

DOK6 – Nieuw Oudorp

Hoek Edisonweg – Louis Pasteurstraat – Madame Curiestraat

Goede ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever	Pro6 Vastgoed
Gemeente	Alkmaar
Versie	Versie 3
Datum	18 april 2024
Opsteller	
Projectnummer	1357

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Ruimtelijke visie	8
2.4	Nieuwe situatie.....	8
3	Beleid	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Rijksbeleid.....	13
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie beleidskader	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Water.....	22
4.3	Bodem.....	24
4.4	Archeologie	25
4.5	Cultuurhistorie	25
4.6	Natuur	25
4.7	Verkeer en parkeren	27
4.8	Geluid.....	28
4.9	Luchtkwaliteit.....	30
4.10	Externe veiligheid.....	31
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	32
4.12	Duurzaamheid.....	33
4.13	Bezonning	34
4.14	Windhinder	34
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	34
4.16	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	35
5	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	36
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Plankaart bouw- en gebruiksvoorschriften
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Natuurtoets
- Bijlage 5: Berekening stikstofdepositie
- Bijlage 6: Inventarisatie beschermde soorten
- Bijlage 7: Notitie verkeersgeneratie
- Bijlage 8: Parkeerbalansberekeningen
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 10: Bezonningsstudie
- Bijlage 11: Windhinderonderzoek
- Bijlage 12: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 13: Participatieverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Pro6 Vastgoed heeft het voornemen om op het bedrijventerrein Oudorp (Nieuw Oudorp) een gecombineerd nieuwbouwproject te realiseren met een woonprogramma, werkfuncties en een parkeerhub.

Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt middels een uitgebreide Wabo-procedure afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de Wabo-procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend document vormt deze Goede ruimtelijke onderbouwing (Gro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van het bedrijventerrein Oudorp en wordt als volgt begrensd:

Ten noorden: Madame Curiestraat

Ten westen: Louis Pasteurstraat

Ten oosten: bestaande bedrijfsbebouwing

Ten zuiden: Edisonweg



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omkadert)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

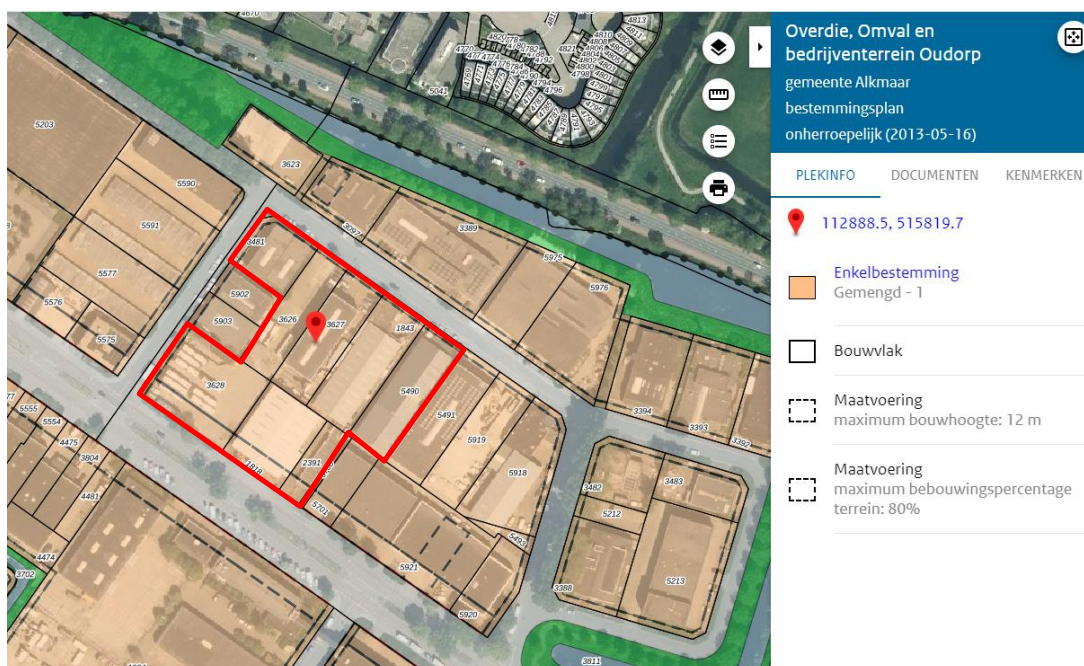
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 mei 2013. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij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

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

Met daarbij behorende:

- bouwwerken;
- aan- en uitbouwen;
- erven;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- ontsluitingswegen;
- voet- en rijwielpaden;
- waterlopen en waterpartijen;
- groenvoorzieningen.

Voor de gronden van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter en een bebouwingspercentage van 80%.



afbeelding 1.3: uitsnede uit bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp. Projectlocatie binnen de rode lijn (bron: ruimtelijkeplannen).

1.3.1 Toets

Het bouwvoornemen is binnen de vigerende bestemmingen niet mogelijk vanwege de functie wonen die niet is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. Daarnaast wordt met het voorgenomen bouwplan de maximale bouwhoogte overschreden. Binnen het gehele perceel is op basis van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan.

Het nieuwbouwplan voorziet in 6 blokken waarbij de bouwhoogte varieert van 14 meter tot maximaal 35 meter. Zie verder de plankaart (bijlage 1).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze GRO 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 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Huidige situatie

