteit.....	29
4.10	Externe veiligheid.....	30
4.11	Bedrijven en milieuzonering	30
4.12	Duurzaamheid	31
4.13	Bezonning	32
4.14	Windhinder	33
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	33
4.16	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	33
5	Juridische planbeschrijving	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Verbeelding	34
5.3	Planregels	34
5.4	Handhaafbaarheid	36
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	37
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1	Participatie en vooroverleg	38
7.2	Procedure.....	38

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

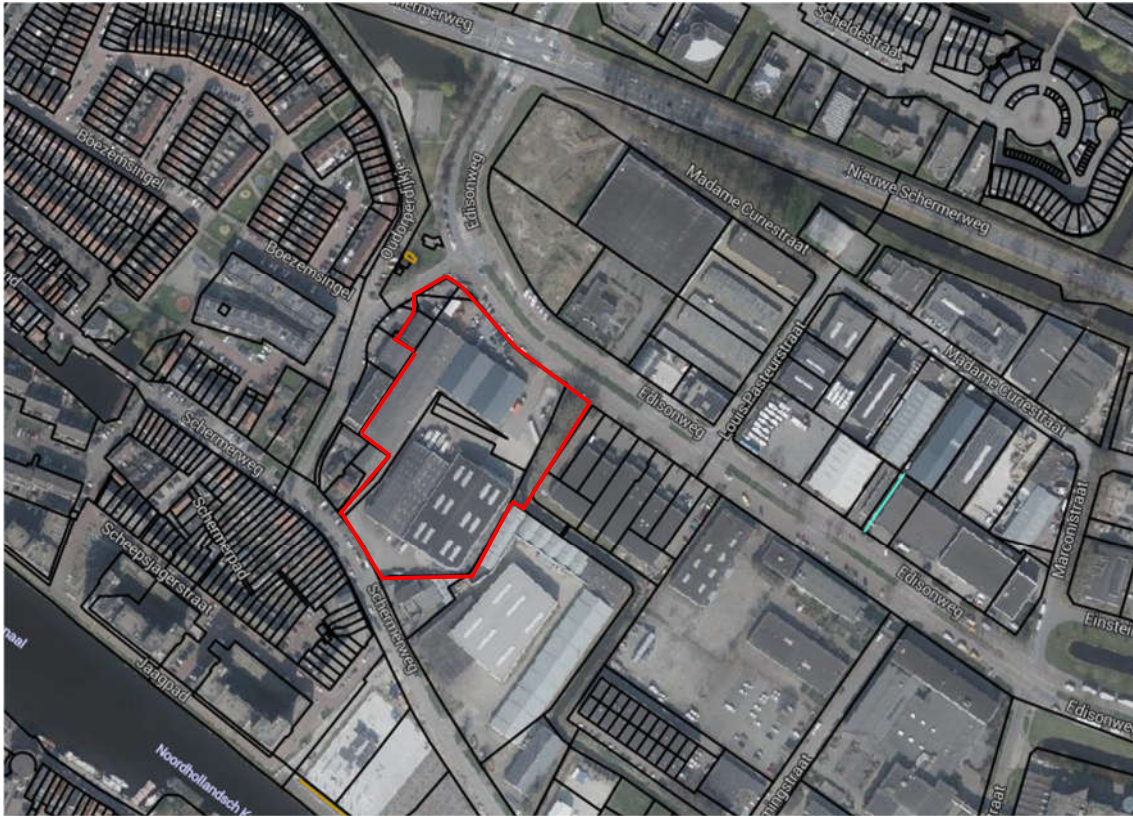
Het bedrijventerrein Oudorp, gelegen aan de oostzijde van Alkmaar, zal in de komende jaren transformeren naar een intensief bebouwde stedelijke zone met meerdere functies, waaronder wonen. Het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Oudorp vormen hiervoor het ruimtelijk kader.

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan betreft de voorgenomen herontwikkeling van het 'Leko-terrein' (de naam is afkomstig van het ter plaatse gevestigde transportbedrijf), dat is gelegen op een strategische locatie op het bedrijventerrein Oudorp, nabij de centrale toegang vanaf de Nieuwe Schermerweg. Het voornemen is om de aanwezige bedrijfspanden te slopen en hier maximaal 210 woningen met aanvullend commerciële en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Schermerweg en de Edisonweg, nabij de hoofdentree van het bedrijventerrein Oudorp. Het LeKo-terrein bevindt zich in de westhoek van het bedrijventerrein. In de huidige situatie is op het terrein een aantal bedrijven gevestigd. De bedrijven zijn gevestigd in verschillende panden/loodsen. Het buitenterrein bestaat voornamelijk uit parkeerplaatsen en laad- en losplekken voor vrachtwagens. Het plangebied is circa 1,3 hectare groot en wordt aan de noordkant ontsloten door de Edisonweg en aan de zuidkant door de Schermerweg. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op de luchtfoto met kadastrale grenzen weergegeven.



