

Bestemmingsplan Pendorp

Vastgesteld

Gemeente Alkmaar

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 15 mei 2024

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Plangebied	7
2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Visie planvorming	7
2.3 Stedenbouwkundig plan en programma	9
3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	14
3.2.4 Nationaal waterbeleid	14
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	15
3.3.2 Woonagenda 2020-2050	16
3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar	17
3.3.4 Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040	17
3.4.2 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Viaanse Molen	18
3.4.3 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027	18
3.4.4 Duurzaam Alkmaar 2020-2024	19
3.4.5 Beleid hogere waarden Wet geluidhinder	19
3.4.6 Welstandsnota Alkmaar 2016	19
3.4.7 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027	19
3.4.8 Beleidsplan klimaatadaptatie 2024-2028	20
3.5 Conclusie beleidskader	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Water	21
4.3 Bodem	23
4.4 Archeologie	24
4.5 Cultuurhistorie	24
4.6 Molenbiotoop	24
4.7 Natuur	24
4.8 Verkeer en parkeren	26
4.9 Geluid wegverkeer	26
4.10 Luchtkwaliteit	27

4.11	Externe veiligheid.....	28
4.12	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.13	Duurzaamheid.....	30
4.14	Ontplofbare oorlogsresten	31
4.15	Windhinder.....	31
4.16	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	32
4.17	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	32
5	Juridische planbeschrijving	34
5.1	Algemeen.....	34
5.2	Planopzet en systematiek	34
5.3	Verbeelding	34
5.4	Planregels	34
5.5	Handhaafbaarheid	36
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	37
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1	Participatie en vooroverleg	38
7.2	Procedure.....	42

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de kantorenlocatie PEN-dorp in Alkmaar te herontwikkelen naar een gemengd woon- en werkgebied. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de landschappelijke, stedenbouwkundige en tuinar-chitectonische waarden van het complex behouden blijven. Er zijn maximaal 550 woningen en maximaal 7.500 m² aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen, waaronder een su-permarkt en mogelijke school.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Ampèrestraat en Voltastraat in het gebied Viaanse Molen aan de westzijde van Alkmaar. De locatie ligt ingeklemd tussen de N9 aan de westzijde, de Hel-derseweg aan de oostzijde, het volkstuintencomplex van ATV De Rekere aan de noordzijde en het bedrijventerrein De Viaanse Molen aan de zuidzijde.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Viaanse Molen', door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 2012. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan voor het overige grote deel de bestemming 'Gemengd - 1'. De bestemming is primair gericht op bedrijven in categorie 1 t/m 3, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en culturele en ontspannende voorzieningen. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 30% binnen de bouwvlakken. De maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter. De bestaande waterlopen hebben de bestemming 'Water'.

Voor een deel van het plangebied geldt aan de zijde van het Noordhollandsch Kanaal de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ten behoeve van de bescherming van de waterkering.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Alkmaar Noord' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

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

2 Plangebied

2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

In mei 1982 opende in de omgeving van Alkmaar een nieuw dorp: het PEN-dorp. Op een terrein van circa 70.000 m² groot in de Bergermeerpolder vestigde zich het bedrijfskantoor van het Provinciaal Elektriciteitsbedrijf Noord-Holland (PEN). Het werd het grootste kantoor van Alkmaar. Naast 14.500 m² aan kantoren kwamen er binnentuinen, dakterrassen, waterpartijen, werkplaatsen, koffiehoecken, instructie- en ontspanningsruimten en zelfs een sporthal. Tevens zijn twee beheerderswoningen gerealiseerd. Op het nieuwe bedrijventerrein Viaanse Molen ontstond een vriendelijk dorpje voor de meer dan 500 medewerkers.

Het complex beslaat een groot deel van het terrein en bestaat uit verschillende gebouwen welke onderling verbonden zijn door overdekte passages. Het betreft een ontwerp van de architect A. Bonnema. Het complex is opgebouwd uit eenheden van 7,20 x 7,20 meter van geprefabriceerde betonelementen. Onder andere door gebruik van drie verschillende hoogtes van half-hoge tussenwanden zijn kantoorwerkplekken met openheid en een zekere mate van geborgenheid gecreëerd.

De tuinaanleg door Mien Ruys is beeldbepalend voor het PEN-dorp. Tussen de gebouwen zijn waterpartijen (vijvers) en pleintjes aanwezig, welke zijn verbonden door diverse loopbruggen. Ook is er groen aanwezig tussen de gebouwen. Rondom het complex zijn verschillende parkeergelegenheden en losstaande gebouwen aanwezig, welke zijn verbonden door een rondgaande ontsluitingsweg (Ampèrestraat). In het noordwesten van het gebied is wat groen aanwezig. Ook liggen hier een aantal watergangen. Nabij het plangebied is aan de Helderseweg 61 een stolpboerderij aanwezig.

Netwerkbeheerder Liander werd de nieuwe gebruiker van het pand, nadat de taken van het provinciaal elektriciteitsbedrijf waren geprivatiseerd. Als gevolg van technische ontwikkelingen en automatisering kwam vanaf 2016 een steeds groter deel van het complex leeg te staan. Voor de lege gedeelten meldden zich geen nieuwe kandidaten die het wilden huren. Als kantoorpand bleek het niet toekomstbestendig ontworpen. Het kantoorpand was zo exact toegesneden op de wensen van begin jaren '80, dat onvoldoende kon worden ingespeeld op veranderingen in de kantorenmarkt. Ook gebruiks- en klimaattechnisch kwamen tekortkomingen aan het licht. Herontwikkeling naar wonen in de vorm van renovatie is gelet op bouwkundige, functionele en financiële redenen niet haalbaar.

Door Bureau Steenhuis Meurs en stedenbouw- en architectuurbureau De Zwarte Hond zijn studies uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde van PEN-dorp. Hieruit volgt dat sprake is van een bijzondere architectuur (Bonnema) en de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet (van de bekende landschapsontwerper Mien Ruys) als totaal van grote culturele waarde is. De symbiose van het gebouw en het landschap, met aandacht voor overgangen van binnen naar buiten en de zorgvuldig ontworpen relaties met het landschap, is bijzonder.

2.2 Visie planvorming

Alkmaar ziet het kanaal als rivier waar de stad als vanzelfsprekend op is georiënteerd. Het leven op en rond het water staat centraal bij ontwikkelingen en er wordt actief gezocht naar

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

De gemeente zet de huidige barrièrewerking van het kanaal om in een levendige verbindingzone tussen de verschillende stadsdelen. Langs het kanaal komen aantrekkelijke verblijfsplekken en een doorgaande groene promenade voor langzaam verkeer. Langs het kanaal wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De Helderseweg blijft op de huidige locatie liggen.

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

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

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

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

Feitelijk is in het ontwikkelbeeld aangegeven dat de Zachte Stad een stedelijk karakter heeft van clusters in het groen. De maximale bouwhoogte is 35 meter met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter..

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het behoud van het tracé Helderseweg Noord op de huidige locatie. Tevens is een ambitie geformuleerd voor het opwaarderen van de Helderseweg Noord met als uitgangspunt de aanleg van het Alkmaars Kanaalpark, een verkeersveilige inrichting en het toevoegen van openbare verblijfsruimte.