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

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

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



Afbeelding 2.1: Huidige situatie projectlocatie

2.3 Ruimtelijke visie

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

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

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

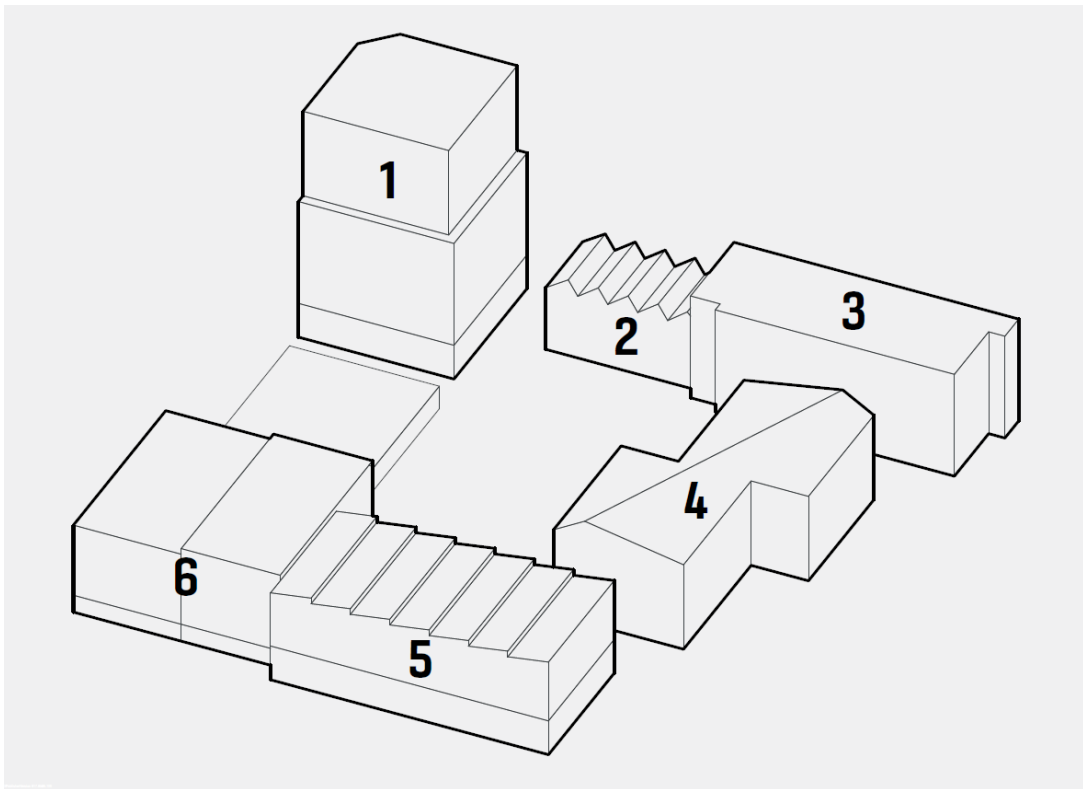
Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 50% wonen en 50% werken en sociaal maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing. Dit geeft bij een stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 5 bouwlagen) ruimte voor circa 2.300 woningen, 1/3 van de woningen is sociaal. Per ontwikkeling zal steeds 20% van de locatie onbebouwd en onverhard moeten blijven.

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

2.4 Nieuwe situatie

2.4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het project wordt ontwikkeld als een hybride stedelijk blok en in totaal uit 6 blokken. Een aantal blokken bestaan uit een 'stedelijke laag' met gemengde commerciële en maatschappelijke functies in de plint met bovenop deze actieve plinten een grote variëteit aan woontypologieën huisvesten. Een aantal blokken bevinden zich alleen maar woningen. De woningen richten zich naar het binnengebied dat tevens een verlenging vormt van de tuinen. De verschillende woningen ontsluiten zich op het maaiveld wat resulteert in actieve plinten ook buiten de werkuren.



Afbeelding 2.2: schetsmatige weergave van het project met in totaal de 6 blokken met diverse functies

2.4.1.1 Zes bouwvolumes

De zes verschillende bouwblokken bestaan uit:

BLOK 1

Een woonwerktoren met een maximale bouwhoogte van 35 meter. Op de begane grond en eerste verdieping zijn niet-wonen functies voorzien. Binnen de niet-wonen functies in dit blok, zijn de functies gezondheid, sportschool en kantoren mogelijk met de volgende voorwaarden:

- Indien een sportschool wordt voorzien kan dit tot een maximum vloeroppervlakte van 500 m² BVO. Naast de sportschool is er dan nog ruimte voor kantoren. De functie gezondheid is in combinatie met sportschool niet mogelijk gelet op de parkeerbehoefte.
- Gezondheid tot een maximum van 37 behandelkamers met de volgende specifieke gezondheidsfuncties:
 - Huisartsenpraktijk/- centrum;
 - Fysiotherapiepraktijk/ -centrum;
 - Consultatiebureau;
 - Gezondheidscentrum;
 - Consultatiebureau voor ouderen;
 - Tandartsenpraktijk/ -centrum;
- Volledig kantoren;
- Kantoren met gezondheid.

Op de 9 verdiepingen daarboven worden 67 appartementen gerealiseerd van verschillende groottes (studio's van 36 m² tot 4-kamerappartementen van ruim 120 m² woonoppervlakte) voor verschillende doelgroepen. Alle woningen betreffen koopwoningen.

BLOK 2

Grondgeboden atelierwoningen van 4 bouwlagen. De vijf koopwoningen hebben een indeling waarbij aan de straatzijde wordt voorzien in ruimte voor een atelier of bedrijf aan met een maximaal oppervlakte van 40 m² BVO. Aan de binnenzijde hebben de woningen een private tuin die grenst aan het gemeenschappelijke park.

Er wordt een natuurlijke buffer gecreëerd tussen de tuinen en het gemeenschappelijke park.

BLOK 3

Dit volume bestaat uit maximaal 60 sociale huurappartementen en betreft 6 bouwlagen. Ze zijn geschikt voor starters, éénpersoonshuishoudens en senioren. De appartementen hebben een grootte van 36 m² tot ongeveer 48 m² met een slaapkamer en een ruim balkon georiënteerd op het zuiden richting de gemeenschappelijke binnentuin.

BLOK 4

Dit betreft de geschakelde woonblokken en bestaat uit 5 bouwlagen met een kap. Binnen deze volumes worden 58 koopappartementen gerealiseerd. De appartementen bestaan uit wooneenheden die zich richting het oosten of westen richten wat toelaat voldoende zonlicht binnen te trekken gedurende de dag. De blokken zijn parallel aan elkaar geschakeld per twee en worden telkens voorzien van een centrale circulatiekern- en gang. Op de begane grond is tevens de gemeenschappelijke fietsenberging voorzien voor deze woningen.