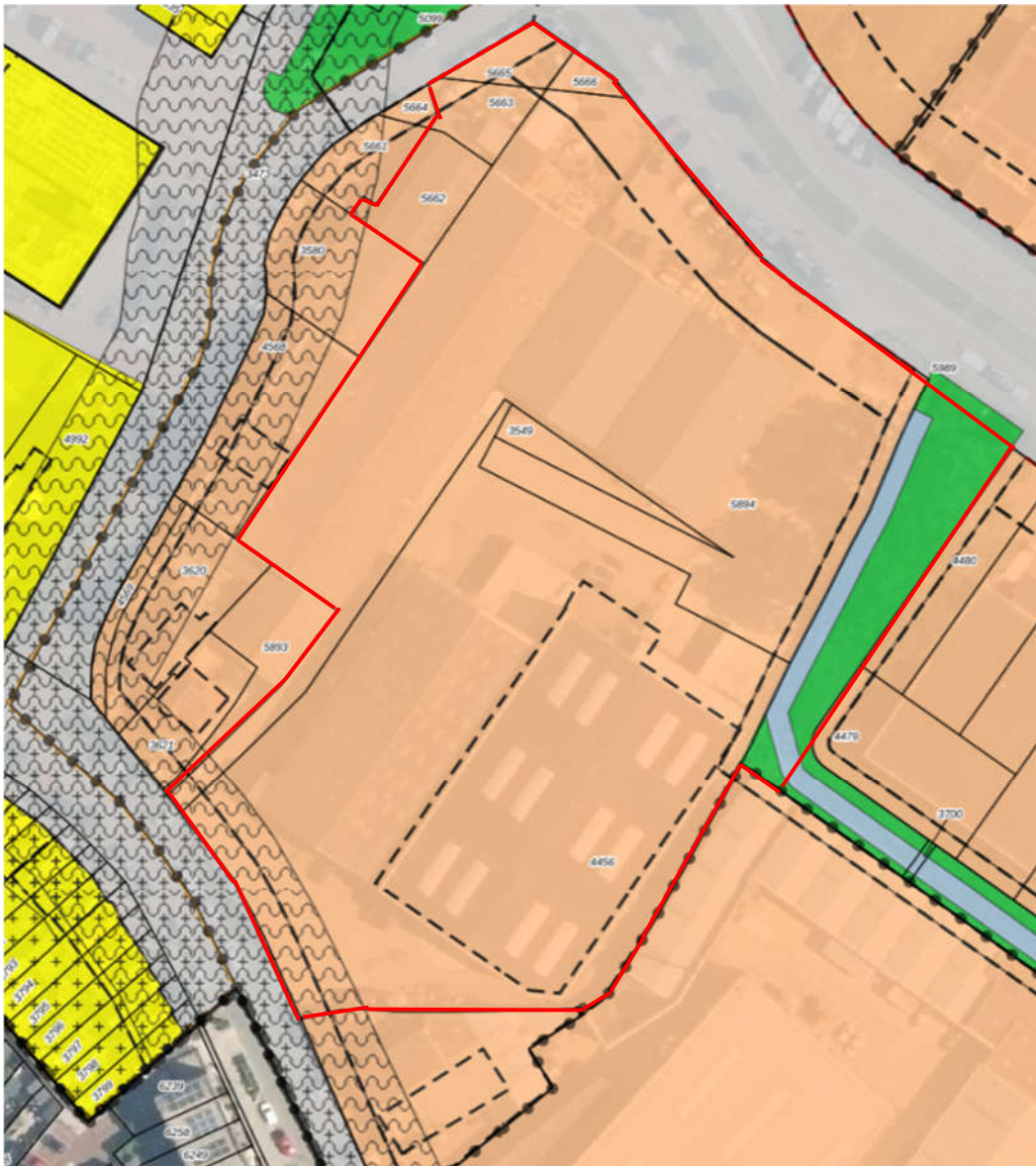
Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 mei 2013. De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan opgenomen bijlage 1 'Staat van Bedrijven'. Aan de zuidoostzijde is een categorie 3 bedrijf toegestaan. Tevens zijn de volgende functies toegestaan:

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

Voor de gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

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

Voor de gronden aan de noordoostzijde van het plangebied geldt de bestemming 'Water' respectievelijk 'Groen'.

2 Plangebied

2.1 Inleiding

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

2.2 Bestaande situatie bedrijventerrein Oudorp

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

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

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



Afbeelding 2.1: Huidige situatie met plangebied vanaf de Nieuwe Schermerweg in vogelvlucht

2.3 Ruimtelijke visie

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kanaalzone. In de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, vastgesteld in oktober 2017, is de ambitie opgenomen om van het Noordhollandsch kanaal een uitnodigende stadsrivier te maken waarlangs ontwikkelingen plaatsvinden die een voorbeeld vormen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het gebied langs de oevers van het Noordhollandsch Kanaal biedt in de toekomst ruimte aan 30.000 inwoners gecombineerd met werkgelegenheid. De Kanaalzone wordt een veelzijdige leefomgeving met een stedelijke sfeer. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Alkmaar het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de 5 deelgebieden vastgesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Ontwikkelbeeld Oudorp.

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

het typische Alkmaarse groen. Hierdoor ontstaat een bijzondere combinatie van stoer en stevig, afgewisseld met zacht.

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. Per ontwikkeling zal steeds 20% van de locatie onbebouwd en onverhard moeten blijven.

De ligging van het plangebied heeft verschillende kwaliteiten. De ontsluiting is zeer goed, zowel met de auto als per openbaar vervoer en fiets. Het centrum van de stad en vele belangrijke voorzieningen liggen op fietsafstand. De locatie ligt aan drie belangrijke structuren: de Westfriese Omringdijk, de Edisonweg en het Oudorperdijkje. Deze structuren vormen belangrijke kaders voor de invulling van het plangebied.

2.4 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een ensemble van drie gemengde blokken. De configuratie van de blokken richt zich op het creëren van onderbroken zichtlijnen, verspringende rooilijnen en een geactiveerde openbare ruimte. Deze openbare ruimte is autoluw en zoveel mogelijk groen ingericht.

De blokken hebben een onderbouw van meerdere lagen en wisselende hoogtes in de bovenbouw. De onderbouw en de bovenbouw contrasteren van elkaar in architectuur waarbij de onderbouw aansluit bij het Schermereiland en de menselijke schaal, terwijl de bovenbouw de omslag vormt naar de Kanaaloever die de komende jaren verrijst in de rest van bedrijventerrein Oudorp. De blokken kennen elk dezelfde principes: een omsloten binnentuin, parkeren grotendeels uit het zicht binnen de blokken, een spel van hoekaccenten en zichtlijnen en verspringende rooilijnen en bouwhoogtes.