Gelet op de cultuurhistorische waarde van de locatie is het uitgangspunt om de stedenbouwkundige opzet en het landschap van Mien Ruys geheel te behouden. Het grootste gedeelte van de bestaande gebouwen wordt gesloopt en herbouwd op een energetisch betere wijze. Deze nieuwe gebouwen worden teruggebouwd op dezelfde plek volgens het gedachtegoed van Bonema en het PEN-Dorp. Om dit te waarborgen zijn voor de (her)ontwikkeling regels opgesteld. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. Om het plan financieel haalbaar te ma-

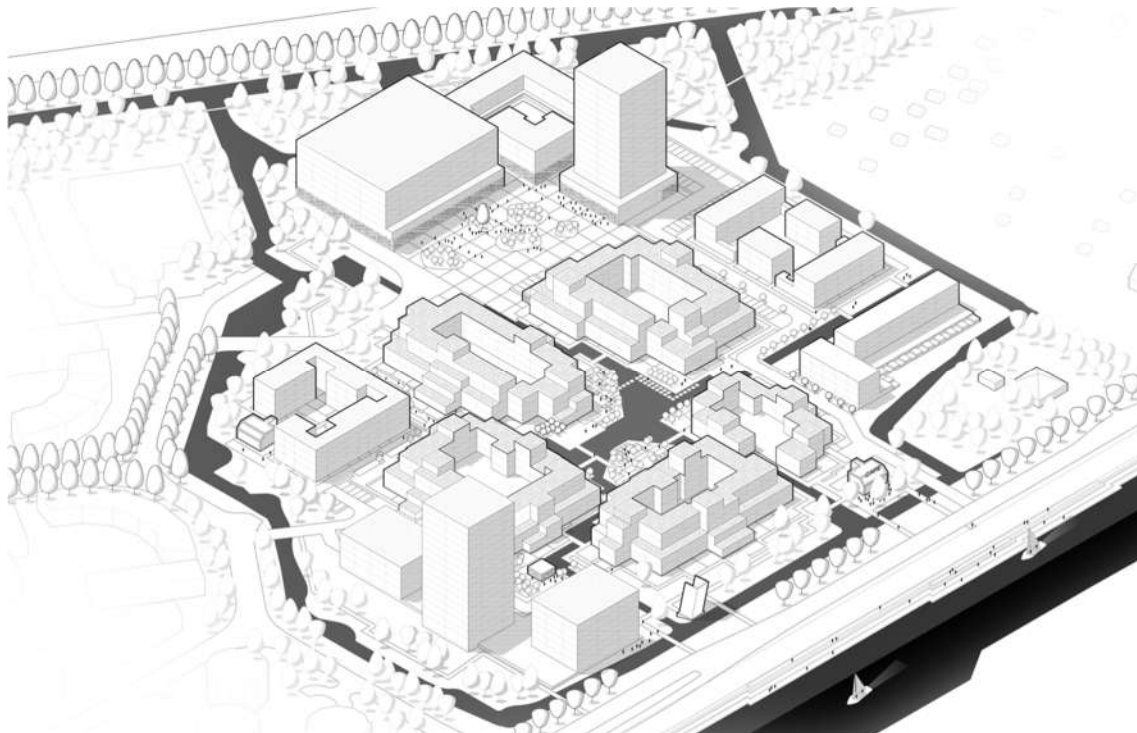
ken, de voorgenomen woningaantallen te halen en om er een levendige buurt van te maken zullen aan de randen van het gebied nieuwe woningen en appartementen worden gebouwd die passen binnen de stedenbouwkundige opzet.

2.3 Stedenbouwkundig plan en programma

In het ontwikkelbeeld Viaanse Molen zijn ruimtelijke opgaven benoemd die vertaald zijn in een stedenbouwkundig plan en programma voor de locatie Pendorp.

Pendorp is straks een gemengde stadswijk met maximaal 550 woningen en maximaal 7.500 BVO aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Hier maakt onder andere een supermarkt (maximaal 1.500 m² BVO), overige detailhandel (maximaal 500 m² BVO) en horeca (maximaal 500 m² BVO) onderdeel van uit. Tevens wordt mogelijk een basisschool met gymzaal (maximaal 2.500 m² BVO) gerealiseerd. Het betreft voorzieningen die gericht zijn op de bewoners van de nieuwe wijk.

In deze zogenaamde “zachte stad” wordt in hoge dichtheid gewoond in een landschappelijke setting met ook ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Er is aandacht voor het wonen aan het landschap, ruimte voor nieuwe woonvormen, veel aandacht voor plekken van ontmoeting en interactie en de relatie die de gebouwen aan gaan met de omgeving. De nieuwe gebouwen worden ontworpen als eeuwige schoonheid, met robuuste materialen die mooi oud worden. Net als het PEN-gebouw worden deze gebouwen gekenmerkt door hun herkenbare structuur. De gebouwen kennen natuurlijke en robuuste materialen in terughoudende kleur en laten het omringende landschap spreken. Er is aandacht voor diversiteit, in plekken en woontypen. Het plan biedt plaats aan mens, groen en dier. Het wordt een uniek en duurzaam stukje Alkmaar.



Afbeelding 2.1: Stedenbouwkundig plan (indicatief)

Vijf pijlers liggen ten grondslag aan het stedenbouwkundigplan van Pendorp.

1. Een extravert klimaateland

Pendorp is één van de klimaatelanden binnen de Viaanse Molen in Alkmaar. De locatie transformeert van een introverte enclave naar een extravert, stedelijk, klimaateland. We

versterken het 'eilandgevoel' middels het landschapsonderwerp en takken aan op de ontwikkeling van het Kanaalpark en de Helderseweg. De gebouwen staan in het landschap. Opvallend is de binnen-buiten relatie van de gebouwen ten opzichte van de openbare ruimte.

2. Een symbiose van landschap en stad

We combineren het beste van twee werelden: stad en landschap gaan hand in hand in Pendorp. De vijf 'tuinen' vormen de belangrijkste publieke plekken van Pendorp waarin de leefkwaliteit voorop staat. De gebouwen hebben een stedelijke maat en schaal, passend bij Alkmaar, maar laten ruimte voor lucht en landschap. Gebouwen hebben altijd een duidelijke relatie of overgang met de omgeving. De buitenruimte is een verlengstuk van de woning.

3. Voortbouwen op het gedachtegoed van Pendorp

Het gedachtegoed van Pendorp vormt de basis. Een aantal kenmerkende ontwerpprincipes van het Pendorp zijn uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp. Eigentijds, én met respect voor de historie. Er wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectonische kwaliteit en samenhang tussen de gebouwen en ensembles met aandacht voor vakmanschap net zoals Bonnema dit deed. Materiaalgebruik is zorgvuldig gekozen en gelijkwaardig aan architectuur Bonnema. Stedenbouw, landschapsonderwerp en architectuur gaan samen en beïnvloeden elkaar. De ontwerp-gedachte van Mien Ruys en Abe Bonnema leeft hiermee voort in een plan dat meer is dan een 21^e-eeuwse vertaling van een oud ontwerp.

