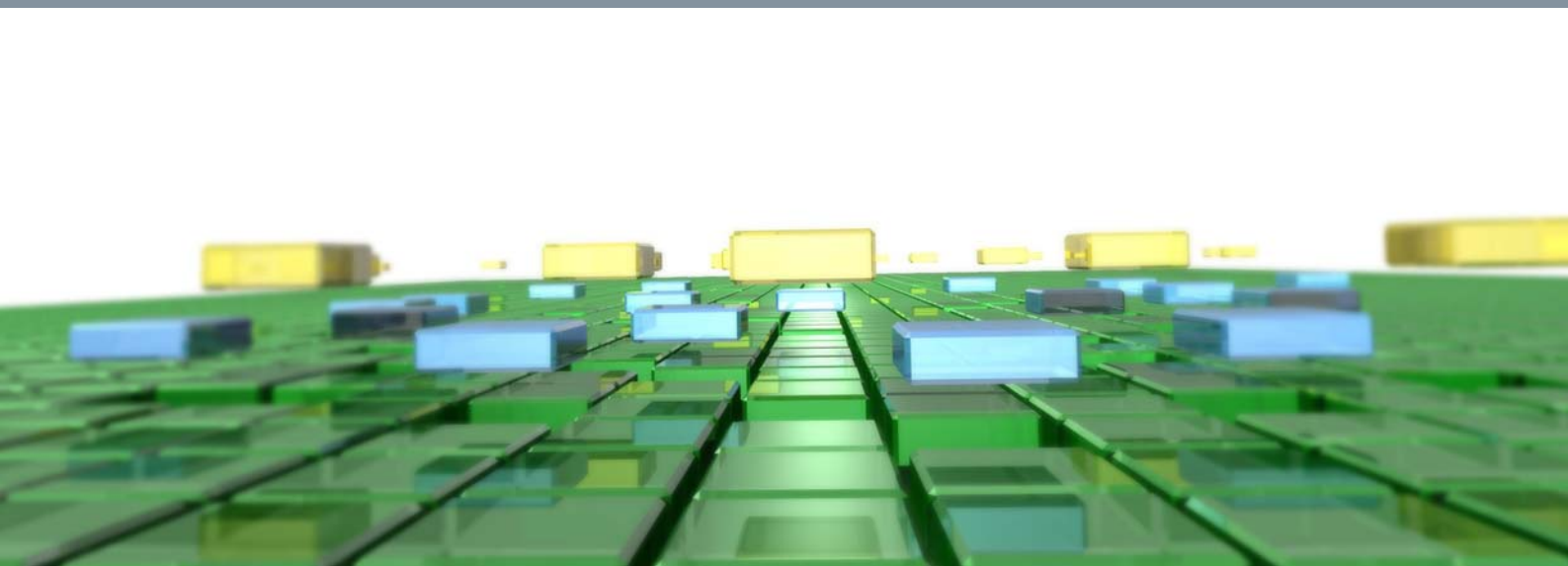


# Bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp'

Gemeente Alkmaar

Onherroepelijk





# Bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp'

Gemeente Alkmaar

Onherroepelijk

Rapportnummer:	211x03416.053132_3
Datum:	16 april 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw Jacqueline Feron
Projectteam BRO:	Jochem Visser
Concept:	27 februari 2012
Voorontwerp:	15 mei 2012
Ontwerp:	28 november 2012
Vaststelling:	16 mei 2013
Onherroepelijk:	12 februari 2014
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Alkmaar, Conserverend
Kaft	BRO abstract

BRO Vestiging Amsterdam  
1058 AA Amsterdam  
Baarsjesweg 224  
T +31 (0)20 506 19 99  
F +31 (0)20 506 19 90  
e-mail: amsterdam@bro.nl



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het plangebied	6
1.3 Doel bestemmingsplan	7
1.4 Opzet en techniek	8
1.5 Leeswijzer	8
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
2.3 Provinciaal beleid	10
2.3.1 Provinciale Structuurvisie	10
2.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	12
2.3.3 Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie	12
2.3.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2013	13
2.4 Gemeentelijk beleid	14
2.4.1 Wonen	14
2.4.2 Economie	15
2.4.3 Bedrijven	15
2.4.4 Kantoren	18
2.4.5 Ontwikkelingsvisies	18
2.4.6 Milieu/ duurzaamheid	20
2.4.7 Bereikbaarheid/ verkeer/ parkeren	22
2.4.8 Groen	24
2.4.9 Water	26
2.4.10 Cultuurhistorie en Archeologie	27
2.4.11 Horeca	28
2.4.12 Overig	30
<b>3. PLANGEBIED</b>	<b>35</b>
3.1 Historie	35
3.2 Ruimtelijke en functionele analyse	37
3.2.1 Deelgebieden in het plangebied	37
3.2.2 Woongebied Oud Overdie	38
3.2.3 Woongebied Nieuw Overdie	39