Blok 1 ligt aan de noordwestzijde van het plangebied en grenst direct aan de Edisonweg. De Edisonweg zal in de toekomst dienst doen als moderne stadsboulevard. Met hoogte en massa langs deze route zal de entree en richting naar het centrum worden benadrukt. De bebouwing langs de Edisonweg krijgt een stedelijk karakter met een hogere dichtheid en een levendige mix van functies. De begane grond van de gebouwen wordt ingevuld met aantrekkelijke bedrijfsruimtes met een uitnodigende en transparante gevel. Dit zorgt voor extra sociale controle en draagt bij aan een dynamisch straatbeeld. Boven de werkruimtes wordt een divers palet aan woningen gerealiseerd om een brede doelgroep te bedienen. Dit blok bevat een meerlaagse parkeergarage en een hoogteaccent (maximaal 35 meter hoog). Het hoogteaccent markeert de entree van de vernieuwde stadsstraat. Vanaf de Nieuwe Schermerweg is dit één van de eerste gebouwen die in het oog springt. Daarom wordt het uitgevoerd met hoogwaardige architectuur, een gebouw dat de toon zet voor de rest van de getransformeerde wijk.

Blok 2 is het noordelijke blok en grenst aan de noordzijde aan de Edisonweg. Hier is een bebouwingsaccent (bouwhoogte maximaal 29 meter) met appartementen in de sociale huur voorzien. Ook hier is de begane grond bestemd voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De overige zijdes van het bouwblok worden ingevuld met stadswoningen. Parkeren gebeurt uit het zicht in het binnenterrein.

Blok 3 is het meest zuidelijke blok. Het accent in dit blok heeft een gevarieerd aanbod van appartementen en is gepositioneerd aan het begin van het kindlint. Op de begane grond kan een maatschappelijke of commerciële voorziening komen. Verder zijn hier stadswoningen voorzien. Aan de zuidzijde van het blok bevindt zich de Westfriese Omringdijk, waarop wordt gereageerd door een afname in de bouwhoogte en het creëren van architectonische verwijzingen naar dijkhuizen. Hier wordt aangesloten op de structuur van de woningen aan de Schermerweg,

waaronder meerdere karakteristieke panden en monumenten. Het parkeren is eveneens opgelost op het binnenterrein.

Tussen blok 1 en 2 wordt een smalle straat gerealiseerd, met een doorzicht naar het achtergelegen pleintje. Doordat er werkfuncties voorzien zijn op de begane grond en wonen op de hogere niveaus, ontstaat het gevoel van een stedelijke straat.

Het programma bestaat uit maximaal 210 woningen. In de gebouwen is naast woningen plaats voor commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen en collectieve voorzieningen ten behoeve van de woningen. Het oppervlak aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen bedraagt minimaal 3.500 m² en maximaal 4.000 m². Daarnaast zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Door de menging van werkfuncties in het plan ontstaat zo een ontmoetingsplek voor bewoners, ondernemers maar ook bezoekers. De locatie is daarmee de entree naar Oudorp en de schakel tussen de knusse binnenstad en de stoere Kanaalstad.



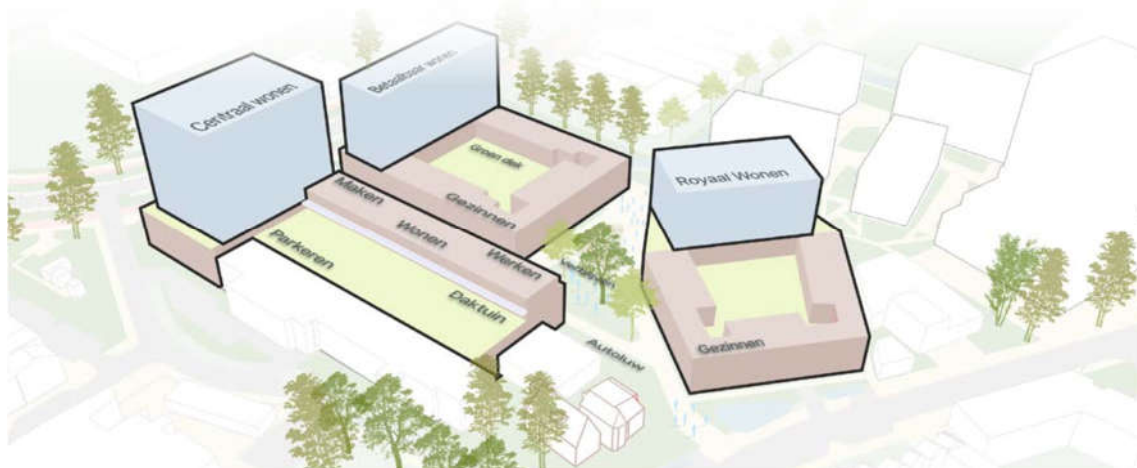
Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie (indicatief)

De watergang aan de oostrand van het plangebied wordt verlegd. Dit is een primaire watergang en kan daarom niet worden gedempt of smaller worden gemaakt. De watergang loopt daarbij dood bij de Edisonweg. Dit is in de huidige situatie ook het geval. Er loopt een duiker onder het noordelijk deel van het plangebied door richting het noordwesten. Om de watergang in de toekomstige situatie te blijven verbinden met het primaire water rondom de Edisonweg/Nieuwe Schermerweg wordt een nieuwe duiker aangelegd. Het verleggen van de watergang heeft geen invloed op het aanwezige trafo-huisje.

Uit een inventarisatie van de ondergrond in de huidige situatie volgt dat het warmtenet, de overige ondergrondse infra, de wadi's, het groen en de parkeerplaatsen op een goede wijze zijn in te passen.

2.5 Beeldkwaliteitsplan

Voor het project is een beeldkwaliteitsplan opgesteld¹. Elk blok heeft een onderbouw (magenta) en een bovenbouw (blauw). Middels meerdere beeldkwaliteitscriteria contrasteren deze van elkaar, terwijl er tegelijkertijd ook een duidelijke relatie bestaat. Per blok verschillen deze regels subtiel waardoor een afwisselend en aantrekkelijk straatbeeld ontstaat.



Afbeelding 2.3: Onderbouw en bovenbouw

De laag van de bovenbouw geeft invulling aan de ambitie voor een stoere Kanaalstad als omschreven in het ontwikkelbeeld (2019) voor Oudorp. De architectuur is industrieel, stoer en zelfbewust.