4. Verschillende tijdslagen komen samen op plekken voor alle Alkmaarders

Het Pendorp wordt uitgebreid met een stedelijke rand van vier nieuwe tuinen met daar in compacte, eigentijdse gebouwen. De tuinen zijn een intermediair tussen oud en nieuw, met verbijzonderingen als het stedelijke PEN-plein en het buurtplein. Door het maken van compacte volumes met een open en eigentijds uitstraling zorgen we voor een verschil tussen gebouwen in de stedelijke rand en het PEN-ensemble. De gebouwen in de stedelijke rand gaan door natuurlijke kleurtinten op in het landschappelijk decor. De overeenkomsten tussen tijdslagen wordt gezocht door net als het huidige PEN-Gebouw in het PEN-ensemble en de stedelijke rand de structuur kenmerkend te maken in de architectuur en het materialenpalet van natuurlijke, robuuste materialen. Gebouwen worden overhoeks ontworpen en conformeren zich zowel aan de tuin als aan de rand. De buitenruimte van de woningen speelt hier op in met zachte - en op andere plekken juist stedelijke overgangen.

5. Een uniek, inclusief én duurzaam stuk stad

Pendorp is een zichtbaar duurzaam en gezond stuk stad. Toen, nu en straks. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het verbeteren van de biodiversiteit en het tegengaan van hittestress en wateroverlast. Gevels en daken dragen hieraan bij. Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van de architectuur. In het plan komen geïntegreerde natuurinclusieve maatregelen en is aandacht voor biodiversiteit in inrichting en sortiment keus groen.

Om samenhang in het plan te waarborgen zijn er op basis van de vijf pijlers algemene beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze gelden voor het hele plan. Voor de gebouwen en de aansluiting op de verschillende tuinen en rand zijn nog specifieke criteria geformuleerd. De beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan¹.

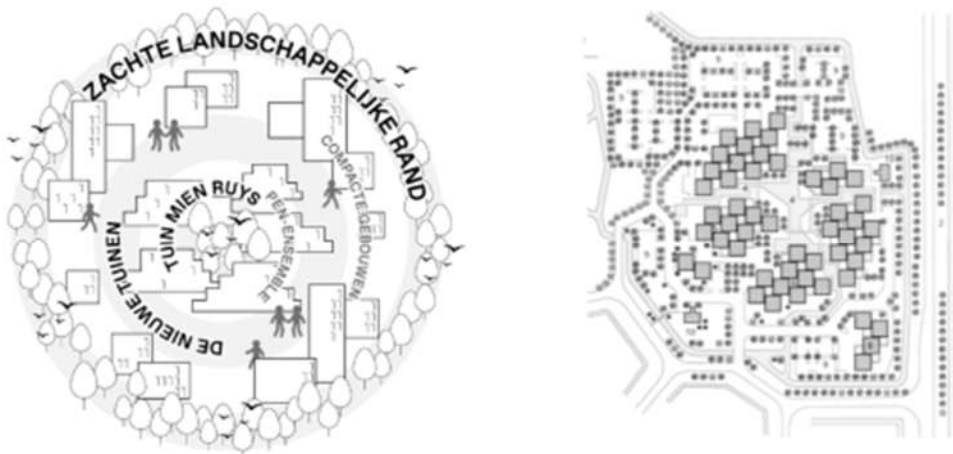
De twee belangrijkste ontwerpprincipes in alle plannen van Mien Ruys zijn:

1. Krachtige contrasten tussen architectuur en natuur, oftewel: heldere strakke vormen van paden, kademuren, pleintjes, geschoren hagen en bomenblokken in contrast met zachte oevers, weelderige beplanting en los gestrooide bomen;
2. Een belangrijke rol voor de beplanting. De nadruk ligt op kleur en variatie en het beleven van de seizoenen.

¹ Pendorp Beeldkwaliteitscriteria, De Zwarte Hond – Buro Mien Ruys, april 2024

De openbare ruimte van het Pendorp heeft drie verschillende zone's:

1. Het groene hart, de tuin van Mien Ruys. Dit is een omsloten groene ruimte, alleen toegankelijk voor voetgangers. Er is een contrast tussen strakke vormen (kademuren, vlonders) en de weelderige beplanting met een natuurlijk karakter. De borging van de openheid van de binnentuin is met een aanduiding in dit bestemmingsplan geborgd;
2. De groen stedelijke zone tussen het PEN-ensemble en de gebouwen van de stedelijke rand. Dit is de zone waar zich publieke functies bevinden, waar de entree's van de gebouwen van de stedelijke rand zijn en waar verkeersbewegingen plaatsvinden. Het deel met de meeste 'reuring'. De zone is niet overal even breed, er zijn 4 delen die een grotere maat hebben en daardoor ook een belangrijke functie als verblijfsgebied hebben: het zijn de 4 nieuwe tuinen van het Pendorp;
3. De landschappelijke rand, tussen de gebouwen van de stedelijke rand en de ringsloot. Dit is de meest groene en natuurlijke zone van het plangebied, de ringsloot langs de grens van het plangebied maakt deel uit van deze rand. Het terrein ligt hier van oudsher lager, tussen de 0.5 en 1.5 meter lager dan het vloerpeil van het PEN-ensemble. Delen van deze zone zullen daardoor een drassig en moerasachtig karakter hebben en plaatselijk wordt de grenssloot verbreed. Dit versterkt samen het eiland-karakter van het Pendorp. Met de bestemming Groen is de landschappelijke rand in dit bestemmingsplan geborgd.



Afbeelding 2.2: De drie zones in de stedenbouwkundige opzet van destijds en straks

Verschillende lagen komen bij elkaar in Pendorp. Het PEN-ensemble, met daarom heen de stedelijke rand. Om dit mogelijk te maken is de beeldkwaliteit opgedeeld in twee delen. Voor elk van deze plekken worden in het beeldkwaliteitsplan specifieke uitspraken gedaan die bijdragen aan onder andere architectuur, uitstraling, massaopbouw en materialiteit. Ook voor de specials zoals de beheerderswoningen worden uitspraken gedaan over de samenhang. De vijf principes en algemene criteria blijven overkoepelend gelden voor het hele plan.

In het onderhavige bestemmingsplan is geborgd dat de bouwhoogte in het gebied achter de stolpboerderij aan de Helderseweg 61 niet meer mag bedragen dan 12 meter. Op afbeelding 2.3 zijn de 'specials' weergegeven. Hierbij geldt dat voor 2 van deze specials, één aan de noordzijde en één aan de zuidzijde, een maximum bouwhoogte van 51,5 meter geldt. Voor de gebouwen aan de westzijde, nabij de N9, geldt een maximum bouwhoogte van 24,5 meter. Binnen het overige te ontwikkelen gebied bedraagt de maximale bouwhoogte 23 meter.



Afbeelding 2.3: Specials

In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat moet voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

Uit een inventarisatie van de ondergrond in de huidige situatie volgt dat er geen knelpunten worden verwacht met betrekking tot de bodemingrepen, toekomstige ondergrondse infrastructuur en klimaatadaptieve maatregelen. In de uitwerking van het plan behoudt dit de aandacht.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 550 woningen en maximaal 7.500 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het vigerende bestemmingsplan staat de meeste voorzieningen (exclusief de supermarkt en zelfstandige horeca) toe. Wat betreft de woningbouw geldt dat de realisatie van maximaal 550 woningen invulling geeft aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.2 is dit toegelicht. Voor de vestiging van een supermarkt (maximaal 1.500 m² BVO) dient met een distributieplanologisch onderzoek te worden aangetoond dat er voldoende marktruimte is. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. De overige detailhandel (maximaal 500 m² BVO) en horeca (maximaal 500 m² BVO) zijn wijkgebonden voorzieningen die gericht zijn op de nieuwe wijk. De behoefte aan deze voorzieningen hoeft daarom niet separaat te worden aangetoond.