BLOK 5

Parallel met de Edisonstraat worden twee woonblokken op een tweelaagse (werk)plint geschakeld. Tussen de bouwblokken ontstaat een leefstraat die fungeert als verlengde van de woonkamer. Het is een collectieve ruimte waar bewoners ongestoord activiteiten in kunnen organiseren.

De woningen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep van stichting De Waerden. Het betreffen 42 sociale huurwoningen. De Waerden dient zorg toe aan mensen met een verstandelijke beperking en faciliteert tevens woonruimte voor deze specifieke doelgroep; mensen die in staat zijn om zelfstandig te wonen, maar wel met de nodige ondersteuning.

Op de begane grond en eerste verdieping is werkruimte voorzien voor Stichting de Waerden en zal worden ingevuld voor dagbesteding.

BLOK 6

Dit betreft de parkeerhub. Aan de Edisonweg wordt een parkeerhub gerealiseerd ten dienste van de gebruikers / bewoners in onderhavig plan en zal geen openbaar karakter hebben. De parkeerhub moet ervoor zorgen dat het autoverkeer zich zoveel mogelijk beperkt tot de Edisonweg. Het terrein zelf is volledig autovrij. Door bovengronds collectief te parkeren is het mogelijk het gebied zoveel mogelijk waterdoorlaatbaar te maken. Deze parkeerhub houdt afstand van de Edisonweg om de bestaande bomen maximaal te bewaren en tevens een pleinfunctie te kunnen geven voor de verlevendiging.

Aan de buitenzijde van de garage worden in het kader van natuurinclusief bouwen deels groene gevels gecreëerd. Daarnaast komt er op het dak van de parkeerhub een daktuin welke onder andere ten dienste staat aan de dagbesteding van Stichting De Waerden.

Op de begane grond van de parkeerhub is een werkruimte voorzien voor Stichting de Waerden en zal worden ingevuld voor dagbesteding. Daarnaast is er op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien voor de bewoners in het plan. Op de begane grond is geen autoparkeren toegestaan.

2.4.1.2 Openbare ruimte

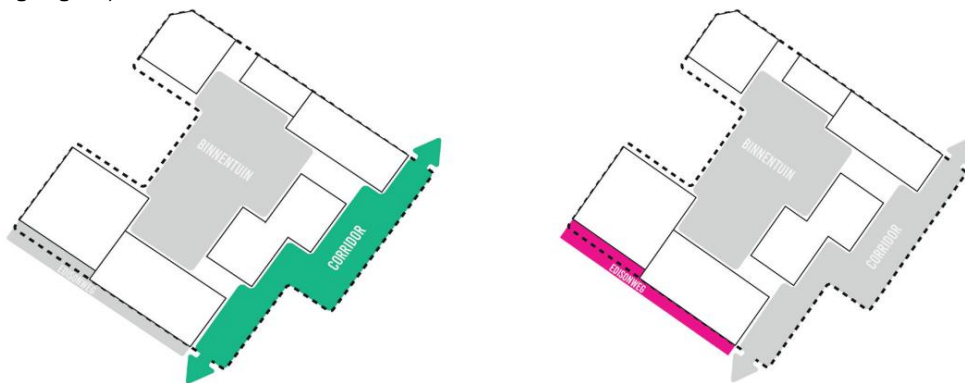
Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door drie verschillende openbare ruimtes die verschillend zijn in gebruik en doelgroep.

Binnengebied

Het binnengebied van het hybride stadsblok transformeert tot zachte collectieve deeltuin voor het omliggende programma. Tevens grenzen hier een aantal private buitenruimten van een aantal woonblokken. Dit gebied wordt gedurende de dag opengesteld voor de verschillende gebruikers van het terrein, maar kan na de werkuren worden geprivatiseerd voor de bewoners van het gebied.

Corridor

De recreatieve corridor vormt de versmelting tussen het hybride stadsblok en de toekomstige ontwikkeling rondom. Deze ruimte dient als ontmoetingsplek waar sport en spel de buurtbewoners met elkaar verbinden. De corridor mag gebruikt worden voor langzaam verkeer (fiets- en voetgangers) en calamiteiten verkeer.

***Edisonweg***

De positionering van de parkeerhub naar achter biedt ruimte om de ruimte ervoor groen in te pakken waardoor het aanzicht ervan richting de bouwblokken verzacht. In de plinten wordt publiek programma gehuisvest wat de zuidgerichte groene bufferzone oplaadt met terrasruimtes of ruimte voor ontmoeting.

2.4.2 Programma

2.4.2.1 Wonen

Het woonprogramma van DOK6 bestaat in totaal uit 232 woningen verdeeld over de volgende segmenten en aantallen:

- sociale huurwoningen*: 102 (waarvan 42 woningen voor Stichting De Waerden)*
- sociale koopwoningen**: 59
- betaalbare koopwoningen***: 34
- vrije sector koop****: 37

*(huurprijs tot € 808,06 per maand prijspeil 2023)

** (koopprijs tot € 281.000,- v.o.n. prijspeil 2023)

*** (koopprijs van € 281.000,- tot € 355.000,- v.o.n. prijspeil 2023)

2.4.2.2 Werken

In het plan wordt ongeveer 3.500 m² BVO voorzien voor niet-woonfuncties (hiertoe behoren niet de woningen van De Waerden en werkplekken in de woningen, uitgezonderd de werkruimte in blok 2 bij de atelierwoningen). Een groot deel van dit programma, ongeveer 2.400 m², zal worden ingevuld door De Waerden. De maatschappelijke functie is complementair aan de bewoners van de Waerden in het plan en de woningen die de Waerden inneemt aan het Scheepjagerspad. De ruimtes voor de Waerden bevinden zich in Blok 5 (op de begane grond en verdieping) en op de begane grond van de parkeerhub. Deze ruimtes dienen als een ondersteuning- en dagactiviteitencentrum. Zowel (jong) volwassenen als kinderen tot de leeftijd van 18 jaar met een (ernstig) meervoudige beperking zullen onder begeleiding gebruik maken van deze ruimtes.