3.2.4	Woongebied Schermereiland	39
3.2.5	Bedrijventerrein Overdie	39
3.2.6	Omval	40
3.2.7	Bedrijventerrein Oudorp	40
3.3	Wonen	41
3.4	Bedrijven	42
3.5	Maatschappelijke voorzieningen	44
3.6	Commerciële functies	44
3.7	Verkeer en vervoer	45
3.8	Groen en natuur	46
3.9	Water	47
3.10	Westfriese Omringdijk	47
<b>4.</b>	<b>MILIEU &amp; WAARDEN</b>	<b>49</b>
4.1	Inleiding	49
4.2	Bodem	49
4.3	Externe veiligheid	50
4.4	Water	53
4.5	Luchtkwaliteit	53
4.6	Geluid	54
4.7	Bedrijven en milieuzonering	55
4.8	Hoofdleidingen en straalpad	56
4.9	Ecologie	56
4.10	Monumenten en Archeologie en cultuurhistorie	57
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>61</b>
5.1	Algemeen	61
5.2	De regels	61
5.3	Vertaling beleid en ontwikkelingen in het bestemmingsplan	62
5.4	Beschrijving van de bestemmingen	66
5.4.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	66
5.4.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	66
5.4.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	71
5.4.4	Overgangs- en slotregels	72
<b>6.</b>	<b>PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE</b>	<b>73</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
6.2	Economische uitvoerbaarheid	74



## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Lijst met beeldbepalende panden en monumenten

Bijlage 2: Nota van beantwoording vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Bijlage 3: Nota van beantwoording participatie

Bijlage 4: Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 5: Uitspraak Raad van State



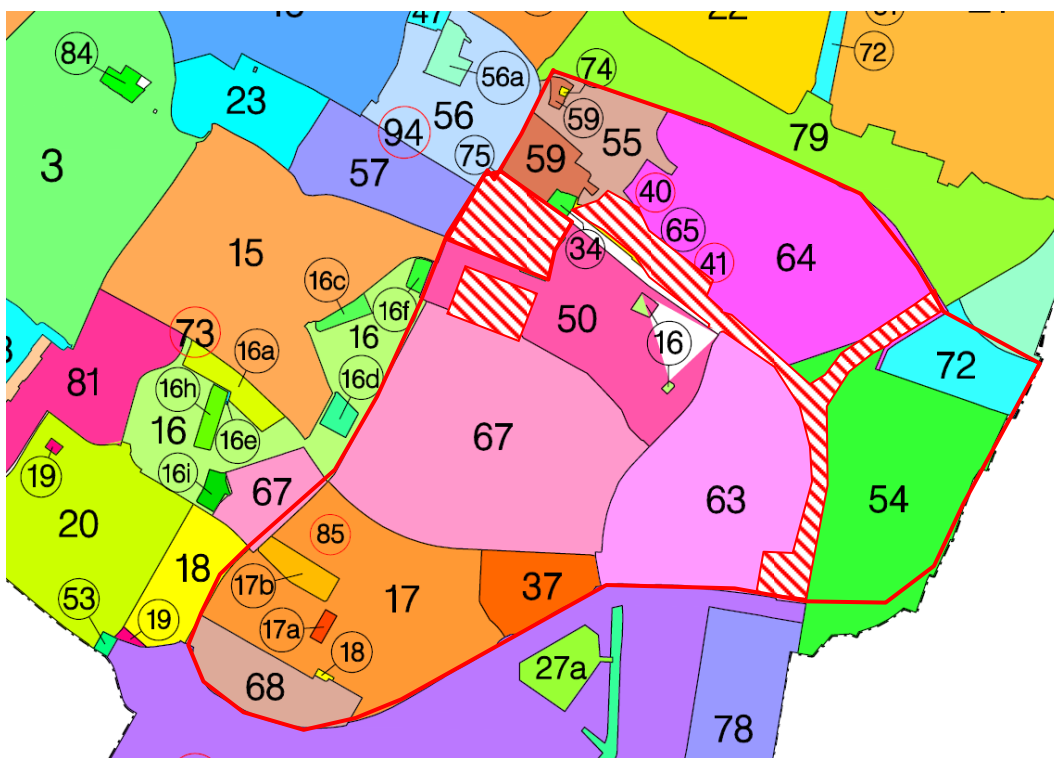
# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Alkmaar is voornemens voor het gebied 'Overdie, Omval en het bedrijventerrein Oudorp' de bestemmingsplannen te actualiseren. De bedrijven op de bedrijventerreinen ontwikkelen zich naar de lichtere categorie bedrijven. Op bedrijventerrein Oudorp ontstaat de mogelijkheid om kleinschalige kantoren, praktijkruimtes en dergelijke te vestigen. Hetzelfde geldt voor de randen van bedrijventerrein Overdie. In de woongebieden zijn recente ontwikkelingen uitgevoerd en in de nabije toekomst zullen nog enkele ontwikkelingen plaatsvinden. Deze laatste doorlopen afzonderlijke planologische procedures en worden dus niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor de overige gebieden gaat het om conserveren van de bestaande situatie, met waar mogelijk meer ruimte in de bestemmingen zodat uitwisselbaarheid en beperkte vernieuwingen in een gebied mogelijk zijn.

Met het opstellen van bestemmingsplan 'Overdie, Omval en het bedrijventerrein Oudorp' worden de huidige bestemmingsplannen herzien. De vigerende plannen zijn in de onderstaande tabel weergegeven en voorzien van datum van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het betreft de bestemmingsplannen:

Nummer	Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
16	Overdie en Achtermeer	04-10-1957	28-05-1958
17	Herz. U.P. Overdie en Achtermeer III	07-06-1962	29-10-1963
17a	Herz. U.P. Overdie en Achtermeer III/A	21-11-1963	01-05-1964
17b	Herz. U.P. Overdie en Achtermeer III/B	16-04-1970	15-12-1970
18	U.P. Kooimeer	24-10-1963	27-10-1964
37	B.P. Koning Nobel Plantsoen	22-10-1981	28-09-1982
50	B.P. Oud Overdie	22-03-1990	23-10-1990
54	Uitbreidingsplan in Hoofdzaak		18-11-1953
55	B.P. Schermereiland 1978		22-01-1980
59	B.P. Eilandswal – Heiligland 1977	16-05-1978	24-07-1979
63	B.P. Bedrijventerrein Overdie		18-09-2001
64	B.P. Industrierrein Oudorp	20-06-1963	29-10-1963
65	B.P. Jaagpad e.o.	14-04-1977	20-11-1977
67	U.P. Overdie en Achtermeer II	05-04-1956	12-09-1956
68	B.P. Arcadialaan e.o.	28-01-1993	18-05-1993
72	Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	16-07-1953	09-12-1953
74	Herz. U.P. Tienenwal e.o.		09-09-1936