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

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

3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.4 Nationaal waterbeleidEuropese 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 'Viaanse Molten: PEN dorp / Alliander' is met 550 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.

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

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

Betekenis voor het project

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

3.3.3 *Woonakkoord regio Alkmaar*

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

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie naar een gemengde stadswijk binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het Woonakkoord zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan de realisatie van een divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod. Minimaal een derde van de woningen in het plangebied betreft sociale woningen. 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.

3.3.4 *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. In combinatie met de opwaardering van de Helderseweg Noord en de aanleg van het Alkmaars Kanaalpark met openbare verblijfsruimte geeft het project hier invulling aan. Daarnaast wordt met het plan bijgedragen aan een compacte stad en behoud van het landschap.

3.4.2 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Viaanse Molen

Op 4 juli 2019 zijn het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de verschillende deelgebieden (waaronder Viaanse Molen) 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 Viaanse Molen.

3.4.3 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027

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

In hoofdlijnen wordt ingezet op:

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

Betekenis voor het project

Ondanks de hoge dichtheid van het aantal woningen in het plangebied, is sprake van een groen karakter. Conform het ontwikkelbeeld zal minimaal 20% van de gronden onverhard en onbebouwd worden ingericht en minimaal 10% van het totale gebied groen worden ingericht.

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 4.13 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 4.8 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 Metropoolregio 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 klimaatadaptieve maatregelen.

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. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het HHNK.

Watersysteem

In en rondom het plangebied zijn een aantal watergangen aanwezig. Het betreft een watergang langs de grenzen van het plangebied en een aantal watergangen in het westen van het plangebied. Deze wateren zijn allen secundair, op de watergang aan de westgrens (langs de provinciale weg N9) na. De waterpartijen tussen de gebouwen zijn niet meegenomen in de Legger.

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. Uit een oppervlakteanalyse van de huidige en toekomstige situatie volgt dat de toename aan verharding circa 5.618 m² bedraagt. Door HHNK zal

² Watertoets PEN-dorp Alkmaar, Sweco Nederland BV, 6 oktober 2023

een maatwerkberekening voor de benodigde watercompensatie worden gemaakt. Vooralsnog is uitgegaan van een compensatiepercentage van 13%. Als gevolg van de verhardingstoename dient 730 m² aan nieuw water te worden gegraven. Uit een analyse van het stedenbouwkundig plan volgt dat het oppervlak aan nieuw water 2.242 m² bedraagt. Er wordt ruimschoots voldaan aan de compensatie-eis.

Waterkwaliteit en riolering

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

Waterkering

Aan de oostzijde van het plangebied is een waterkering aanwezig. Dit betreft de boezemkade (regionale waterkering) van het Noordhollandsch Kanaal (Helderseweg). Het waterstaatswerk (kernzone) ligt op de grens van het plangebied. Binnen deze kernzone is het niet mogelijk om gebouwen te realiseren. De beschermingszone van de waterkering ligt voor circa 100 meter het plangebied in, richting het westen. Binnen de beschermingszone gelden regels voor het graven, belasten, het slopen en bouwen van gebouwen, het plaatsen van objecten, etc.

Ter plaatse van de dichtst bij de waterkering geprojecteerde bebouwing heeft het Profiel van Vrije Ruimte een diepte van circa 4,5 meter ten opzichte van het huidige maaiveld. De bebouwing dient buiten dit profiel te blijven en heeft daarom lokaal een maximale diepte van 4,5 meter ten opzichte van het huidige maaiveld.

Conform het voorgaande bestemmingsplan is de waterkering beschermd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Klimaatadaptatie

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

Het thema wateroverlast kan worden uitgewerkt in de volgende punten:

- De vijvers in het plangebied kunnen functioneren als vertraagde afvoer van het hemelwater. Dit door een peilstijging in de vijvers toe te laten;
- Er kan gekeken worden in hoeverre het plein en het groter groen in het plangebied lager kunnen worden aangelegd. Hierdoor kan water afstromen naar het groen en kan, in extreme situaties, het groen (deels) inunderen;
- Door de relatief korte afstand van het verhard oppervlak tot de omliggende watergangen kan oppervlakkig afvoer van hemelwater plaatsvinden. Dit maakt het watersysteem robuuster.

Bovenstaande punten krijgen aandacht in de verdere uitwerking van het plan.

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.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

Gehele onderzoekslocatie

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd.

Overig terrein

- Met uitzondering van het plaatselijk licht verhoogde gehalte aan PFOS in de bovengrond, zijn verder geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten in de boven- en ondergrond geconstateerd;
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd.

Voormalig pompeiland

- In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten geconstateerd;
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten geconstateerd.

Voormalige ondergrondse tanks

- Met uitzondering van het plaatselijk licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de ondergrond, zijn verder geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten in de boven- en ondergrond geconstateerd;
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten geconstateerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de geplande ontwikkeling van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de toekomstige bouwactiviteiten op het terrein.

³ Verkennend bodemonderzoek Voltastraat 2-4 te Alkmaar, Klijn Bodemonderzoek, 16 december 2020

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. Omdat deze verstoringnorm wordt overschreden, is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁴.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek blijft de lage archeologische verwachting gehandhaafd.

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

Binnen PEN-dorp is sprake van een bijzondere architectuur (Bonnema) en de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet (van de bekende landschapontwerper Mien Ruys) wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. De symbiose van het gebouw en het landschap, met aandacht voor overgangen van binnen naar buiten en de zorgvuldig ontworpen relaties met het landschap, is bijzonder. Er is een aparte rapportage opgesteld waarin is ingegaan op deze waarden en waarin is beschreven hoe deze terugkomen in het nieuwe Pendorp⁵.

4.6 Molenbiotop

Molens zijn monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap bepalen. Daarom verdienen ze het om hun cultuurhistorische plek daarin te behouden. Molens zijn bovendien levende monumenten. Het zijn werktuigen. Voor hun werking stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving. Wordt niet aan die eisen voldaan, dan is de molen gedoemd tot stilstand en verval. De bescherming van de windvang en cultuurhistorische waarde van een molen vindt plaats door middel van de molenbiotoop.

Betekenis voor het project

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich aan de Havinghastraat molen De Viaan, een poldermolen van het type grondzeiler. Ten noorden van het plangebied ligt aan de Oude Helderseweg de Sluismolen, eveneens een poldermolen van het type grondzeiler. De molenbiotoop van beide molens valt niet binnen het plangebied. De beide molens zorgen niet voor beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden.