Voor de overige beschikbare niet-wonen functies in Blok 1 zal worden gekeken naar bestaande functies in het (plan)gebied die mogelijk terug kunnen komen/gelokaliseerd kunnen worden. Binnen de niet-wonen functies in dit blok, zijn de functies gezondheid, sportschool en kantoren mogelijk met de volgende voorwaarden:

- Indien een sportschool wordt voorzien kan dit tot een maximum vloeroppervlakte van 500 m² BVO. Naast de sportschool is er dan nog ruimte voor kantoren. De functie gezondheid is in combinatie met sportschool niet mogelijk gelet op de parkeerbehoefte.
- Gezondheid tot een maximum van 37 behandelkamers, met de volgende specifieke gezondheidsfuncties:
 - Huisartsenpraktijk/- centrum;
 - Fysiotherapiepraktijk/ -centrum;
 - Consultatiebureau;
 - Gezondheidscentrum;
 - Consultatiebureau voor ouderen;
 - Tandartsenpraktijk/ -centrum.
- Volledig kantoren.

Voorwaarde voor de verdeling van deze functies is dat de maximale parkeercapaciteit in de parkeerhub van 193 autoparkeerplaatsen niet mag worden overschreden.

2.4.3 Bouw- en gebruiksvoorschriften

Ten behoeve van de ontwikkeling is een plankaart¹ met bouw- en gebruiksvoorschriften opgesteld. Op de kaart staan de verschillende bouwblokken weergegeven met per bouwblok de afmetingen in breedte en diepte. Verder een weergave van de afstanden van de verschillende bouwblokken ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de kavelgrens. Ten slotte per blok de goot- en bouwhoogte en het beoogde programma.

¹ Plankaart bouw- en gebruiksvoorschriften, PRO6, 16 april 2024

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

Betekenis voor het project

Voorliggende ontwikkeling 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 duurzaamheidseisen.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De nationale belangen worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) juridisch geborgd. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Deze onderwerpen zijn niet aan de orde bij voorliggende ontwikkeling.

De uitbreiding van de ruimtelijke ordeningsregels Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden. Deze uitbreiding betreft rijksregels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijkswaagen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten

het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Deze uitbreiding van het Barro heeft voor wat betreft het voorliggende plan geen consequenties.

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het Barro.

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan (in dit geval de GRO) 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." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 232 woningen en circa 3.500 m² niet-wonen functies voorzien (kantoren, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid). Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

Kwantitatieve behoefte

De realisatie van maximaal 232 woningen geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve woningbehoefte binnen het verzorgingsgebied.

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

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief aan de Edisonweg voorziet met de ontwikkeling van 232 koop- en huurappartementen in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Het woonprogramma bestaat uit 102 sociale huurwoningen (waarvan 42 voor een specifieke doelgroep voor De Waerden), 59 sociale koopwoningen, 34 betaalbare koopwoningen en 37 vrije sector koopwoningen.

- Door de demografische ontwikkeling (vergrijzende bevolking en meer jongeren) is in de regio Alkmaar en gemeente Alkmaar een nadrukkelijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, jongeren en gezinnen. Daarbij wordt gedacht aan onderscheidende

woonmilieus met een grote diversiteit aan vormen van wonen voor alle doelgroepen. Betaalbaar en toekomstbestendig.

- Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. Kansen worden daarbij gezien om bedrijventerreinen te transformeren tot gemengde woonmilieus zoals appartementengebouwen. Het initiatief heeft met de ontwikkeling van 232 woningen en stedelijke functies in de plint als voornemen om het bedrijventerrein te ontwikkelen tot gemengd woonmilieu.
- Daarnaast is er de behoefte om doorstroming te stimuleren. Zowel de gemeente Alkmaar als de regio Alkmaar zien een behoefte aan het uitbreiden van de voorraad appartementen en levensloopbestendige woningen. Dit gebeurt enerzijds door op de locatie zelf diverse appartementen en 5 eengezinswoningen te bouwen in de verschillende blokken waardoor een wooncarrière doorlopen kan worden en anderzijds kunnen appartementen gezien worden als levensloopbestendige woningen waardoor doorstroming vanuit grondgebonden woningen naar appartementen op gang komt.
- De gemeente Alkmaar heeft onvoldoende harde woningbouwplannen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen, woningen in de vrije huursector en goedkope en betaalbare koopwoningen (zowel grondgebonden als appartementen). Ook op regionaal niveau is behoefte om een kwalitatief woonprogramma te ontwikkelen met sociale huur en koop. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen, waaronder 102 sociale huurwoningen en 59 sociale koopwoningen, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.
- De ontwikkeling vangt deels de vraag op van de verhoogde instroom vanuit de MRA. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving die het project gaat bieden, moet dusdanig zijn dat potentiële vestigers 'over de streep worden getrokken'. Het initiatief draagt hieraan bij door een gedifferentieerd woonmilieu te bieden (koop en huur, verschillende grootte van appartementen, voorzieningen nabij).
- Tot slot is de bereikbaarheid met woonlocaties dichtbij OV-knooppunten een belangrijk thema. De regio Alkmaar en specifiek de gemeente Alkmaar zijn onderdeel van het Daily Urban System van Metropool Regio Amsterdam. Hoofdzakelijk heeft het Daily Urban System als doel om de bereikbaarheid te verbeteren en de aantrekkelijkheid en leefbaarheid in de verschillende kernen te vergroten. Het regionale kader, om woonmilieus een impuls te geven aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio, sluit hierop aan. Van belang daarbij is dat nieuwbouw ingevuld wordt in bestaand stedelijk gebied en circa 10 minuten fietsen van het OV. Doordat de beoogde locatie ligt in bestaand stedelijk gebied (Oudorp) en 9 minuten fietsen is van het OV (centraal station) draagt het bij aan de bereikbaarheid en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de gemeente Alkmaar. Dit geeft tevens een impuls aan de gemeente Alkmaar om zichzelf als sterke stad te profileren.

3.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.5 Waterbeleid

3.2.5.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen zijn er op (deel)stroomgebiedniveau plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

3.2.5.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027. Het NWP is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. 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.