Indicatief overzicht vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' (bron: Gemeente Alkmaar)

Totdat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, gelden de regelingen uit de oude bestemmingsplannen voor het plangebied.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied is globaal gezien opgedeeld in vijf delen, te weten de gebieden 'woongebied Overdie', 'bedrijventerrein Overdie', 'Omval', 'Schermereiland' en 'bedrijventerrein Oudorp'. Deze gebieden zijn gelegen ten zuidoosten van het stadscentrum van Alkmaar. De scheiding tussen de drie gebieden wordt gevormd door het Noordhollands Kanaal en de Schermerringvaart.

Het noordelijke deel van het plangebied wordt gevormd door bedrijventerrein Oudorp en het woongebied Schermereiland. Aan de oostkant van de Schermerringvaart ligt het gebied Omval. Het bedrijventerrein Overdie, een aantal woonwijken en stadspark De Oosterhout ligt in het zuidelijke deel van het plangebied.

De begrenzingen van het plangebied zijn globaal als volgt:

- in noordelijke richting de Nieuwe Schermerweg;
- in oostelijke richting de Provinciale weg N242;
- in zuidelijke richting de Smaragdweg en de Ommering;
- in westelijke richting de Vondelstraat.

In het gebied liggen diverse ontwikkellocaties, waaronder Jaagpad, Schelphoek, Spiegelbuurt en het voormalige KPN gebouw aan de Koelmalaan 350. Deze ontwikkelingen doorlopen een afzonderlijke planologische procedure en maken geen deel uit van dit bestemmingsplangebied. Een deel van het water gelegen bij de bedrijventerreinen Oudorp en Overdie is ook buiten dit bestemmingsplan gelaten.

In de onderstaande figuur is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven.



Plangebied bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventrein Oudorp', de ontwikkelingsgebieden maken geen deel uit van het bestemmingsplan en zijn derhalve gearceerd. (bron: © 2007 Google™, Image

### **1.3 Doel bestemmingsplan**

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch juridisch kader voor beheer, en mede de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen in het gebied. De actualisatie is gericht op het voldoen aan de wettelijke plicht conform de Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te actualiseren. Het doel van het bestemmingsplan is om een goed en eenduidig beheer van de woonwijken, voorzieningen, bedrijventerreinen en de aanwezige infrastructuur van wegen en paden, openbaar groen en water te realiseren.

### **1.4 Opzet en techniek**

Het bestemmingsplan wordt opgezet volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden. De gemeente maakt haar bestemmingsplannen in digitaal raadpleegbare vorm. De plannen zijn ook beschikbaar in boekvorm met kaarten in drukwerk. Het plan is als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling ruimtelijke plannen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

De opzet van de plankaart en de voorschriften is volgens de nieuwe gemeentelijke standaard, die aansluit bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Het maken van gestandaardiseerde, digitale plannen, is op grond van de Wet ruimtelijke ordening, per juli 2010 verplicht.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de relevante Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders beschreven. In hoofdstuk 3 volgt na een kort historisch overzicht een verantwoording van de gewenste en mogelijke ontwikkelingen van bedrijventerreinen Overdie en Oudorp en de woongebieden Overdie en Schermereiland en Omval worden benoemd. De belangrijkste functies worden afzonderlijk belicht.

Hoofdstuk 4 bevat de toets aan milieu- en waardeaspecten. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de opzet van de planregels, welke in samenhang met de verbeelding het juridische bestemmingsplan vormen. Tot slot is in hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen, verdeeld in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

## **2. BELEIDSKADER**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven in welke mate beleid van andere overheden kaderstellend zijn voor uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### **2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### **2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddegebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

## 2.3 Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Bij de vaststelling van de structuurvisie is tevens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld.

### 2.3.1 Provinciale Structuurvisie

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en wordt tevens aangegeven hoe deze visie moet worden gerealiseerd. De provinciale belangen vloeien voort uit een vijftal criteria.

Wettelijke taak. Bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geluidhinder

1. Juridische doorwerking van Europees-/ Rijksbeleid. Bijvoorbeeld: Algemene Maatregelen van Bestuur, een directe of getrapte aanwijzing van het Rijk
2. Financiële betrokkenheid. Bijvoorbeeld: een project/ programma dat financieel wordt gesteund door de provincie (gebiedsontwikkeling of aanbesteding)
3. Provinciale hoofdstructuur/gemeentegrensoverschrijdende effecten. Bijvoorbeeld: landschappelijke structuren
4. Gekoppelde ruimtelijke belangen. Bijvoorbeeld: bij een of meer ontwikkelingen zijn gekoppelde ruimtelijke belangen in het geding. Dat kan ook op kleinere schaal dan bij een gebiedsontwikkeling het geval zijn.
5. Regionaal/ bovenlokaal karakter. Bijvoorbeeld: klimaatverandering, thematische belangen, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en vervoer, milieu, natuur, recreatie enzovoorts.