De onderbouw refereert aan de maat, schaal en sfeer van de binnenstad van Alkmaar en het Schermereiland. Daarbij wordt in deze laag ook de werksfeer van Oudorp voelbaar en beleefbaar.

De laag Groen Oudorp volgt uit de ambitie om 20% van de grond in Oudorp onbebouwd en volle grond groen aan te leggen. Doordat de openbare ruimte autoluw is, is er veel ruimte voor Vergroening.

In het beeldkwaliteitsplan zijn beeldkwaliteitscriteria per bouwblok vastgelegd.

¹ Beeldkwaliteitsplan Leko terrein Alkmaar, Studio Vinke, 8 mei 2024

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied.

3.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 210 woningen en maximaal 4.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat de voorzieningen al in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking enkel de woningen van belang.

De realisatie van maximaal 210 woningen geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het Woonakkoord zijn gemaakt. Uit het Woonakkoord volgt op basis van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit de conclusie dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod.

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

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

3.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.5 *Nationaal waterbeleid* Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

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

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

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

Nationaal Water Programma 2022-2027

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

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

Betekenis voor het project

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

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

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

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

Betekenis voor het project

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

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

Met het Regionaal Actie Programma (RAP) uit 2017 heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de provinciale uitvoeringsregeling. Het RAP heeft in 2019 een vervolg gekregen met het rapport Woningbouwafspraken en Programmering. De gemeenten in de regio Alkmaar hebben daarna ook een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het project 'Alkmaars Kanaal: Oudorp' is met 2.300 woningen opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. Er vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op klimaatadaptatieve maatregelen.

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

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen

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

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering, maar buiten de kernzone. Het project is afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

(HHNK). De regionale waterkering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 *Coalitieakkoord 2023-2027*

In het provinciaal Coalitieakkoord 2023-2027 wordt ingezet op voldoende passende woningen die goed bereikbaar zijn en in een mooie en gezonde omgeving staan. De uitdaging is om tot en met 2030 184.000 woningen in de provincie te realiseren. Dit betekent een verdubbeling van de bouwproductie ten opzichte van afgelopen jaren. Het grootste deel van de benodigde 184.000 woningen kan binnenstedelijk worden gebouwd. De coalitie hecht groot belang aan de beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters, ouderen en spoedzoekers. Door de grote druk op de woningmarkt en in het bijzonder het tekort aan sociale huurwoningen, lukt het grote groepen mensen niet om een woning te vinden, terwijl dat in veel gevallen wel heel hard nodig is. Het doel is dat iedereen in Noord-Holland een passende woning kan vinden.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 210 woningen op een binnenstedelijke locatie. Er worden diverse doelgroepen bediend. Minimaal 30% van de woningen betreft sociale huurwoningen.

3.3.3 *Woonagenda 2020-2050*

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

Betekenis voor het project

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

3.3.4 *Woonakkoord regio Alkmaar*

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

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het Woonakkoord zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan de realisatie van een

divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod. Minimaal 30% van de woningen in het plangebied betreft sociale huurwoningen. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om huur- en koopwoningen te realiseren in diverse prijsklassen voor alle inkomensgroepen. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale woonakkoord, voorziet in zowel de lokale als de regionale behoefte en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

3.3.5 *Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord*

De regio Alkmaar heeft samen met het Rijk de Woondeal NHN 2.0 (2023) afgesloten. Het doel van de Woondeals is om snel meer (betaalbare) woningen te bouwen in deze regio's. Er moeten tot en met 2030 ongeveer 220.000 woningen bij komen. De Woondeal NHN richt zich op de bouw van voldoende betaalbare woningen in de regio, in samenwerking met marktpartijen en corporaties. In de Woondeal staat de inzet voor 30% sociale huur en 36,67% middensegment (huur of koop) (ofwel 2/3 betaalbaar).

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de bouw van betaalbare woningen. De regels over het percentage sociale huur en middensegment zijn niet van toepassing op dit plan, omdat voor dit plan reeds afspraken zijn gemaakt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Omgevingsvisie Alkmaar 2040*

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

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

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

Betekenis voor het project

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

ontwikkeling geeft hier invulling aan en kan het als inspirator dienen voor andere ontwikkelingen op het bedrijventerrein Oudorp. Daarnaast wordt met het plan bijgedragen aan een compacte stad en behoud van het landschap.

3.4.2 *Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp*

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

Betekenis voor het project

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

3.4.3 *Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027*

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

In het Groenbeleidsplan wordt op hoofdlijnen ingezet op:

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

Betekenis voor het project

Binnen het plangebied is geen groen aanwezig. Conform het ontwikkelbeeld zal minimaal 20% van de gronden onbebouwd en onverhard (groen) worden ingericht. Daarnaast wordt groen toegepast in de vorm van een daktuin.

3.4.4 *Duurzaam Alkmaar 2020-2024*

Het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 geeft weer op welke wijze de gemeente Alkmaar de komende jaren de opgaven uit het klimaatakkoord oppakt. Naast een aantal grote onderdelen als de uitvoering van de warmtevisie, de RES-opgave en grote projecten als het energieleverend geluidsscherm en het Europese Horizon2020 project gaat het om onderdelen als mobiliteit, landbouw, innovatie, isolatie, klimaatadaptatie en vergroening. Met de uitvoering van het programma draagt de gemeente bij aan de uitvoering van de landelijke doelstellingen voor 2030.

Betekenis voor het project

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

3.4.5 *Beleid hogere waarden Wet geluidhinder*

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

Betekenis voor het project

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) komt naar voren dat voor een deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er zijn hogere waarden nodig waarbij wordt voldaan aan het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016'.

3.4.6 Welstandsnota Alkmaar 2016

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de "passendheid" in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

Betekenis voor het project

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

3.4.7 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027

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

Betekenis voor het project

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

3.4.8 Beleidsplan klimaatadaptatie 2024-2028

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

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de klimaatadaptatieve maatregelen.