3.2.5.3 Provinciaal beleid

Op 31 januari 2022 heeft Provincie Noord-Holland het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 (Regionaal Waterprogramma) vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma geeft de provincie aan hoe zij zich inzet voor een goede waterkwaliteit, het op peil houden van de watervoorraad en de bescherming tegen overstromingen. Het Regionaal Waterprogramma is opgebouwd uit een drietal deelprogramma's. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen, dat samen met andere partijen wordt uitgevoerd. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

3.2.5.4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met zijn partners zijn waterbeleid op lange termijn (Deltavisie 2012). De Deltavisie is vertaald in het Waterplan 2022-2027 (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap zijn koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werkt. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een Waterschapsverordening die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden. De Waterschapsverordening bevat de regels die het hoogheemraadschap hanteert om de watergangen, waterkeringen en wegen binnen het beheergebied te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones gedefinieerd en voor elke zone gelden weer andere regels. In het Omgevingsloket zijn deze regels in te zien onder het onderdeel "Regels op de kaart". Via de Vergunningcheck is op dezelfde website te controleren of er een vergunning of melding nodig is voor bepaalde activiteiten.

Betekenis voor het project

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing 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. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

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

Betekenis voor het project

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

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

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

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

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

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

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

3.3.2 Coalitieakkoord 2023-2027

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 232 woningen op een binnenstedelijke locatie waarbij hoog wordt ingezet op betaalbaar wonen (84% van het woonprogramma), met onder meer 102 sociale huurwoningen waarbij diverse doelgroepen worden bediend inclusief de specifieke doelgroep met Stichting de Waerden. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij het nieuwe coalitieakkoord.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen, waarbij de nadruk ligt op het betaalbare segment. In paragraaf 3.3.4 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 vraagrijkheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het Woonakkoord zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan de realisatie van een divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod. Een meerderheid van de van de woningen in het plangebied betreft sociale woningen (koop en huur). Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om betaalbare koopwoningen te realiseren. 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 conform de woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

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

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

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

Betekenis voor het project

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente het Kanaal omarmt door aantrekkelijke kanaaloevers te realiseren met ruimte voor woningen, cultuur en creativiteit aan het water. Van een kanaal dat Alkmaar in tweeën deelt naar de Stadsrivier van het centrum. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier invulling aan en kan het als inspirator dienen voor andere ontwikkelingen op het bedrijventerrein Oudorp. Daarnaast wordt met het plan bijgedragen aan een compacte stad en behoud van het landschap.

3.4.2 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp

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

Betekenis voor het project

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

3.4.3 Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar

De gemeente Alkmaar heeft criteria vastgesteld die gelden bij de realisatie van nieuwe woningen. Hierin is bepaald dat in particuliere woningbouwprojecten minimaal 30% sociaal dient te worden gerealiseerd, waarvan minstens de helft als sociale huurwoning. Daarnaast wordt uitgegaan van minimaal 35% middensegment.

Betekenis voor het project

Van de 232 woningen vallen er 102 in het segment sociale huur, 59 in het segment sociale koop en 34 woningen in het segment betaalbare koop. Hiermee voldoet het plan aan de doelstellingen van de gemeente Alkmaar.

3.4.4 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027

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

In het Groenbeleidsplan wordt op hoofdlijnen ingezet op:

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

Betekenis voor het project

In de huidige situatie is het terrein vrijwel volledig verhard. In de nieuwe situatie is het gebied slecht 50% verhard. Hiermee wordt een grote bijdrage geleverd aan het vergroten van klimaatbuffers, biodiversiteit en de woon- en verblijfskwaliteit.

In binnentuinen en de tuinstraat wordt een waterrijke omgeving gecreëerd waar een groene tuin en waterelementen in de vorm van een wadi met elkaar worden gecombineerd. De beplanting is gericht op het bevorderen van biodiversiteit. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheemse soorten. Verder dienen de planten interessant te zijn in alle jaargetijden; bloei, vruchtdracht, herfstkleur en winterbeeld zijn hierbij belangrijke selectiecriteria.

De beplanting van de tuinen is geschikt voor het bergen van regenwater. Er worden planten geselecteerd voor een standplaats met sterk wisselende omstandigheden; bij heftige regenval zullen ze tijdelijk onder water moeten kunnen staan, gedurende de zomer moeten ze juist tegen periodes van droogte kunnen. De beplantingstypologie is afhankelijk van de positie in het binnenpark ten opzichte van de gebouwen. Daarnaast worden er een groot aantal (volwassen) bomen geplant die in de zomer ook voor verkoeling zorgen.

Naast de binnentuin en tuinstraat zal in de uitwerking ook worden gekeken naar een balans tussen pv-panelen en de aanleg van groene daken. De groene daken hebben een substraatlaag waarop vegetatie groeit. Deze groene daken werken als een spons zodat het water vertraagd wordt afgevoerd. Gekozen wordt voor groene daken die bestaan uit mossen, vetplanten en grassen die weinig tot geen onderhoud behoeven (extensief groen dak). Deze mossen en grassen houden ongeveer 40% van de jaarlijkse neerslag vast en staan dit af via verdamping. Naast de grote groene voorziening op maaiveld, zal bij het parkeerhuis ook worden gekeken naar de mogelijkheden voor het creëren van een groene gevel.

3.4.5 Agenda Duurzaam Alkmaar

Alkmaar Duurzaam komt voort uit Agenda Duurzaam Alkmaar (ADA). Deze 'agenda' biedt een kader waar alle programma's en projecten in geplaatst kunnen worden, zodat er op strategisch niveau prioritering kan worden aangebracht. Op die manier krijgt de gemeente regie, en kan de uitvoering gecoördineerd verlopen. De agenda is ingericht langs vier thema's: energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en mobiliteit.

Betekenis voor het project

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

3.4.6 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'.

3.4.7 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 is er voor deze locatie een stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitplan² opgesteld.

3.4.8 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027

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

Betekenis voor het project

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

3.5 Conclusie beleidskader

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

² Stedenbouw I Beeldkwaliteitplan, Delva en PRO6, 13 december 2023

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

Watersysteem

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig. Het plangebied ligt in peilgebied 03765-01. Het waterpeil is hierin dynamisch op NAP -1,25 meter met een bandbreedte van 0,1 meter. Voor de uitwerking van het plan gelden de volgende aandachtspunten:

- in de woongebieden belangrijk dat water kwaliteit toevoegt aan de leefomgeving;
- het is belangrijk dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden, omdat het dorp Oudorp aan de andere kant van de Nieuwe Schermerweg al veel wateroverlast kent.
- het bedrijventerrein Oudorp is een polder, dit betekent dat het overtollige water eruit gepompt moet worden. Het mooiste is als het water dat erin terechtkomt door inlaat uit het kanaal en door hemelwater zoveel mogelijk wordt verwerkt in het gebied zelf.