⁴ Archeologisch onderzoek PEN-dorp te Alkmaar, Sweco Nederland BV, 19 maart 2021

⁵ Cultuurhistorie PEN-dorp, De Zwarte Hond en Buro Mien Ruys, juli 2023

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 natuur⁶ uitgevoerd. De quickscan is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 3 respectievelijk 4,2 kilometer afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Noordhollands Duinreservaat en Schoorlse Duinen. Gelet op de grote afstand, afscherming en de aarde van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gezien de toename van stikstofemissie bij de werkzaamheden voor de herontwikkeling en bij het gebruik van de woningen en overige functies, zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁷. Er is zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase van de planontwikkeling, met toepassing van interne saldering, geen netto toename berekend van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. 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 weidevogelleefgebied. 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 vervolgprocedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

In de quickscan is in een boom aan de noordwestzijde een nest van vermoedelijk een sperwer aangetroffen. De gebouwen zijn geschikt bevonden voor vleermuizen en gebouwbewonende vogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en gierzwaluw). De aanwezigheid van rugstreeppad en kleine marterachtigen kunnen niet worden uitgesloten. In afwijking van de quickscan wordt de rugstreeppad echter niet verwacht binnen het gebied waar zal worden gebouwd. Om de aanwezigheid van deze soorten (behalve rugstreeppad) vast te kunnen stellen of uit te sluiten is nader onderzoek uitgevoerd⁸. Tijdens dit onderzoek zijn in totaal 18 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laagvlieger aangetroffen. Van deze 18 verblijfplaatsen zullen er 16 verdwijnen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens zal een foerageergebied verloren gaan. Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laagvlieger te beperken, worden maatregelen genomen. Het betreft maatregelen die zien op de beschikbaarheid van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen in de directe omgeving van de te slopen panden. De te slopen panden zullen voorafgaand ondergeschikt worden gemaakt buiten de meest kwetsbare periode, maar binnen het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laagvlieger. Op 9 maart 2022 is ontheffing van de Wet

⁶ Quickscan Wet Natuurbescherming Herinrichting Voltastraat 2 te Alkmaar, Bureau Aandacht Natuur, 10 oktober 2017

⁷ Onderzoek stikstofdepositie PEN-dorp, Sweco Nederland BV, 17 april 2024

⁸ Nader onderzoek vleermuizen, broedvogels en kleine marterachtigen Voltastraat 2-4 te Alkmaar, Dresme en van der Valk, 8 november 2018

natuurbescherming verleend voor de sloop en kap en het treffen van de hiervoor beschreven maatregelen⁹. Deze ontheffing is inmiddels herzien¹⁰.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

De gemeenteraad heeft op 24 november 2022 een besluit genomen over de Helderseweg. Er is besloten dat de huidige Helderseweg wordt opgewaardeerd, waarbij er ruimte vrijkomt voor een parkachtige openbare ruimte. De toekomstige verkeersgeneratie kan gecombineerd worden met een inrichting behorende bij een maximum snelheid van 30 km/uur (Duurzaam Veilig).

Er is onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie¹¹. Uit het onderzoek volgt dat het effect van de ontwikkeling op de bestaande infrastructuur en de kruispunten in de directe omgeving beperkt is. Het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling verspreid zich over de wegvakken en gaat snel op in het heersende verkeersbeeld. In de spitsmomenten zijn de toenames op kruispuntniveau beperkt. Dit verkeer bestaat uit aankomend en vertrekkend verkeer. Per richting is de toename circa 90 mvt/uur, wat neerkomt op circa 1 tot 2 aankomende en 1 tot 2 vertrekkende auto's per minuut. Dit is een dermate beperkte toename op het kruispunt dat dit beperkt van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Nota Parkeernormen 2020 – 2027. De locatie wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied en ligt in het deelgebied 'Overstad en overig'. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte¹².

Op grond van de geldende gemeentelijke parkeernormen en aanwezigheidspercentages zijn 685 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal parkeerplaatsen is in het stedenbouwkundig plan beschikbaar. Er kan worden voldaan aan de Nota Parkeernormen 2020 – 2027.

De locatie ligt op fietsafstand van twee stations en dicht bij de stad en biedt kansen voor deelmobiliteit. Wanneer aanvullend rekening wordt gehouden met deelmobiliteit, kan de parkeerbehoefte worden beperkt.

4.9 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 N9, Helderseweg en de Voltastraat. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij

⁹ Wnb aanvraag ontheffing ruimtelijke ingrepen, Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, 9 maart 2022

¹⁰ Wijziging ontheffing ruimtelijke ingrepen, Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, 21 juni 2023

¹¹ Verkeersgeneratie ontwikkeling Pendorp – Bestemmingsplan, Goudappel, 28 februari 2024

¹² Parkeren Pendorp Alkmaar, Goudappel, 21 november 2023

de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de genoemde wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan¹³.

De beoogde woningen ondervinden een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Dit geldt zowel voor de N9, de Helderseweg als de Voltastraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB conform de Wet geluidhinder wordt nergens overschreden. Geconcludeerd wordt dat het plan haalbaar is met betrekking tot wet- en regelgeving voor wegverkeerslawaaai.

Het verlagen van de maximum rijsnelheid op de Helderseweg van 50 naar 30 km/uur verlaagt de geluidbelasting met 2 a 3 dB. Naar verwachting zal een snelheidsverlaging de verkeersintensiteiten van het doorgaande verkeer verlagen en daarmee de geluidbelasting nog verder verlagen dan nu is berekend. Tevens geldt dat de Helderseweg en Voltastraat bij 30 km/uur worden uitgezonderd van wettelijke zonering: er is daarmee geen sprake van toetsing aan de wettelijk ten hoogst toegestane waarde (48 dB) en tevens geen sprake van een hogere waardenprocedure voor deze wegen. Overige bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn onvoldoende effectief of stuiten op bezwaren van technische of landschappelijke aard.

Voor hogere waarden van hoogstens 53 dB hanteert de gemeente geen aanvullende eisen. Voor iedere woning met een hogere waarde van minimaal 54 dB dient minstens één gevel en buitenruimte geluidluis te zijn. Bij het vaststellen van het definitieve stedenbouwkundig ontwerp dient te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Op voorhand wordt dit niet onhaalbaar geacht:

- Doordat de gemeente voornemens is om de maximum rijsnelheid op de Helderseweg en de Voltastraat te verlagen, zal de geluidbelasting in de uiteindelijke situatie naar verwachting lager zijn;
- Bij het realiseren van galerijappartementen kan naar verwachting voldoende geluidluis gecreëerd: ieder appartement heeft dan zowel een geluidluis als een geluidbelaste zijde;
- Bij het realiseren van eenzijdige appartementen kunnen maatregelen aan de gevel worden toegepast, bijvoorbeeld vliesgevels of inpandige balkons.

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

4.10 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

¹³ Geluidonderzoek wegverkeerslawaaai Transformatie PEN-dorp Alkmaar, Sweco Nederland BV, 14 juli 2023

concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige 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.

Op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen is een luchtkwaliteitsonderzoek nodig als een school met eventueel kinderdagverblijf binnen 300m van een Rijksweg en 50m van een provinciale weg wordt gerealiseerd.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Omdat ook commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk worden gemaakt, is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit¹⁴. Een tweede reden hiervoor is dat een school mogelijk een plaats krijgt op relatief korte afstand van de Rijksweg N9.

Uit het onderzoek volgt dat er met de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied en langs de ontsluitende wegen geen sprake van (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden, dus ook niet ter hoogte van de beoogde basisschool. Er zijn vanuit de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.11 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

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen A-637 en A-562 van Gasunie. Er is een groepsrisicoberekening uitgevoerd om de hoogte van het groepsrisico te

¹⁴ Onderzoek luchtkwaliteit transformatie PEN-dorp, Sweco Nederland BV, 13 juli 2023

kunnen bepalen voor de bestaande en de nieuwe situatie¹⁵. De normen voor het plaatsgebonden risico en belemmeringenstroken in het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek volgt dat de ontwikkeling van de personendichtheid in het plangebied heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico van buisleiding A-637 en A-562. In de bestaande(bestemde)situatie en de nieuwe situatie is het groepsrisico gelijk (geen toename) en is het groepsrisico ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Op grond van het Bevb kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De aspecten voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico zijn in de rapportage beschouwd.