3.4.9 Coalitieakkoord (2023) en Criteria bij woningbouw (2022)

In het Coalitieakkoord 'vertrouwen in Alkmaar' (2023) wordt topprioriteit gegeven aan 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 tenminste 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.

Betekenis voor het project

De criteria zijn niet van toepassing omdat is bepaald dat deze niet gelden voor projecten waar al een concept anterieure overeenkomst aan de ontwikkelaar is voorgelegd. Desalniettemin wordt voldaan aan de eis van minimaal 30% sociaal en wordt een groot aantal woningen in het middensegment aangeboden.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Water

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2022-2027) opgesteld. In het Waterprogramma 2022-2027 zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is een watertoets² opgesteld welke is afgestemd met het HHNK. Als gevolg van nader overleg met het HHNK is de watertoets geactualiseerd.

Watersysteem

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

Voor de uitwerking van het plan gelden de volgende aandachtspunten:

- belangrijk dat de bestaande watergangen goed kunnen worden onderhouden: mogelijk door meer natuurlijke en biodiverse oevers aan te leggen;
- in de woongebieden belangrijk dat water kwaliteit toevoegt aan de leefomgeving;
- de ontwikkelplots die aan het water liggen moeten de eis krijgen om het water goed te integreren in hun plot/ontwikkeling. Hierbij is het belangrijk dat er een blauw/groen raamwerk beschikbaar is om aan de inrichters van het plot een beeld te geven hoe het

² Watertoets Leko-terrein Alkmaar, Sweco Nederland BV, 2 mei 2024

gebied zal worden. De 20% onverhard terrein moet besteed worden aan het versterken van de blauw/groene structuren;

- verbinden van de watergangen is belangrijk. De watergang aan de oostrand van het plangebied wordt verlegd. Dit is een primaire watergang en kan daarom niet worden gedempt of smaller worden gemaakt. De watergang loopt daarbij dood bij de Edisonweg. Dit is in de huidige situatie ook het geval. Er loopt een duiker onder het noordelijk deel van het plangebied door richting het noordwesten. Om de watergang in de toekomstige situatie te blijven verbinden met het primaire water rondom de Edisonweg/Nieuwe Schermerweg wordt een nieuwe duiker aangelegd. De duiker krijgt hierbij een aantal bochten, waarbij ter hoogte van de bochten een put wordt aangelegd. In het noordwesten van het plangebied sluit de duiker middels een nieuwe put aan op een deel van de huidige duiker. De duiker wordt als DT-duiker gerealiseerd, waarbij deze een drainerende werking heeft voor de wadi.
- het is belangrijk dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden, omdat het dorp Oudorp aan de andere kant van de Nieuwe Schermerweg al veel wateroverlast kent.
- het bedrijventerrein Oudorp is een polder, dit betekent dat het overtollige water eruit gepompt moet worden. Het mooiste is als het water dat erin terechtkomt door inlaat uit het kanaal en door hemelwater zoveel mogelijk wordt verwerkt in het gebied zelf.

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard. Het plan leidt tot een afname van verhard oppervlak bedraagt 4.206 m². Conform de beleidsregels van het HHNK is er geen watercompensatie benodigd. Desondanks is het uitgangspunt om een wadi in het gebied op te nemen.

Waterkwaliteit en riolering

Nadelige effecten op oppervlaktewater worden niet verwacht. In de huidige situatie is al het verhard of afvoerend oppervlak (infrastructuur, daken en tuinen) aangesloten op een gemengd gemeentelijke rioolstelsel. Er wordt een gescheiden stelsel toegepast. In de toekomstige situatie wordt het hemelwater geloosd op de polderwatergang.

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Er zal daarom een gescheiden stelsel worden toegepast. Conform het advies van het HHNK zal het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk worden voorkomen.

Grondwater

Als gevolg van de aanleg van funderingen kan sprake zijn van een tijdelijke grondwateronttrekking en -lozing. Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m³/per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m³/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. In deze gevallen is geen vergunning voor de onttrekking benodigd. Effecten op de grondwaterstroming en de grondwaterstanden worden meegenomen in de uitwerking van het plan.

Klimaatadaptatie

In het Ontwikkelbeeld is aangegeven dat per ontwikkeling 20% van de locatie onverhard en onbebouwd moeten blijven ten behoeve van infiltratie van regenwater. Uitgangspunt daarbij is een "normale" regenbui. Dit als een belangrijke bijdrage aan de klimaatadaptieve stad.

Er wordt een groen dak toegepast bij het parkeerdek. Groene daken dragen bij aan de klimaatadaptiviteit van de omgeving. Daarnaast wordt een wadi toegepast die zorgt voor tijdelijke waterberging bij piekbuien.

Waterkering

Ten zuiden en westen van het plangebied is een regionale waterkering aanwezig. Dit betreft een dijklichaam onder de Schermerweg en Oudorperdijkje. Het zuiden van het plangebied overlapt voor circa 5 meter het dijklichaam. Het Profiel van Vrije Ruimte (PvVR) steekt hier voor circa 12 meter het plangebied in. Aan de westrand van het plangebied steekt het PvVR op één plek circa 1 meter het plangebied in. Ongeveer het gehele plangebied ligt in de beschermingszone van de waterkering. In overleg met HHNK wordt geen water gegraven binnen de kernzone van de waterkering.

Vergunningen en ontheffingen

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

Conclusie

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

4.3 Bodem

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

Betekenis voor het project

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

Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat de grond binnen het plangebied op diverse locaties sterk verontreinigd is. Er dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de aangetoonde verontreinigingen met minerale olie, PAK, zware metalen en asbest. Voor asbest geldt dat voor een nader onderzoek sleuven gegraven dienen te worden. De uitvoer hiervan dient te worden gedaan zodra de betonverharding van de locatie is verwijderd.

Op basis van onderhavig onderzoek is er sprake van een ernstige verontreiniging. Omdat momenteel vrijwel het gehele terrein verhard is en in gebruik is als bedrijfsterrein is er momenteel geen sprake van een humaan of ecologisch risico. De verontreinigingen met PAK, zware metalen en asbest zijn niet mobiel. De verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige tetratank is op het terrein afgeperkt en heeft zich niet verspreid sinds 2007.