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard. Het plan leidt tot een afname van verhard oppervlak van 9.915 m² in de bestaande situatie naar 6.309 m² in de nieuwe situatie. Conform de beleidsregels van het HHNK is er geen watercompensatie benodigd.

Waterkwaliteit en riolering

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

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

Grondwater

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

Klimaatadaptatie

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

In de huidige situatie is het terrein vrijwel volledig verhard. In de nieuwe situatie is het gebied slechts 50% verhard. In binnentuinen en de tuinstraat wordt een waterrijke omgeving gecreëerd waar een groene tuin en waterelementen in de vorm van een wadi met elkaar worden gecombineerd.

De beplanting van de tuinen is geschikt voor het bergen van regenwater. Er worden (inheemse) planten geselecteerd voor een standplaats met sterk wisselende omstandigheden; bij heftige regenval zullen ze tijdelijk onder water moeten kunnen staan, gedurende de zomer moeten ze juist tegen periodes van droogte kunnen.

Bij de vormgeving en inrichting van het (semi) openbaar gebied zal bij de uitwerking getoetst worden aan de beleidsregel Klimaatadaptatie 2024 – 2028.

Waterkering

Ten zuiden en westen van het plangebied is een regionale waterkering aanwezig. Het plangebied ligt geheel buiten de beschermingszone.

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, hierbij zal worden onderzocht om zoveel als mogelijk op de beleidsregel Klimaatadaptatie 2024 – 2028 van de gemeente Alkmaar.

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 en aanvullend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Met het verkennend onderzoek in de bovengrond sterke verhogingen gemeten aan PAK en lichte tot matige verhogingen aan minerale olie. Er zijn verder in de boven- en ondergrond hooguit enkele lichte verhogingen gemeten. De eerder aangetoonde PAK-verontreiniging op het perceel Madame Curiestraat 9 is in het onderzoek niet aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De aangetoonde PAK-verontreiniging dient ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning gesaneerd te worden. Voor het overig deel van de onderzoekslocatie vormen de onderzoeksresultaten ons inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf. Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbest onverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Aanbevolen wordt om de niet sterk verontreinigde grond die vrijkomt bij (eventuele) graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is aanvullend een partijkeuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit voordeliger dan afvoeren naar een grondbank. In sommige gevallen is ook zonder partijkeuring hergebruik mogelijk op basis van een bodemkwaliteitskaart.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het perceel wordt als volgt geadviseerd:

- Na sloop van de panden wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek bestaat uit een verkennend bodemonderzoek onder de bestaande panden, een boorraai ter plaatse van de gedempte sloot en afperkend onderzoek ter plaatse van de PAK-verontreiniging.

Aangezien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging gelden de volgende verplichtingen:

- Na sloop van de panden een afperkend onderzoek uitvoeren van de PAK-verontreiniging.
- De sanering moet van te voren worden gemeld via een regulier saneringsplan (9 weken) of via de BUS-procedure (5 weken termijn);
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is hierbij bevoegd gezag;
- De graafwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL 7000 erkende aannemer;
- De graafwerkzaamheden moeten milieukundig worden begeleid conform de BRL6000.

³ Verkennend bodemonderzoek Edisonweg 9, Grondslag, 2 maart 2023

4.4 Archeologie

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

Betekenis voor het project

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

4.5 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Ook is er geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

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

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁴ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op bijna 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Noordhollands Duinreservaat. Gezien de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Vanwege de jurisprudentie met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is noodzakelijk om te kijken of de beoogde herontwikkeling kan leiden tot stikstofdepositie ter plaatse van één of meerdere Natura 2000-gebieden. Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd⁵.

⁴ Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 2 december 2022

⁵ Berekening stikstofdepositie, Van der Goes en Groot, 10 april 2023

De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Gezien de werkzaamheden betreft de hoogste bijdrage van het project de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.

In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.

Soortenbescherming

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

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

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

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is aanvullend onderzoek⁶ is uitgevoerd.

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

In het plangebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen of gebouwdelen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een WABO-procedure of in het kader van een ontheffingsaanvraag Wnb. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn aanwezig is, wordt door de provincie een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (Wabo-procedure) of een ontheffing (ontheffings-aanvraag Wnb).

⁶ Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 10 oktober 2023

Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Er is onderzoek⁷ uitgevoerd naar de effecten op de verkeersgeneratie en parkeren.

Verkeer

Door de toevoeging van maximaal 232 woningen en maximaal 3.600 m² aan niet-woonfuncties ontstaat meer verkeer op de omliggende wegen. De ontwikkeling genereert volgens een robuuste schatting 1.000 motorvoertuigen per werkdagemaal. In het drukste uur zijn dit 100 motorvoertuigen per uur. De locatie wordt zeer goed ontsloten via de Edisonweg en gaat niet verder het gebied in. De te verwachten verkeersgeneratie staat een goede verkeersafwikkeling niet in de weg.

Parkeren

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Nota Parkeernormen 2020 – 2027. De locatie wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied en ligt in het deelgebied 'Overstad en overig'. De onderstaande minimale parkeernormen zijn van toepassing voor het plan (inclusief aandeel bezoekers van 0,3):

Wonen

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

Niet-woonfuncties

- Kantoor 1,9 per 100 m² BVO
- Gezondheid maximaal 2,9 per behandelkamer
- Sportschool 4,9 per 100 m²

Naast de Nota Parkeernormen heeft de gemeente een mobiliteitsvisie, waarin de gemeente een transitie naar ander duurzaam vervoer gaat stimuleren en in de toekomst een positiever effect zal hebben op de parkeer- en verkeersgeneratie.