De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf subbelangen. Daarbij richt de Provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionaal en bovenregionaal schaalniveau spelen en/of gevolgen hebben. De hoofdbelangen en de daarbij geformuleerde ondergeschikte belangen zijn de volgende.



### **Ruimtelijke kwaliteit**

- behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

### **Duurzaam ruimtegebruik**

- milieukwaliteiten;
- behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

### **Klimaatbestendigheid**

- voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.

Klimaatverandering heeft grote ruimtelijke consequenties. Om hier adequaat op te kunnen inspelen, is klimaatbestendigheid als hoofdbelang van de Provincie benoemd. Voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat de grote variëteit aan cultuur- en natuurlandschappen behouden wordt. Daarom is ruimtelijke kwaliteit als tweede hoofdbelang benoemd. Duurzaam ruimtegebruik is het derde hoofdbelang. Het inpassen van nieuwe woningen, bedrijven, wegen en andere ruimtevragende functies is en blijft op deze manier een hoofdtaak van de Provincie. De Provincie zorgt dat deze inpassing op een efficiënte en toekomstbestendige manier tot stand komt.

De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Naast een Totaalkaart bevat de Structuurvisie 12 themakaarten, waarin de ondergeschikte belangen zijn verbeeld, welke van belang zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

### *Conclusie*

Het plangebied is gelegen binnen de 'Metropolitaans stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied' en 'Vastgesteld en bestaand bedrijventerrein'. Hiermee is het bestemmingsplan niet in strijd met de provinciale structuurvisie.

### 2.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het uitgangspunt van de wet is dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals overleg, zienswijze en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om door kruising van provinciaal beleid te voorkomen.

Voor Alkmaar zijn hoofdzakelijk de regels in de verordening met betrekking tot het bestaand bebouwd gebied van belang. Het gaat dan vooral om regels voor werkfuncties en grootschalige detailhandel (hoofdstuk 2) en de aanwijzing van het bestaand bebouwd gebied (hoofdstuk 3).

#### *Conclusie*

Het plangebied is gelegen binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Hiermee is het bestemmingsplan niet in strijd met de provinciale verordening.

### 2.3.3 Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

In het gebied van Alkmaar, een historische stad in het al vele eeuwen bewoonde gebied van de strandwallen, ligt een krachtige cultuurhistorische basis. De monumentale binnenstad is historisch gezien zeer waardevol. De stad kent ook cultuurhistorisch belangrijke waterlopen en oude dijken. De provincie bepleit om cultuurhistorische waarden in een vroeg stadium van planontwikkeling te inventariseren, bij het ontwerp te gebruiken en bij de vaststelling van plannen mee te wegen.

De provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie (door gedeputeerde Staten vastgesteld juni 2010) en een herziening van de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden (door Gedeputeerde Staten vastgesteld 2002). De informatiekaart geeft informatie over landchapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen archeologische terreinen waar mogelijk behouden te blijven en ingepast te worden in de nieuwe structuur. Terreinen van zeer hoge waarde en van hoge waarde, dienen in bestemmingsplannen te worden opgenomen en beschermd. Terreinen van zeer hoge waarde zijn wettelijk beschermd. Bij ontwikkeling geldt dat werkzaamheden die kunnen leiden tot aantasting van de

aanwezige waarden, vergunningplichtig zijn. Archeologische overblijfselen moeten door een archeologisch vooronderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium worden gelokaliseerd. Waardevolle vindplaatsen, die niet behouden kunnen blijven, moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden onderzocht door opgraving.

#### *Conclusie*

In het bestemmingsplan is een duidelijke regeling getroffen om de cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

### **2.3.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2013**

Het doel van het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het Provinciaal Milieubeleidsplan, is dat de activiteiten van de provincie er toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Daarbij zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

In het milieubeleidsplan is een achttal thema's benoemd, waarop activiteiten worden uitgevoerd om de gestelde doelen te halen. Per thema is in het milieubeleidsplan aangegeven welke de huidige inspanningen zijn en welke voornemens de provincie heeft. De uitvoering van het milieubeleidsplan vindt plaats via een tweejaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma, via vergunningen en handhaving, via subsidies en via gebiedsgerichte aanpak. Door middel van monitoring worden de prestaties en doelen gemeten om daarmee te kunnen vaststellen in hoeverre de beoogde maatschappelijke effecten zich voordoen.

Ruimtelijke functies kunnen grote gevolgen hebben voor het milieu (geluid, externe veiligheid). Milieu moet een bepalende factor zijn bij de indeling van de ruimte en de vraag of je functies wel of niet kunt mengen. Om die reden is duurzaam ruimtegebruik in de provinciale ruimtelijke structuurvisie als overkoepelend provinciaal belang opgenomen. In het milieubeleidsplan is aangegeven dat externe veiligheid, geluid, geur, bodem en luchtkwaliteit al in een vroegtijdig stadium deel moeten uitmaken van de ruimtelijke ontwikkeling. Voor externe veiligheid wordt een apart ruimtelijk beleidskader ontwikkeld. Geluid en geur krijgen via geluid- en geursignaleringskaarten een plek in de ruimtelijke planontwikkeling. Het meewegen van effecten van bovengronds en ondergronds ruimtegebruik op de bodem is een expliciet belang van de structuurvisie. Bij luchtkwaliteit gaat het om het voldoen aan de grenswaarden. Naast de structuurvisie coördineert de provincie een aantal ruimtelijke projecten. Deze zijn niet gelegen in en hebben geen betrekking op Alkmaar.