Op basis van onderhavig onderzoek is de verwachting dat de verontreiniging met minerale olie van geringe omvang is omdat deze zintuiglijk in de diepte is afgeperkt en er in geen van de omliggende boringen zintuiglijk een olie-waterreactie is waargenomen. Er is een verspreidingsrisico als de omvang van de grondwaterverontreiniging groter is dan 500 m³ bodemvolume en jaarlijks met 1000 m³ boven de interventiewaarde toeneemt. Derhalve is tevens geen sprake van een verspreidingsrisico.

Indien noodzakelijk worden deze locaties gesaneerd, waarna de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor eventuele sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

³ Verkennend bodemonderzoek Leko Alkmaar, Sweco, 27 juni 2023

4.4 Archeologie

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

Betekenis voor het project

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied de waarde archeologie E, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen over een oppervlak kleiner dan 10.000m² en dieper dan 40cm. In de uitgevoerde quickscan archeologie⁴ is een uitsnede van de kaart opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie E' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Omdat deze verstoringnorm niet wordt overschreden, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt een wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan het bevoegd gezag.

4.5 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. In de nabijheid ligt de Westfriese Omringdijk dat als provinciaal monument is aangewezen. In het Ontwikkelkader wordt beschreven dat de Westfriese Omringdijk weer herkenbaar zal worden gemaakt door de aanleg van wadi's en een aaneengesloten bomenstructuur. In de bebouwing zal worden gereageerd op de dijk door middel van een moderne interpretatie van dijkhuizen. De openbare ruimte van LeKo zal hier ook

op inspelen door:

- Wadi's langs de dijk aan te leggen. Hierdoor zal de straat een veel groener karakter krijgen, en het oorspronkelijke natte polderlandschap zal weer beter zichtbaar worden gemaakt;
- Langs de dijk zullen de dijkwoningen geen privévoortuin hebben, maar een kleine zone die de overgang van privé naar openbaar vormgeeft

Het bouwplan leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van de Westfriese Omringdijk.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁵ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op be-

⁴ QuickScan archeologie Leko terrein Alkmaar, Sweco Nederland BV, 16 december 2022

⁵ LeKo-terrein te Alkmaar – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 12 februari 2024

schermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 5 kilometer afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Eilandspolder en Noordhollands Duinreservaat. Gelet op de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw en het gebruik van de woningen zijn voor de gebruiksfase stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁶. Uit de berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Voor de planontwikkeling is geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Bijzonder provinciaal landschap (waar het weidevogelleefgebied onderdeel van uit maakt). Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Omgevingsverordening NH2020 worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpprocedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde bronnenonderzoek en de habitatgeschiktheidsbeoordeling wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht.

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

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Het aanvullend onderzoek is momenteel in uitvoering. Er zijn reeds compenserende maatregelen in de omgeving getroffen door middel van vleermuiskasten.

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

⁶ Onderzoek stikstofdepositie LeKo-terrein Alkmaar, Sweco Nederland BV, 16 september 2024

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Er is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de verkeersgeneratie en parkeren⁷.

Verkeer

Door de toevoeging van maximaal 210 woningen en maximaal 4.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen, ontstaat meer verkeer op de omliggende wegen. In combinatie met drie andere woningbouwontwikkelingen in de nabijheid (Poort van Oudorp, Derco/Staalmeesters en DOK6) is de verkeersgeneratie op basis van CROW-kencijfers bepaald en bekeken of de nabijgelegen kruispunten voldoende capaciteit hebben om het toekomstig verkeer te verwerken⁸. De vier ontwikkelingen tezamen genereren circa 6.009 motorvoertuigen per werkdagemaal. In het drukste uur zijn dit gemiddeld circa 600 motorvoertuigen per uur (circa 10 motorvoertuigen per minuut).

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

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

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

Parkeren

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

- Woning groot (> 125 m² BVO): 1,7
- Woning (100 – 125 BVO): 1,5
- Woning (75 – 100 BVO): 1,3
- Woning klein (45 – 75 m² BVO): 1,0

Op basis van het programma zoals dat in het stedenbouwkundig plan is opgenomen, bedraagt de parkeerbehoefte 248 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers vindt plaats in een meerlaagse parkeergarage (blok 1) en op het binnenterrein van blok 2 en 3. De ontwikkeling voldoet aan de eisen uit de Nota parkeernormen. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

⁷ Notitie parkeren ontwikkeling LeKo-terrein, Sweco, 4 september 2024

⁸ Notitie verkeersgeneratie Ontwikkeling Nieuw Oudorp, Sweco, 16 juli 2024

4.8 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidszone van de Edisonweg, Nieuwe Schermerweg, Schermerweg en Oudorperdijkje. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de genoemde wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan⁹.

De geluidbelasting ten gevolge van de wettelijk gezoneerde wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de beoogde woningen. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het wegverkeer op de Edisonweg, de Nieuwe Schermerweg, de Oudorperdijkje en de Schermerweg.

Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen biedt onvoldoende soelaas om de geluidbelasting te reduceren tot de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB en/of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige aard. Daarom resteert het aanvragen van hogere waarden.

Voor een aanvraag hogere waarden gelden vanuit het lokale geluidbeleid van de gemeente Alkmaar aanvullende voorwaarden. Indien de geluidbelasting vanwege een weg op een nieuwe woning de ten hoogst toelaatbare waarde met 6 dB of meer overschrijdt (dit is het geval bij de Edisonweg en de Oudorperdijkje), dan gelden extra eisen voor het vaststellen van hogere waarden:

- De woning dient minstens één gevel te hebben met een geluidniveau dat gelijk of lager is aan de ten hoogst toelaatbare waarde per weg;
- Het vloeroppervlakte van de verblijfsruimten van de woning dient voor minstens 30% aan de geluidluwe te zijn geprojecteerd;
- 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 de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen ter plaatse van de buitenruimte niet hoger zijn dan de ten hoogst toelaatbare waarde +5 dB.