De Waerden (niet-wonen)

Zoals omschreven zal een groot deel aan niet-woonfuncties ingevuld worden door de Waerden voor dagbesteding/dagactiviteitencentrum. In de Parkeernota van de gemeente zijn hier geen specifieke parkeernormen voor omschreven. In samenspraak met de gemeente en Stichting de Waerden is hiervoor een parkeernorm bepaald welke gehanteerd kan worden. Voor de dagbesteding volstaat 12 parkeerplaatsen op hoogsmatgevende moment van de dag (werkdagochtend en avond) en daarnaast is er de behoefte aan minimaal 4 plekken voor halen en brengen.

Op basis van het woon- en werkprogramma zoals dat in het stedenbouwkundig plan is opgenomen, bedraagt de maximale parkeerbehoefte afhankelijk van de definitie niet-wonen functie in blok 1 in totaal 193 parkeerplaatsen (inclusief toepassing aanwezigheidspercentages). In het stedenbouwkundig plan kunnen 193 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Parkeren vindt plaats in een meerlaagse parkeerhub (blok 6). Afhankelijk van de definitieve niet-

⁷ Notitie verkeersgeneratie, Sweco, 22 december 2023

wonen functie (kantoor en/of sportschool of gezondheid) in Blok 1 kan de parkeerbehoefte vastgesteld- en gerealiseerd worden binnen de parkeerhub. In bijlage 7 is de parkeerbalans berekening⁸ toegevoegd op basis van diverse verschillende niet-wonen functies in Blok 1. Daarnaast zijn er aan de Edisonweg 6 plaatsen voorzien voor onder andere het halen en brengen van de dagbesteding.

De ontwikkeling voldoet aan de eisen uit de Nota parkeernormen.

4.8 Geluid

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.

De woningen komen op een bedrijventerrein te liggen. In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt ook de akoestische gevolgen van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving beschouwd. Ten behoeve van de ontwikkeling is akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd waarbij aandacht is besteed aan zowel geluid vanwege omliggende wegen als aan de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Wegverkeerslawaaï

Vanwege het wegverkeer is bij vier blokken sprake van een verhoogde geluidsbelasting. Dit is zowel het gevolg vanwege de Nieuwe Schermerweg als vanwege Louis Pasteurstraat/Madame Curiestraat en de Edisonweg.

Voor onderstaande bouwblokken moet voor de genoemde wegen een hogere waarde worden vastgesteld conform de waarde in de tabel.

geluidsbelasting bij woningbouwplan Edisonweg in L_{den} [dB] incl. aftrek art. 110g Wgh

waarneempunt (zie figuur 8)	Omschrijving	Edisonweg [dB]	Nieuwe Schermerweg [dB]	Louis Pasteurstr./Mme Curiestr. [dB]
B1-1	blok 1 noordoostgevel	-	53	52
B1-2	blok 1 zuidoostgevel	-	49	-
B1-4	blok 1 noordwestgevel	-	50	52
B2-1	blok 2 noordoostgevel	-	-	55
B3-1	blok 3 noordoostgevel	-	-	53
waarneempunt (zie figuur 8)	Omschrijving	Edisonweg [dB]	Nieuwe Schermerweg [dB]	Louis Pasteurstr./Mme Curiestr. [dB]
B5-2	blok 5 zuidwestgevel	58	-	-

Bij blok 2 en blok 5 is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde + 5 dB. Vanwege de geluidsbelasting gelden bij de blokken 2 en 5 extra maatregelen op grond van het gemeentelijk beleid. Deze voorwaarden zijn:

- Aanwezigheid van een geluidsluwe gevel;
- 30 % van de verblijfsruimten dienen aan de geluidsluwe gevel te grenzen;
- Buitenruimte aan geluidsluwe zijde of deze voorzien van afscherming zodat de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan 53 dB ten gevolge van wegverkeer.

In het bouwplan wordt rekening gehouden met deze voorwaarden.

⁸ Parkeerbalansberekeningen, Pro6, 16 april 2024

⁹ Akoestisch onderzoek, M+P, 15 april 2024



Figuur Waarneempunten met geluidsbelaste gevels (geel t/m 53 dB, oranje > 53 dB) rapport Akoestisch onderzoek, M+P, 15 april 2024

Activiteiten

Voor een aantal bedrijven is aangegeven dat het bouwplan binnen het invloedsgebied is gelegen (maar niet binnen de richtafstand voor een gemengd gebied). De realisatie van woningen zal in het algemeen niet leiden tot een beperking van de bedrijven in de directe omgeving omdat planologisch is vastgelegd aan welke milieucategorie deze bedrijven moeten voldoen. Het huidige bestemmingsplan laat categorie 1 en 2 bedrijven toe direct rond het onderzochte woningbouwplan. De richtafstand bedraagt dan maximaal 10 meter. Voor de direct naastliggende bedrijven bedraagt de afstand 0 meter tot de gedeelde perceelsgrens.

De afstand tussen de nieuwe blokken en de perceelgrens is bijna overal meer dan 10 meter en daarmee wordt voldaan aan de richtafstand van categorie 2 bedrijven. Blok 6 staat op de perceelgrens maar wordt ingevuld als parkeerhub en kent geen gevoelige bestemming. Blok 1 staat op 5 meter van de erfgrans van het bedrijf aan de Louis Pasteurstraat 3. Het bedrijfsgebouw heeft aan de zijanten geen openingen en heeft op het perceel ook geen ruimte voor bedrijfsactiviteiten in de buitenlucht. De activiteiten van dit bedrijf bestaan op deze locatie uitsluitend uit opslag van goederen en er is geen sprake van significante geluidsbelastende activiteiten.

De eerste en tweede bouwlaag van blok 1 worden ingevuld met niet-gevoelige niet-woonfuncties. Het vloerpeil van de 2e verdieping met de woonlagen komt op 8 meter te liggen, het midden van de gevel ligt hier 1,5 meter boven. Diagonaal bedraagt de afstand dan circa 10,7 m. Er zal geen sprake zijn van belemmering van de bedrijfsactiviteiten voor dit bedrijf of van een verhoogde geluidsbelasting bij de woningen.