### *Conclusie*

In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan worden de verschillende milieuaspecten behandeld. Hiermee wordt invulling gegeven van het provinciaal milieubeleid.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Wonen**

#### **Nota wonen 2008 -2013**

Alkmaar wil een aantrekkelijke stad zijn, ook om in te wonen. In de regio neemt Alkmaar als stad een bijzondere positie in en dat komt mede tot uitdrukking in de keuze die gemaakt wordt voor het realiseren van stedelijke woonmilieus. Het geeft een beeld hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen. Deze zijn in hoofdlijnen al beschreven in een Meerjaren Ontwikkelingsprogramma dat is opgesteld in het kader van het Grote Steden Beleid. In de Nota Wonen zijn de beleidsuitgangspunten voor de periode 2008-2013 uitgewerkt en geactualiseerd. Voor de komende jaren gelden de volgende uitgangspunten. De woningbouwproductie moet worden voortgezet en geïntensiveerd.

Keuzes maken en blijven inzetten is vooral van belang doordat de nieuwbouw de komende jaren bijna uitsluitend gebeurt op inbreidingslocaties die elk hun eigen specifieke kenmerken en dynamiek hebben. De kwaliteit van al bestaande woningen en woonwijken moet op peil zijn voor huidige en toekomstige bewoners.

#### Beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woning

Naast de traditionele vrije beroepen is er een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota Werken aan huis is aangegeven dat enerzijds het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen stimulerend kan werken op de economische ontwikkeling. Anderzijds kan dit het woongenot van de omgeving bederven en concurrentievervalsing met zich meebrengen.

In Alkmaar was behoefte aan algemeen beleid ten aanzien van dit medegebruik van woningen. Dit beleid moet zorgen voor een positief evenwicht tussen de positieve en negatieve effecten van werken-aan-huis. Het voorgestelde beleid geldt voor geheel Alkmaar. Bij een beroep-aan-huis dient de woonfunctie behouden te blijven. Daarnaast mag de activiteit geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'Wonen' voor bestaande woongebieden, waarbinnen het mogelijk is een beroep/bedrijf aan huis te hebben. Nieuwe woningbouwontwikkelingen worden niet in dit bestemmingsplan geregeld. Deze ontwikkellocaties doorlopen een aparte planologische procedure.

## 2.4.2 Economie

### Actieprogramma Economie & Toerisme in Alkmaar 2010 t/m 2015

Alkmaar is gelegen op steenworp afstand van de Randstad en oefent een grote aantrekkingskracht uit op mensen en bedrijven. De monumentale binnenstad, voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur, evenementen en winkels zorgen voor grote levendigheid. Ook de aanwezigheid van bedrijven is bepalend voor het karakter van de stad. Hiermee vervult Alkmaar een belangrijke functie in de regio en maakt de stad attractief voor bezoekers uit binnen- en buitenland. Alkmaar heeft de ambitie om zich verder te ontwikkelen als complete en Vitale centrumstad: hoofdstad van Noord-Holland Noord. Het economisch en toeristisch actieprogramma 2010-2015 geeft de ambitie weer voor het economisch en toeristisch beleid met de volgende doelstellingen:

- groei van de werkgelegenheid;
- toename van de bestedingen;
- versterking van het ondernemingsklimaat.

Aan het actieprogramma is een 'dynamisch uitvoeringsplan 2010 t/m 2015' gekoppeld waarin verschillende thema's en doelstellingen voor het versterken van economie & toerisme zijn uitgewerkt en worden gekoppeld aan concrete projecten.

### *Conclusie*

Voor het bestemmingsplan is het volgende thema/project van belang: Verruiming vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

## 2.4.3 Bedrijven

### Structuurvisie Locatiebeleid gemeente Alkmaar

De kern van het locatiebeleid van de gemeente Alkmaar is samen te vatten als: "Het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid (in ruime zin) en grootschalige voorzieningen". Daarbij gaat het niet meer louter om mobiliteitsaspecten die dergelijke activiteiten oproepen, maar wordt het locatiebeleid verbreed tot:

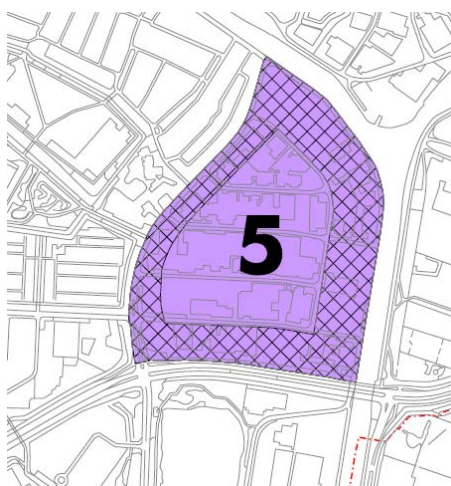
1. Economische ontwikkelingsmogelijkheden (en daarmee de versterking van de regionale economie) in de vorm van het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor de activiteiten waarop het locatiebeleid van toepassing is
2. Bereikbaarheidsaspecten in de vorm van een doelmatig gebruik van alle (op regionaal niveau en voor de regio) voor personen en goederen over weg, spoor en water beschikbare vervoersmogelijkheden
3. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid in de vorm van efficiënt ruimtegebruik, van kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus (op de

vraag afgestemd) met voldoende aandacht voor functiemenging, van kwaliteit van de leefomgeving en het voorzien in op de locatie afgestemde parkeerfaciliteiten