De ontwikkellocatie is gelegen binnen 200 meter van de N9. Er is onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico¹⁶. Het groepsrisico is voor de N9 berekend voor de bestaande (bestemde) situatie en de nieuw te bestemmen situatie. Voor de bestaande (bestemde) situatie bedraagt het groepsrisico 0,045 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt door de voorgenomen ontwikkeling toe tot 0,204 maal de oriëntatiewaarde.

Op grond van artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico vereist omdat het plangebied gelegen is op minder dan 200 meter van de N9 en het groepsrisico hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en met meer dan 10% toeneemt. De verantwoording van het groepsrisico is in de rapportage opgenomen.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, wordt dit van rechtswege onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan bestaat naast de vastgestelde bestemmingsplannen, uit de gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat. In de bruidsschat is een regeling opgenomen ter zake van bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid. Deze regels zijn gebaseerd op de landelijke Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019.

De regels uit de bruidsschat zijn niet van toepassing wanneer een oud bestemmingsplan een eigen regeling ten aanzien van een specifiek onderwerp kende. Dit volgt uit artikel 22.1, eerste lid van het omgevingsplan (in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan is de bruidsschat opgenomen). De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord hanteert een eigen, op de handreiking uit 2019 gebaseerde, handreiking uit 2021. Het plan is afgestemd op deze regionale handreiking. Om te voorkomen dat de regels uit de bruidsschat prevaleren, is in het bestemmingsplan opgenomen dat moet worden getoetst aan de regionale handreiking uit 2021.

4.12 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

¹⁵ Groepsrisicoberekening Buisleidingen A-637 en A-562 t.b.v. de herontwikkeling van de locatie PEN-dorp Alkmaar, Prevent Adviesgroep, 26 juli 2023

¹⁶ Groepsrisicoberekening N9 t.b.v. de herontwikkeling van de locatie PEN-dorp Alkmaar, Prevent Adviesgroep, 26 juli 2023

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

Stichting De Praktijk

Aan de Ampèrestraat 2-6 is Stichting De Praktijk gevestigd, een GGZ-hulpverleningsinstelling voor de regio Noord-Holland Noord. Er geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een beperking voor Stichting De Praktijk.

Kantoren

Naast Stichting De Praktijk zijn aan de zuidzijde van het plangebied uitsluitend kantoren toegestaan en aanwezig. Hiervoor geldt binnen gemengd gebied geen richtafstand. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een beperking voor de aanwezige kantoren.

Helderseweg 61

Het perceel met de stolpboerderij aan de Helderseweg 61 heeft een gemengde bestemming. De stolp is in gebruik als woning. De functies die binnen de bestemming Gemengd zijn toegestaan verhouden zich goed tot woningen. Daarnaast is een water- en groenbuffer tot het plangebied opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een beperking van de mogelijkheden.

Gasbehandelingsinstallatie Taqa

De gasbehandelingsinstallatie van Taqa ligt op circa 280 meter afstand van het plangebied. Het betreft grond dat in eigendom is bij de gemeente Alkmaar. De afspraak is dat Taqa uiterlijk op 31 december 2025 de activiteiten staakt. In 2026 wordt de locatie ontmanteld. Omdat de eerste woningen niet eerder dan 2026 in gebruik zullen worden genomen, vormt de aanwezigheid van Taqa geen belemmering.

4.13 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.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Toepassing van groen als waterberging en het stimuleren van de infiltratie verhoogt de lokale weerbaarheid tegen extreme neerslag, ontlasting van het gemeentelijk rioolstelsel en het watersysteem en effecten van droogte. Er wordt onderzocht of groene daken en daktuinen gerealiseerd kunnen worden. Het groen en het water 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.

4.14 Ontploffbare oorlogsresten

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook het gebied van de gemeente Alkmaar doelwit geweest van bombardementen. Daar zaten zogenaamde blindgangers bij, explosieven die niet tot explosie kwamen en in de grond zijn blijven liggen. Een groot deel van die blindgangers is tijdens de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Een deel daarvan kan nog steeds in de grond liggen. Deze ontploffbare oorlogsresten vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. Als een gebied verdacht is van ontploffbare oorlogsresten dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf.

Betekenis voor het project

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek¹⁷, in opdracht van de gemeente Alkmaar, kan worden gesteld dat het plangebied onverdacht is op ontploffbare oorlogsresten.

4.15 Windhinder

¹⁷ Vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten 'conflictperiode' Gemeente Alkmaar, Saricon, 28 november 2022

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 windklimaatonderzoek is een eerste theoretische beoordeling gemaakt van de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing¹⁸. Op basis van de windstatistiek en de oriëntatie van de geplande nieuwbouw is vastgesteld dat ten gevolge van de geplande nieuwbouw geen sprake is van windgevaar. Wel zijn er een aantal locaties waar een beperkt risico op windgevaar is. Dit is aanvaardbaar voor doorloopgebieden. Met het plan treedt een verbetering op van het windklimaat naar de omgeving. De volkstuinten ten noorden, de woningen aan de oostzijde van het Noordhollandsch kanaal en het gebied ten zuiden van het plan Pendorp hebben een beter windklimaat dan in de huidige situatie.

Binnen het plangebied zijn er een aantal gebieden met een slecht windhinderklimaat. Deze houden met name verband met de overheersende zuidwestenwind en de aanwezigheid van de twee hoge torens in het plangebied. In de gebieden rondom deze torens zijn er op maaiveld een aantal gebieden waar een slecht windhinderklimaat ontstaat. Om het windklimaat te verbeteren, bestaan de volgende mogelijkheden:

- rekening houden met plaatsing van looppaden, entrees, terrassen;
- aanpassen stedenbouwkundig plan;
- schermen en/of luifels;
- in het openbaar gebied inpassen van bomen/struiken en/of schermen/kunstwerken.

De resultaten van het windhinderonderzoek worden meegenomen in de uitwerking van het plan. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor windhinder opgenomen.

4.16 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. opgesteld¹⁹. 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.

4.17 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.

¹⁸ Windhinderonderzoek PEN-Dorp Alkmaar, DGMR, 19 juli 2023

¹⁹ Aanmeldnotitie m.e.r. Pendorp Alkmaar, Sweco, 20 juli 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 Planopzet en systematiek

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1: Begrippen

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

- Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd zijn maximaal 550 woningen toegestaan en minimaal 3.500 m² BVO en maximaal 7.500 m² BVO aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen toegestaan. Er zijn specifieke maximale oppervlaktes bepaald voor kantoren (maximaal 500 m² BVO), een basisschool met gymzaal (maximaal 2.500 m² BVO), supermarkt (maximaal 1.500 m² BVO), overige detailhandel (maximaal 500 m² BVO) en horeca (maximaal 500 m² BVO). Een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en is uitsluitend toegestaan als door middel van een distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat er voldoende marktruimte is.

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

Een aan huis verbonden bedrijf of beroep in een woning is bij recht, onder voorwaarden, binnen de woonbestemming mogelijk.

Binnen de bestemming zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor geluidmaatregelen, windhinder 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

De landschappelijke rand van het plan heeft de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de bestemming is een aanduiding opgenomen voor de ontsluiting van het plangebied. Binnen deze aanduiding zijn maximaal 4 ontsluitingen mogelijk op het aangrenzende wegennet aan de zuid- en oostzijde.

- Artikel 5: Water

Het bestaande water is als Water bestemd met dezelfde bouw- en gebruiksregels die op grond van het voorgaande bestemmingsplan gelden.