Conclusie

Voor de verhoogde geluidsbelasting vanwege wegverkeer is een beluit hogere waarden nodig. Voor de woningen in blokken 2 en 5 moet, vanwege de geluidbelasting hoger dan de grenswaarde + 5 dB, worden getoetst aan de voorwaarden van het beleid. Tevens moet worden onderzocht of wordt voldaan aan de vereisten van het Bouwbesluit 2012. Dit is een voorwaarde voor de activiteit bouwen.

Met betrekking tot de richtafstanden in het kader van bedrijfsactiviteiten wordt de minimale afstand tot de perceelsgrens aangehouden. Voor blok 1 direct naast het bedrijfspand Louis Pasteurstraat 3 geldt dat op de begane grond en 1^e verdieping geen geluidsgevoelige functies zullen worden gevestigd. De afstand van de woonlaag tot de perceelsgrens bedraagt dan meer dan 10 meter.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Omdat ook bedrijfsfuncties worden mogelijk gemaakt, is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 1.000 motorvoertuigbewegingen per dag is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

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

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1000
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,49
PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.2: Berekening NIBM-tool

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

4.10 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

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

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

4.11 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Betekenis voor het project

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één 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.

Het woningbouwplan is gelegen binnen het invloedsgebied van de volgende bedrijven:

- PZ Bouw, Edisoweg 14A.
- Derco, Schermerweg 33.
- Benjamins Yacht Services en Auto herstel Rokx, Einsteinstraat 3.
- Jachtwerf Nic. Witsen, Kraspolderweg 2.
- Norder Cement- en Betonvloeren, Madame Curiestraat 3.
- Prolift Louis Pasteurstraat 5

Door M+P (onderzoek geluidbelasting nieuwbouw Edisonweg, zie bijlage 9) zijn deze bedrijven beschouwd. Bij de meeste blokken wordt de minimale afstand tot de perceelsgrens aangehouden. Alleen voor blok 1 wordt niet op voorhand voldaan aan de richtafstand. Het blok is gelegen op 5 meter van de perceelsgrens. Echter geldt hier dat de woningen in blok 1, vanwege de situering op de derde bouwlaag en hoger, wel de richtafstand van 10 meter tot het naastgelegen bedrijf aanhouden.

De ontwikkeling zelf maakt ook niet-woonfuncties mogelijk. Deze vallen allemaal binnen de laagste milieucategorieën en worden bouwkundig gescheiden van de te realiseren woningen.

Binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bestaande bedrijven in de omgeving van het projectgebied ondervinden geen nadelige gevolgen van de nieuwbouw.

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

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

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

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

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

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

Betekenis voor het project

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

Energiegebruik

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

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Toepassing van groen als waterberging verhoogt de lokale weerbaarheid tegen extreme neerslag en effecten van droogte. In de huidige situatie is het terrein vrijwel volledig verhard. In de nieuwe situatie is het gebied slecht 50% verhard. Hiermee wordt een grote bijdrage geleverd aan het vergroten van klimaatbuffers, biodiversiteit en de woon- en verblijfskwaliteit. Daarnaast wordt op de gebouwen onderzocht naar de verhouding groene daken en pv-panelen op daken.

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 een groen maaiveld wordt rekening gehouden met ruimte voor ontmoeting van bewoners. Bij de inrichting wordt ook voorzien in sport faciliteiten. Verder wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd, doordat deze makkelijk toegankelijk zijn voor bewoners en er zijn voorzieningen aanwezig.

Ecologie

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

4.13 Bezinning

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

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie¹⁰ uitgevoerd. De bezonningsstudie maakt inzichtelijk wat de gevolgen zijn voor de bezinning en schaduw in de toekomstige situatie. Op basis van bovenstaande bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen schaduwhinder tot gevolg heeft.

4.14 Windhinder

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

Betekenis voor het project

Door middel van een windklimaatonderzoek¹¹ is het windklimaat in het invloedsgebied van de geplande nieuwbouw beoordeeld. Uit het onderzoek volgt dat er een luw tot gematigd windklimaat zal heersen nabij de nieuwbouw. Dit kan worden geaccepteerd en aanpassingen aan de bouwvolumes achten wij dan ook niet noodzakelijk.

In het onderzoek zijn enkele aanbevelingen gegeven om het windklimaat te optimaliseren en af te stemmen op het gebruik van de openbare buitenruimte. Deze aanbevelingen worden meegenomen in de uitwerking van het plan.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Uit de bij deze GRO opgenomen Aanmeldnotitie m.e.r.¹² volgt dat de kenmerken

¹⁰ Bezonningsstudie, Pro6, 17 november 2023

¹¹ Onderzoek windklimaat, Actiflow, 15 april 2024

¹² Aanmeldnotitie m.e.r., DNS Planvorming, 21 december 2023

van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.16 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

5 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.7 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 3.10 Wabo, kan worden vastgesteld dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De beslistermijn is 26 weken en kan door het bevoegd gezag eenmaal met 6 weken worden verlengd.

Omdat de omgevingsvergunning de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing met als gevolg dat de bestuurlijke versnellingen van toepassing zijn zoals opgenomen in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw.

5.1.1 Participatie

De gemeente Alkmaar heeft middels de notities “Leidraad voor participatie bij ruimtelijke initiatieven” en “Visie op modernisering van participatie bij ruimtelijke initiatieven” (beide juli 2019) beleid gemaakt hoe om te gaan met participatie bij projecten. Op basis hiervan is door Pro6 een participatieplan opgesteld. Van de gevoerde participatie is verslag¹³ gemaakt. De tot op heden georganiseerde participatie biedt voldoende draagvlak om verder te gaan met de besluitvorming over de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het ruimtelijk besluit een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

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.

¹³ Participatieverslag, Pro6, februari 2024

Bijlagen

Bijlage 1

Plankaart bouw- en gebruiksvoorschriften

Bijlage 2

Beeldkwaliteit

Bijlage 3

Bodem

Bijlage 4

Ecologie

Bijlage 5

Stikstofdepositie

Bijlage 6

Inventarisatie beschermde soorten

Bijlage 7

Notitie verkeersgeneratie

Bijlage 8

Parkeerbalansberekeningen

Bijlage 9

Akoestisch onderzoek

Bijlage 10

Bezonning

Bijlage 11

Windhinder

Bijlage 12

Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 13

Participatieverslag