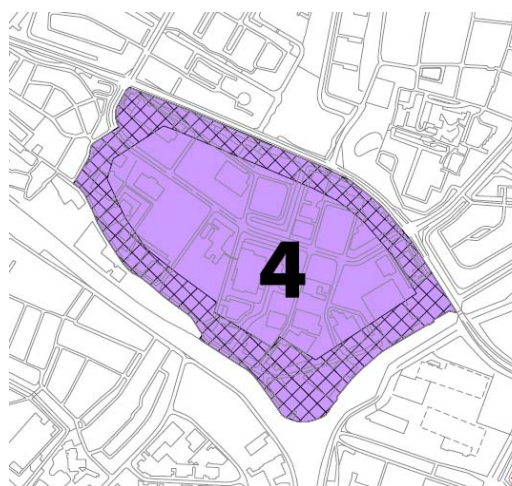
4. Bedrijven en voorzieningen, die uit een oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn, ruimte te bieden op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen
5. Het bieden van ruimte aan bedrijven en voorzieningen, die omvangrijke goederenstromen oproepen en/of een sterke verkeersaantrekkende werking hebben, op locaties met een goede aansluiting op (verschillende) verkeers- en vervoersverbindingen.

Ten behoeve van de gebieden Omval, Oudorp en Overdie wordt het volgende (op hoofdlijnen) aangegeven:

- Omval: Gelet op de gebiedskenmerken is noordelijke deel van de Omval een locatie voor vrijetijdseconomie en PDV. Gelet op de solitaire situering van de locatie wordt het wenselijk geacht de specifieke functie van tuincentrum hier te handhaven.
- Oudorp: Er wordt gekozen voor een combinatie lichte industrie, transport- en distributierrein en agribusiness. Uitgangspunt voor het toekomstige beleid is dat het bedrijventerrein als zodanig blijft bestaand. Daarnaast wordt ingezet op een verdere versterking van het bedrijventerrein. De gemeente wil onder voorwaarden zelfstandige kleinschalige kantoren (<750 m<sup>2</sup>). Dergelijke panden zijn van groot belang als broedplaats voor startende ondernemers. Uitbreiding van perifere detailhandel mag niet plaats vinden.
- Overdie: Ook voor dit terrein wordt gekozen voor een combinatie lichte industrie, transport- en distributierrein en agribusiness. Uitgangspunt voor het toekomstige beleid is dat het bedrijventerrein als zodanig blijft bestaand (milieucategorie 1 tot en met 4). Kleinschalige kantoren (< 750 m<sup>2</sup>) kunnen zich, binnen bepaalde zones vestigen. De op Overdie aanwezige PDV mag blijven, uitbreiding wordt in deze beleidsnota niet toegestaan.



Overdie (gearceerde deel maakt kleinschalige kantoren mogelijk)



Oudorp (gearceerde deel maakt kleinschalige kantoren mogelijk)

In het locatiebeleid is een eerste aanzet gemaakt tot meer menging van economische functies. In later beleid is de richting van het locatiebeleid met name op het gebied van perifere detailhandel aangepast.

#### Branchering detailhandel op bedrijventerreinen

De nota branchering detailhandel op bedrijventerreinen beschrijft een kort en helder beleidskader waarin het detailhandelsbeleid van de gemeente Alkmaar wordt beschreven. Op basis van analyses van de trends en ontwikkelingen in de detailhandel in volumineuze artikelen wordt het volgende geconcludeerd:

- bouwmarkten aanbod kan uitbreiden;
- spreiding tuincentra behouden;
- beperkt aantal locaties voor aanbod ABC-goederen.

Mede aan de hand van deze conclusies en (onder andere) de Structuurvisie Locatiebeleid gemeente Alkmaar wordt het ruimtelijk beleidskader voor bedrijventerreinen beschreven. Detailhandel op bedrijventerreinen is in beginsel ongewenst. Uitzondering kan worden gemaakt voor die vormen van detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen niet inpasbaar zijn in winkelgebieden en de gewenste structuur niet negatief invloeden. In de nota wordt voorgesteld om in beginsel perifere detailhandel alleen toe te laten op delen van bedrijventerreinen waar milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan. In dit plangebied geldt dit voor bedrijventerrein Overdie. Op Oudorp is nieuwe perifere detailhandel niet wenselijk. In deze beleidsnota wordt ook aangegeven dat perifere detailhandel in woninginrichting alleen op Overstad gevestigd mag worden. De perifere detailhandel die, onder voorwaarden op Overdie toelaatbaar wordt geacht is detailhandel in ABC-goederen, brand- en explosiegevaarlijke goederen, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, doe-het-zelf en tuincentra.

In de nota wordt de planologische vertaling voor detailhandel op bedrijventerreinen in bestemmingsplannen beschreven. Deze vertaling wordt verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

#### Detailhandelsvisie Regio Alkmaar

Deze visie is op 9 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Doel van de visie is om de regionale koopfunctie van de regio Alkmaar en de regionale detailhandelsstructuur te versterken en leegstand te voorkomen. In de nota worden afspraken gemaakt hoe met detailhandel binnen de regio wordt omgegaan, waarbij met name perifere detailhandel voor het bedrijventerrein Overdie van belang is.

#### *Conclusie*

De beleidslijnen uit het gemeentelijk locatie en detailhandelsbeleid en het regionaal detailhandelsbeleid worden opgenomen in het bestemmingsplan. .