Een woning moet voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld en de geluidbelasting op de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan wettelijk maximaal is toegelaten.

Bij het verder uitwerken van de woningen en de indeling van de gebouwen dient rekening gehouden te worden met de geluidluwe zijde. Indien eenzijdige appartementen worden gerealiseerd op een hoogbelaste plek (aan de Edisonweg), dan zouden maatregelen aan de gevel kunnen worden toegepast, bijvoorbeeld vliesgevels / inpandige balkons. Ook op de hoek aan de Edisonweg en het Oudorperdijkje is dit het geval. Dit wordt niet onhaalbaar geacht.

Datzelfde geldt voor de buitenruimten. Indien de buitenruimten worden gerealiseerd op een hoogbelaste plek (aan de Edisonweg), dan zouden maatregelen aan de gevel kunnen worden toegepast, bijvoorbeeld vliesgevels / inpandige balkons. Dit wordt niet onhaalbaar geacht.

Tevens dient middels gevelweringsonderzoek aangetoond te worden dat alle woningen kunnen voldoen aan het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB.

⁹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï LEKO-terrein, Sweco, 3 augustus 2023

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Omdat ook bedrijfsfuncties worden mogelijk gemaakt, is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 1.421 motorvoertuigbewegingen per dag is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling (zie paragraaf 4.7). De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

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

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1421
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,63
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.2: Berekening NIBM-tool

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

luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

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

Uit het advies van de Veiligheidsregio volgen geen aandachtspunten die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. In de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021' en wordt de brandweer betrokken..

4.11 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Betekenis voor het project

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Hier is op de onderhavige locatie sprake van.

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

Op de locatie waar het bedrijf Derco gevestigd is, zijn bedrijven t/m categorie 4 toegestaan. Op basis van deze bestemming geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 200 meter tot woningen. Er zijn concrete plannen voor woningbouw op deze locatie. Net als het onderhavige bestemmingsplan, zal de bestemmingsplanprocedure voor het terrein van Derco eind 2023 worden gestart. Er hoeft om die reden geen rekening te worden gehouden met de toegestane bedrijfsactiviteiten op dit perceel.

4.12 Duurzaamheid

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

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2020-2024. Met als basis de doelstellingen die afgesproken in het Klimaatakkoord. Het belangrijkste doel van het programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 is vermindering van CO₂. Dat doen we met concrete maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaam opgewekte energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

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

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

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

Betekenis voor het project

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

Energiegebruik

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

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Toepassing van groen als waterberging verhoogt de lokale weerbaarheid tegen extreme neerslag en effecten van droogte. Er wordt een groen dak en wadi gerealiseerd. Het groen in het plan zorgt voor een verkoelende werking in warme perioden.

Circulair bouwen

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

Gezondheid

Met de inrichting van het maaiveld wordt rekening gehouden met ruimte voor ontmoeting van bewoners. Verder wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd, doordat deze makkelijk toegankelijk zijn voor bewoners en er zijn voorzieningen aanwezig voor het gebruik van elektrische fietsen.

Ecologie

Het voornemen is om in de nieuwe bebouwing vogel- en vleermuiskasten toe te passen. Daarnaast wordt bij de groene inrichting en keuze van beplanting rekening gehouden met goede omstandigheden voor vogels en insecten.

4.13 **Bezonnning**

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

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Bij de bezonningsstudie is de lichte TNO-norm als uitgangspunt gehanteerd. De 'lichte norm' gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. Aan deze norm wordt voldaan.

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie¹⁰ kan worden opgemaakt dat de schaduwwerking op woningen in de omgeving beperkt is. De beperkte effecten op de bezonnning in de omgeving van het plangebied worden aanvaardbaar geacht. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Bij het transformeren van een bedrijventerrein waarbij stedelijk wonen het uitgangspunt is (zie Ontwikkelbeeld, 2019), is enige mate van schaduwwerking te verwachten. Uit de bezonningsstudie volgt dat geen sprake is van een onevenredige toename van schaduwwerking.

¹⁰ Schaduwstudie LeKo, Studio Vinke, 26 mei 2023

4.14 Windhinder

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

Betekenis voor het project

Door middel van een windklimaatonderzoek¹¹ is het windklimaat in het invloedsgebied van de geplande nieuwbouw in combinatie met het project De Staalmeester (locatie Derco) beoordeeld.

Rondom het projectgebied van LeKo heersen overwegend kalme condities die behoren tot windhinderklasse A en B. De condities in deze klassen zijn voor alle voetgangersactiviteiten geschikt. Echter zijn er ook gebieden waargenomen waar windrijkere condities gelden die gekenmerkt worden door klasse C en D. De condities in klasse C zijn geschikt om doorheen te lopen en te slenteren. Klasse D biedt enkel een acceptabel klimaat om doorheen te lopen. Op één locatie, zijnde de noordelijke hoek van blok 1, zal windhinderklasse D optreden.

Er wordt aanbevolen om enkel in de gebieden waar windklasse A of B heerst voorzieningen te realiseren waarbij men langdurig kan zitten (bankjes, terrassen e.d.). Daarnaast wordt geadviseerd om beoogde entrees van de nieuwbouw enkel in zones te plaatsen waar windhinderklasse A geldt. Deze aanbevelingen worden meegenomen in de uitwerking van het plan.

Er is in de ruime omgeving van beide ontwikkelingen geen kans op windgevaar waargenomen.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld¹². Hieruit volgt dat het project niet leidt tot milieu-effecten van een zodanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.16 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

¹¹ Quickscan van het lokale windklimaat Derco & Leko te Alkmaar, Actiflow, 21 maart 2024

¹² Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Sweco, 28 juni 2023

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1: Begrippen
Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Gemengd
Binnen de bestemming Gemengd zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen gerealiseerd mogen worden. In totaal zijn maximaal 210 woningen toegestaan. De maximale bouwhoogtes en minimale dakhellingen binnen het plan zijn met maatvoeringsaanduidingen op

de verbeelding weergegeven. Binnen de bestemming mag ter plaatse van het bouwvlak een verdiepte parkeergarage worden gerealiseerd.