- Artikel 6: Waterstaat - Waterkering

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 7: 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 8: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 10: Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 11: Overgangsregels

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

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Op 24 maart 2021 zijn omwonenden en bedrijven in de omgeving door middel van een (digitale) informatiebijeenkomst geïnformeerd over het planvoornemen. Tijdens de bijeenkomst is het plan toegelicht en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld voor het stellen van vragen. De reacties op het plan waren overwegend positief. Van de bijeenkomst is een verslag opgesteld, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Na de bijeenkomst heeft de initiatiefnemer regelmatig contact gehad met omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving.

Op 20 juli 2023 is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg aan de vaste overlegpartners gezonden. Van de volgende partners is een reactie ontvangen:

Rijkswaterstaat:

Ontvangen reactie: Het vigerende geluidregister is gebruikt. De etmaalintensiteit, snelheid en wegdektype zijn correct.

Niet elke woning heeft een geluidluwe gevel. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat niet elke woning een geluidluwe gevel heeft. Hiervoor zijn volgens het gemeentelijk beleid aanvullende maatregelen gewenst zodat elke woning in het bezit is van een geluidluwe gevel.

Voor de appartementen en woningen met een hoge geluidbelasting (tussen 49 dB en 63 dB) zijn de hogere waarden nodig.

Het gebruik/bouw van een geluid 'dove gevel' is niet benoemd in de planregels en ook niet in het akoestisch onderzoek. Dat is ook niet nodig.

Gevelwering. Om een goed binnenklimaat te realiseren moet de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. Hierbij geldt een binnenniveau van maximaal 33 dB voor nieuwbouw. Volgens het akoestisch onderzoek is in het huidige plan de gecumuleerde geluidbelasting hoger dan 53 dB. Dit betekent dat er mogelijk extra geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden. Daarom is t.b.v. omgevingsvergunning een gevelweringsonderzoek nodig.

Geluidwering van de gevels bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen gebaseerd te worden op hoofdstuk 4.6 van het akoestisch onderzoek (Cumulatieve geluidbelasting).

Antwoord gemeente: De opmerkingen sluiten aan bij het gemeentelijk geluidbeleid. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt een ontwerpbesluit hogere waarden geluid ter inzage gelegd. In dit besluit worden de benodigde maatregelen vastgelegd, waardoor de ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Liander:

Ontvangen reactie: Liander heeft geen opmerkingen op het conceptbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie:

Ontvangen reactie: In het plangebied liggen geen aardgastransportleidingen die bij Gasunie in beheer zijn; wel liggen deze nabij het plangebied. In hoofdstuk 4.11 van de toelichting staat de leiding Gasunie foutief benoemd. De leiding die nabij het plangebied gelegen is heeft de aanduiding A-637, niet zijnde A-6378. Verder is het verzoek om de onderzoeken van Prevent naar het groepsrisico op te nemen als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De gevraagde aanpassing wordt verwerkt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De onderzoeken van Prevent zijn opgenomen als bijlage.

ProRail:

Ontvangen reactie: ProRail heeft geen opmerkingen op het conceptbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

GGD:

Ontvangen reactie: Op het plan hadden wij enige bezwaren qua gezonde leefomgeving.

Luchtkwaliteit:

- In het plan wordt vermeld dat een school mogelijk een plaats krijgt op relatief korte afstand van de autoweg
- Hoe verder van de weg, hoe schoner de lucht en dus hoe gezonder. Meer afstand leidt tot meer gezondheidswinst.
- In het plan wordt vermeld: Uit het onderzoek volgt dat er met de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied en langs de ontsluitende wegen geen sprake van (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden, dus ook niet ter hoogte van de beoogde basisschool. Er zijn vanuit de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planontwikkeling.
- Er wordt vaak gedacht dat de gezondheid geborgd is als aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit is voldaan. Dat klopt niet. De gezondheidseffecten door luchtverontreiniging in Nederland worden vrijwel geheel veroorzaakt door concentraties onder de grenswaarden. Elke verbetering van de luchtkwaliteit betekent gezondheidswinst. De GGD (Gemeentelijke Gezondheidsdienst) vindt het daarom belangrijk om te blijven werken aan een verbetering van de luchtkwaliteit, ook als de Europese grenswaarden zijn gehaald.
- De Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn bedoeld om de gezondheid van de bevolking te beschermen. Deze grenswaarden (en zelfs de WHO (World Health Organization) advieswaarden) vormen echter een compromis tussen wat vanuit gezondheidsperspectief wenselijk is, wat technisch mogelijk is en wat economisch en politiek haalbaar is. Voor de relatie tussen de concentraties luchtverontreiniging en gezondheidseffecten, is er geen drempelwaarde bekend waaronder geen effecten optreden. Dus geldt: 'hoe schoner, hoe gezonder'. De huidige Europese normen voor de luchtkwaliteit vormen daarom geen veilig niveau. Ook onder deze grenswaarden

worden gezondheidseffecten gezien, zoals effecten op de luchtwegen en effecten op hart en bloedvaten.

- In Nederland wordt vrijwel overal aan de Europese normen voor luchtkwaliteit voldaan. Toch levert luchtverontreiniging een aanzienlijke bijdrage aan de ziektelast in Nederland. Naar schatting is 4,5% van de ziektelast in Nederland toe te schrijven aan de huidige luchtkwaliteit. Qua orde-grootte is die bijdrage vergelijkbaar met meeroeken, ongezond eten, gebrek aan beweging en alcoholgebruik.
- Meer dan 99,9 procent van de totale ziektelast door luchtverontreiniging in Nederland treedt op bij concentraties die voldoen aan de Europese normen. Dit betekent dat elke verbetering van de luchtkwaliteit, ook als deze voldoet aan de norm, gezondheidswinst oplevert. Het merendeel van de 17 miljoen inwoners van Nederland woont in gebieden waar geen sprake is van normoverschrijding van de grenswaarden. De meeste gezondheidswinst is dan ook te behalen door de blootstelling van iedereen te verminderen.
- We raden de gemeente Alkmaar aan om ondanks dat de Europese grenswaarden niet worden overschreden qua luchtkwaliteit toch in te zetten op een betere luchtkwaliteit en daarmee gezondheidswinst voor alle Alkmaarders. Dit kan door het tekenen van het Home - Schone luchtakkoord (SLA) Het doel van het Schone Lucht Akkoord is om de luchtkwaliteit in Nederland permanent te verbeteren. Het is een akkoord tussen Rijk, provincies en een groot aantal gemeenten. Samen streven de deelnemende partijen naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. 'Dat betekent dat mensen langer, gezonder en met meer kwaliteit leven', aldus toenmalig staatssecretaris Stientje van Veldhoven.