#### 2.4.4 Kantoren

##### Beleidsnota kantoren 2007 - 2016

Alkmaar is aantrekkelijk voor kantoorontwikkeling. Dat perspectief heeft Alkmaar als centrumstad in Noord-Holland Noord. Ook de komende jaren zal Alkmaar een sterke regionale functie kunnen blijven vervullen, mits gezorgd wordt voor voldoende en aantrekkelijke vestigingslocaties.

Uit de beleidsnota Kantoren 2007 blijkt dat groei van kantoorontwikkeling wenselijk en mogelijk is. Gekozen wordt voor grootschalige kantoorontwikkeling op beide stationslocaties en bij de omgeving bypass Boekelermeer / Kooimeerplein. Overigens worden andere locaties hiermee niet per definitie uitgesloten. Van deze drie locaties wordt geconstateerd dat deze gezien de kenmerken in ieder geval en bij uitstek geschikt zijn voor kantoorvestiging.

In dat kader zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

1. Gestreefd wordt naar concentratie en massa om versnippering van kantoorlocaties te vermijden. Voorkeur gaat uit naar multifunctionele locaties.
2. Gestreefd wordt naar voldoende planvoorraad via ruimtelijke plannen.
3. Gemeente en marktpartijen moeten doorgaan en (extra) investeren in de plannen voor en kwaliteit van Alkmaar Centraal Station.
4. Station Alkmaar-Noord biedt perspectief voor kantoorontwikkeling.
5. Naast de stationslocaties wordt ingezet op één of twee locaties langs de ringweg.
6. Het aanbod op beide type locaties (stations en ringweg) dient snel te worden verruimd om aan de grote directe vraag te kunnen voldoen.

##### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen locaties aanwezig waar grootschalige kantoren zijn voorzien.

#### 2.4.5 Ontwikkelingsvisies

De gemeente Alkmaar heeft voor het plangebied een aantal ontwikkelingsvisies opgesteld. In het navolgende worden deze kort behandeld.

1. Oostelijke Kanaalzone, Ontwikkeling op hoofdlijnen (november 2002)
2. Structuurplan Oud Overdie (mei 2005)
3. Structuurplan Nieuw Overdie (mei 2005)
4. Herstructureringsplan bedrijventerrein Oudorp (maart 2005)



#### **Ad1**

Ten aanzien van het bedrijventerrein Oudorp wordt in de visie aangegeven dat onderzocht moet worden in welke mate woningbouw kan worden gerealiseerd op het bedrijventerrein, en welke consequenties dit kan hebben voor eventuele verkleuring op het bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein Overdie zijn volgens deze visie voor de korte en middellange termijn geen ingrijpende wijzigingen te verwachten. Voor bedrijventerrein Overdie geldt voor de oevers dat het wenselijk is dat bedrijven zich met hun representatieve kant richting het water keren, zodat hier een aantrekkelijke waterkant ontstaat. Daarnaast biedt een verandering van grootschalige naar kleinschalige bedrijven mogelijkheden voor versterking van de kanaaloever en voor verbetering van de openbare ruimte. Naast mogelijkheden voor herontwikkeling langs de oevers geeft de visie een aantal hoofdlijnen voor het openbaar gebied: 1. openbaarheid van de oevers; 2. langzaamverkeerroutes over de oevers; 3. verbindingen over het kanaal voor langzaamverkeer en 4. oriëntatie van de voorkanten van gebouwen op het kanaal.

#### **Ad2**

Het structuurplan Oud Overdie biedt mogelijkheden voor het versterken van deze woonwijk. Naast het vervangen of opknappen van woningen is ook aandacht voor het openbaar gebied van belang. In de visie wordt een stedenbouwkundig raamwerk voorgesteld dat de huidige structuur versterkt. Daarbij is ook een betere verhouding van koop/huur van belang. Menging van inkomensgroepen kan onder andere plaatsvinden door verkoop van huurwoningen en nieuwbouw. .

#### **Ad3**

In het structuurplan Nieuw Overdie wordt een analyse gemaakt van de stedenbouwkundige structuur en welke rol het groen en water hierin spelen. Ook hier geldt dat aandacht voor het openbaar gebied van belang is. Door te voorzien in een betere verhouding van koop en huur woningen ontstaat een betere menging van inkomensgroepen. . De inzet om de wijk te verbeteren en de stedenbouwkundige structuur te verbeteren zijn te vatten in: meer contrast, scherpere randen, grotere helderheid. In Nieuw Overdie speelt ook het versterken van het winkelcentrum aan het Geert Groteplein een belangrijke rol.

#### **Ad4**

Gelijktijdig met het haalbaarheidsonderzoek Jaagpad stelde de gemeenteraad op 21 maart 2005 ook het "Herstructureringsplan Bedrijventerrein Oudorp" vast. Hiermee koos de gemeenteraad gelijktijdig voor woningbouw op het Jaagpad en modernisering van het bedrijventerrein en heeft daarmee aangegeven dat beide als gelijkwaardig naast elkaar moesten worden ontwikkeld.

Een belangrijk doel van de herstructurering is het tegengaan van het teruglopen van de werkgelegenheid. Het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voorkomt

dat bedrijven wegtrekken en gaat leegstand tegen. Het is de verwachting dat na herstructurering het aantal werkplaatsen zal stijgen. Het herstructureringsplan richt zich met name op het verbeteren en de herinrichting van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om dagelijkse problemen zoals het gebrek aan parkeerruimte en onvoldoende doorstroming.

#### *Conclusie*

Zoals eerder is aangehaald is het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe bouwontwikkelingen in de woonwijken vinden in het plangebied wel plaats, maar worden niet met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen doorlopen een afzonderlijke planologische procedure.