In de gebouwen is in totaal minimaal 3.500 m² en maximaal 4.000 m² brutovloeroppervlak aan activiteiten toegestaan die betrekking hebben op dienstverlening, kantoren (maximaal 750 m² per kantoor), horeca in categorie 2 (maximaal 100 m²), ondersteunende horeca in categorie 3 en 4 en maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' zijn in de eerste bouwlaag uitsluitend deze functies toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' geldt dit voor de eerste twee bouwlagen, waar onder voorwaarden van kan worden afgeweken.

Een aan huis verbonden bedrijf of beroep in een woning is bij recht, onder voorwaarden, mogelijk. Binnen de bestemming zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor geluidmaatregelen en beeldkwaliteitseisen. Voordat de locatie conform de woonbestemming in gebruik mag worden genomen, moet aan deze eisen zijn voldaan en dienen deze in stand te worden gelaten.

- Artikel 4: Groen

Voor de gronden ter plaatse van de te realiseren wadi en de groenvoorzieningen langs de waterloop is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 5: Verkeer – Verblijfsgebied

Voor de toekomstige openbare ruimte in het plangebied is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Er geldt binnen de bestemming een voorwaardelijke verplichting op grond waarvan minimaal 20% van de gronden onverhard en onbebouwd dient te worden ingericht en als zodanig in stand moet worden gehouden.

- Artikel 6: Water

Voor de te verleggen waterloop is de bestemming 'Water' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan..

- Artikel 7: Waarde – Archeologie E (dubbelbestemming)

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

- Artikel 8: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 12: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat minimaal 20% van de gronden onverhard en onbebouwd dient te worden ingericht en als zodanig in stand moet worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 13: Overgangsregels

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

- Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Op 16 mei 2023 zijn omwonenden, bedrijven in de omgeving door middel van een informatiebijeenkomst geïnformeerd over het planvoornemen. Tijdens de bijeenkomst is het plan toegelicht en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld voor het stellen van vragen. Er is een verslag van deze avond opgesteld. Deze avond was een vervolg op eerdere een-op-een gesprekken met direct omwonenden en ondernemers.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 10 januari 2024 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in combinatie met drie nabijgelegen woningbouwplannen. Ook van deze bijeenkomst is een verslag opgesteld. Beide verslagen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Van de volgende vooroverlegpartners is een reactie ontvangen:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Stichting Animo
- Historische Vereniging Alkmaar

De ontvangen reacties zijn in een aparte bijlage bij dit bestemmingsplan van antwoord voorzien.

7.2 Procedure

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

Onderstaande ambtelijke wijzigingen zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Verbeelding

- Aan de noordzijde van het plangebied is de bestemming Groen toegevoegd ten behoeve van een te realiseren wadi.
- Aan de oostzijde van het plangebied is het plangebied uitgebreid en de bestemming Groen en de bestemming Water toegevoegd ten behoeve van de borging van de te verleggen waterloop;
- Aan de westzijde van het plangebied is een klein hoekje de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen conform het geldende bestemmingsplan;
- De maximale bouwhoogtes op het zuidelijk deel van blok 1 is gewijzigd van 11 meter naar 13 meter en van 16 meter naar 17 meter;
- Bij blok 1 is de bestemmingsgrens en bouwvlakgrens iets teruggelegd vanaf de Edison-weg. Tevens is een specifieke bouwaanduiding 'overkraging' toegevoegd.

- Aan de oostzijde van blok 3 is de specifieke bouwaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' toegevoegd.
- Binnen het bouwvlak van blok 2 en 3 is een aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' toegevoegd op locaties waar een kap voorzien en wenselijk is. De minimum dakhelling bedraagt hier 10 graden.

Regels

- In artikel 1 'Begrippen' is de begripsbepaling 'overkraging' toegevoegd;
- Artikel 4 'Groen' is toegevoegd;
- Artikel 6 'Water' is toegevoegd;
- In artikel 3 'Gemengd' is in lid 1 sub c en d verwijderd dat bergingen en collectieve ruimten voor de woningen zijn toegestaan, aangezien dit bij sub e en f al benoemd staat;
- In artikel 3.2.1 is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging', met uitzondering van ondersteunende bouwdelen, bebouwing alleen is toegestaan vanaf de aangrenzende tweede bouwlaag in de vorm van een overkraging boven het maaiveld;
- In artikel 3.2.1 is toegevoegd dat de dakhelling niet minder mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' is aangegeven;
- In artikel 10 'Algemene afwijkingsregels' is bepaald dat een vergroting van de bouwhoogte van hoofdgebouwen uitsluitend kan worden toegestaan als sprake is van een kap.

Toelichting en bijlagen

- In paragraaf 3.4.9 is een tekst over het recent vastgestelde Beleidsplan klimaatadaptatie 2024-2028 toegevoegd.
- Het onderzoek naar het windklimaat is uitgebreid. In paragraaf 4.14 van de toelichting zijn de resultaten toegelicht;
- Het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen aangepast. De nieuwe versie is als bijlage opgenomen bij de toelichting en regels;
- De watertoets is op onderdelen aangepast. Paragraaf 4.2 van de toelichting is tevens aangepast;
- Het verkeersonderzoek is uitgebreid. In combinatie met drie andere woningbouwontwikkelingen in de nabijheid (Poort van Oudorp, Derco/Staalmeesters en DOK6) is de verkeersgeneratie bepaald en zijn kruispuntberekeningen gemaakt. Er is een aparte rapportage opgesteld;
- Het onderzoek stikstofdepositie is geactualiseerd op basis van de actuele cijfers over de verkeersgeneratie en de meest recente Aeriusscalculator;
- Inhoudelijk ondergeschikte en tekstuele wijzigingen die volgen uit de ontwikkeling van ontwerp- naar vastgesteld bestemmingsplan.

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

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