Geluid:

- 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'.
- In het plan wordt vermeld: Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouw binnen het plangebied ruimtelijk inpasbaar is. Dit betekent dat de buitengevels voldoende geluid dienen te weren om te zorgen dat het geluidniveau binnen in de nieuwe woningen maximaal 33 dB bedraagt.
- Graag benadrukken wij dat iedere 3 dB toename van geluid en verdubbeling van het volume betekend. Overschrijdingen van de geluidsbelasting mogen dan klein lijken, maar zo wordt dat niet ervaren.
- Voor gezondheid is een waarde van 50 dB Lden en 40 dB Lnight of lager op de gevel gewenst. In een stedelijke omgeving zijn deze waarden zeer moeilijk te realiseren, zeker langs drukke wegen. Dan moet het doel altijd zijn om in elk geval zo dicht mogelijk bij deze waarden te komen, bij voorkeur door maatregelen aan de bron (stillere auto's, minder auto's, aanpassingen weggengnet etc.) en overdrachtsmaatregelen (geluidscherm, geluidsreducerend asfalt etc.).
- Als bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende effectief zijn, zijn isolerende maatregelen gericht op een acceptabel binnenniveau noodzakelijk. Bovendien adviseert de GGD in dit geval altijd een geluidsluwe, aangename zijde: een toegankelijke, bruikbare en liefst groene en schone zijde met een geluidbelasting minder dan 50 dB Lden en 40 dB Lnight. De slaapkamers moeten zo veel mogelijk aan deze geluidsluwe zijde zijn gesitueerd. Zie Advieswaarden WHO.

- Naast isolatie is het belangrijk dat er voldoende en bruikbare ventilatiemogelijkheden in de woning aanwezig zijn en dat de geluidproductie van eventuele mechanische ventilatiesystemen of klimaatsystemen zo laag mogelijk is (bij voorkeur lager dan de 30 dB(A) uit het Bouwbesluit).
- Naast een acceptabele woonomgeving (woning en directe omgeving) pleit de GGD voor de aanwezigheid van stille of rustige gebieden in de nabije omgeving. Deze gebieden dragen positief bij aan de gezondheid, zie Advieswaarden omgevingsgeluid van de WHO | RIVM.

Antwoord gemeente: De gemeente waardeert de uitgebreide opmerkingen van de GGD. De gemeente onderschrijft dat gezondheid nu en in de toekomst een belangrijk en uitdagend thema is binnen de te maken integrale belangenafweging.

Ter zake van het onderwerp luchtkwaliteit merkt de gemeente op dat de GGD terecht vaststelt dat de juridisch afdwingbare normen de resultante van een afweging tussen diverse belangen. De gemeente hanteert bij de vaststelling van bestemmingsplannen als lijn dat moet worden voldaan aan de wettelijke normen en kaders. Het bestemmingsplan sluit aan bij die (beleids)lijn. Wel wordt ten aanzien van de mogelijke basisschool nader onderzocht of deze op voldoende afstand van de N9 ligt.

Voor wat betreft het geluid, sluiten de gemaakte opmerkingen aan bij het gemeentelijk geluidbeleid. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Ontvangen reactie: Het advies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Antwoord gemeente: Naar aanleiding van het ontvangen advies, zijn de gemeente, de initiatiefnemer en de Veiligheidsregio in overleg getreden. De diverse in het advies benoemde aandachtspunten zijn besproken. In de regels van het bestemmingsplan is een bepaling toegevoegd waarmee is geborgd dat ten aanzien van de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt voldaan aan de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2021 van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier:

Ontvangen reactie: De feitelijke inhoud van het watertoetsdocument is redelijk compleet en inhoudelijk juist. Het document maakt duidelijk dat er een toename aan verharding en bebouwing verwacht wordt, maar dat er ook extra oppervlaktewater gegraven wordt. In de tekst wordt gesteld dat dit plaats zal vinden in het noordwesten van het plangebied. Uit de diverse tekeningen in het stuk kon niet zo snel worden afgeleid waar dit dan is. Het is duidelijk dat dit wellicht nog wat verder uitgewerkt moet worden in het vervolgontwerp, maar wat wel van belang is, is dat de uitbreiding van oppervlaktewater aan de buitenzijde van het plangebied zit. En dat de uitbreiding niet plaatsvindt op het min of meer gesloten watersysteem op het PEN-dorp zelf. De reden daarvoor is dat het waterpeil hier hoger is dan in de omliggende polder. Het wateroppervlak kan daarmee dus niet ten goede komen van de rest van de polder.

Uiteraard horen de vijfverpartijen wel bij het ontwerp van PEN-dorp en kunnen ze vanuit die kwaliteit behouden blijven. Voor de nieuwe situatie

lijkt het wenselijk om in beeld te brengen hoe de vijvers nu en in de toekomst op peil worden gehouden en waar ze hun overvloedige water afvoeren. Ook kan bekeken worden of de vijvers nog een extra functie kunnen vervullen als buffer voor opvang van hemelwater in het kader van klimaatadaptatie.

In het watertoetsdocument worden meerdere van dit soort mogelijkheden / onderzoeksvragen geformuleerd die nog nader moeten worden ingevuld. Voor de fase van het bestemmingsplan kan wel worden ingestemd met de voorlopige conclusie dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op het watersysteem. In de plannen zit voldoende ruimte om dit inderdaad zo te laten zijn. HHNK wordt wel heel graag betrokken bij de verdere uitwerking van het plan en graag ook even inzicht waar op dit moment de extra waterberging bedacht is.

Tot slot, in het watertoetsdocument is een voorlopig compensatiepercentage aangenomen van 15%. Voor deze ontwikkeling geldt een percentage van 13%.

Antwoord gemeente: De verzoeken zijn aan de initiatiefnemer doorgegeven. Voor het overige worden de opmerkingen voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Castricum:

Ontvangen reactie: De gemeente Castricum heeft geen bezwaren tegen dit plan. Er wordt daarbij vanuit gegaan dat het woningbouwplan regionaal is afgestemd conform de provinciale Omgevingsverordening 2020.

Antwoord gemeente: Het plan is regionaal afgestemd. De opmerking wordt voor het overige voor kennisgeving aangenomen.

Historische Vereniging Alkmaar:

Ontvangen reactie: HVA heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan PEN-Dorp. HVA zal geen opmerkingen op het plan plaatsen. Dat is in het verleden, bij het opstarten van het project, al gedaan. Toen is aangegeven dat de kansen voor behoud van het PEN-dorp in de loop der jaren zeer ernstig geslonken waren. Dat is betreurenswaardig. Dit terrein zal een heel ander inrichting en gebruik gaan krijgen onder invloed van het bureau De Zwarte Hond en Bureau Mien Ruys. HVA hoopt dat het in de loop der jaren een succes zal blijken te zijn geworden.

Antwoord gemeente: De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

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. Op 15 januari 2024 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij onder meer de gelegenheid is geboden om vragen te stellen aan medewerkers van de gemeente over het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Pendorp'. Tevens is hierbij aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Onderstaande ambtelijke wijzigingen zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Verbeelding

- Op de verbeelding is aan de zuidzijde van het plangebied een tweede functieaanduiding opgenomen voor een supermarkt. Hiermee is geregeld dat de supermarkt ook in dit gebied is toegestaan.

Regels

- In artikel 3.1 is toegevoegd dat minimaal 3.500 m² BVO aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen gerealiseerd moet worden.
- In artikel 4.1 sub g is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ontsluiting' in aanvulling op de maximaal 4 ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer ook één calamiteitenontsluiting is toegestaan;
- Binnen de bestemming Water (artikel 5) is verwijderd dat steigers zijn toegestaan.

Toelichting en bijlagen

- Het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen aangepast. De nieuwe versie is als bijlage opgenomen bij de toelichting en regels;
- Het onderzoek naar de verkeersgeneratie is uitgebreid en toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- Het onderzoek naar stikstofdepositie is geactualiseerd en toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- In paragraaf 3.4.8 is een tekst over het recent vastgestelde Beleidsplan klimaatadaptatie 2024-2028 toegevoegd.

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.