### **2.4.6 Milieu/ duurzaamheid**

#### Milieubeleidsplan 2001-2005

In het Milieubeleidsplan zijn voor wonen, werken, publieke instellingen, openbare ruimte en verkeer, naar aanleiding van het energie en CO<sub>2</sub>-beleid, apart doelstellingen geformuleerd. Voor verschillende onderwerpen zijn maatregelen opgenomen: voor wonen, werken, publieke instellingen en dergelijke. De maatregelen die worden voorgesteld vallen buiten het bereik van het instrument bestemmingsplan, het gaat bijvoorbeeld om energieprestatie-eisen.

#### **Klimaatagenda 2009-2012**

De gemeente Alkmaar heeft de klimaatproblematiek aangewezen als speerpunt van het milieubeleid. Het betekent dat energie de basis vormt voor de duurzame ontwikkeling van de gemeente Alkmaar. Het hoofddoel is een totale besparing op niet duurzame energie van 30% in 2020 t.o.v. 1990, wat neerkomt op een besparing van 3% per jaar. Om deze doelstelling voortvarend en praktisch op te pakken is de volgende agenda opgesteld;

1. Nieuwbouw: Op weg naar energieneutraal bouwen;
2. Bestaande bouw: Samen werken aan het klimaat;
3. Verkeer en vervoer: De brandstof van de toekomst;
4. Energie opwekking: Duurzame energie uit Alkmaar;
5. Voorbeeldfunctie: De gemeente Alkmaar loopt voorop.

De ruimtelijke mogelijkheden om duurzaamheidsaspecten en dergelijke te realiseren via een bestemmingsplan zijn beperkt. Op de locatie waar ontwikkelingen zijn voorzien zullen, voor zover mogelijk, mogelijkheden worden gecreëerd om duurzame voorzieningen te realiseren en daarmee invulling te geven aan de energieambities van de gemeente Alkmaar.

### **Warmte- en koudenota gemeente Alkmaar**

De gemeente Alkmaar voert een actief klimaatbeleid dat onder andere is gericht op het beperken van de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Concrete doelstellingen zijn vastgelegd in het Milieubeleidsplan van de gemeente en in klimaatafspraken met Provincie en Rijk. In de klimaatagenda worden deze doelstellingen bevestigd en waar mogelijk aangescherpt.

Voor nieuwbouwprojecten en herstructureringsprojecten geldt op basis van het huidige gemeentelijke beleid een EPL-doelstelling van 7,0 (EPL=Energieprestatie op Locatie). Deze EPL kan in de praktijk worden gehaald met een 20 a 30% besparing op het energiegebruik voor verwarmen en koelen ten opzichte van de minimale eisen in het bouwbesluit. Voor de gemeente Alkmaar is er aanleiding om de aanleg van warmteleidingen in openbare grond mogelijk te maken en om de toepassing van restwarmte voor verwarming en koeling zoveel mogelijk te stimuleren. Hiermee wordt invulling gegeven aan het klimaatbeleid van de gemeente. Dit betekent dat voor nieuwbouwlocaties en herstructureringslocaties wordt gekozen voor duurzame warmtelevering. Voor bestaande bouw geldt dat aansluiting op duurzame warmte en, voor zover daar behoefte aan is, duurzame koude wordt gestimuleerd.

### **Duurzaamheidsagenda 2009-2012**

In de duurzaamheidsagenda zijn voor wonen, werken, publieke instellingen, openbare ruimte en verkeer, naar aanleiding van het energie en CO<sub>2</sub>-beleid, apart doelstellingen geformuleerd.

Voor 'werken' wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande werken en nieuwe bedrijven. Voor bestaande bedrijven wordt bij vergunningverlening de energiebesparing als specifiek onderdeel meegenomen. Voor nieuwe bedrijven moet niet alleen aandacht geschonken worden aan energiebesparing, maar ook aan lagere energieprestaties in het algemeen. Bij duurzame energie kan gedacht worden aan actieve wind en zonne-energielocaties op bedrijventerreinen.

### Luchtkwaliteit

Alkmaar neemt deel aan het NSL (Nationale Samenwerking Luchtkwaliteit). In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de Monitoringstool. Dit is een instrument waarmee jaarlijks nationaal de luchtkwaliteit wordt bepaald. In deze tool zijn alle belangrijke wegen in en rond Alkmaar opgenomen. In 2010 en 2011 waren er geen situaties in Alkmaar waar een overschrijding van de norm voor de diverse stoffen optrad. In het kader van de samenwerking NSL nam en neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

### Duurzame Stedenbouw Alkmaar

In het Milieubeleidsplan zijn specifieke doelstellingen opgenomen ten aanzien van duurzame stedenbouw. In de nota "Duurzame Stedenbouw Alkmaar" van juni 2002 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzame stedenbouw nader uitgewerkt in concrete ambities en maatregelen. De nota is samengesteld in de vorm van een

naslagwerk met een indeling naar woonmilieus. Elke wijk of buurt heeft haar eigen ruimtelijke kenmerken. Door de diversiteit in de ruimtelijke kenmerken verschillen ook de kansen en mogelijkheden voor duurzame stedenbouw per woonmilieu. Met concrete maatregelen zijn hierin de duurzaamheidsmaatregelen van de belangrijkste stedenbouwkundige keuzen inzichtelijk gemaakt. De maatregelen zijn geen bindende richtlijnen, maar ambities welke nagestreefd worden.

Bij de ontwikkeling van beleid op het gebied van duurzame stedenbouw moet rekening worden gehouden met een aantal bestaande beleidskaders, waarin op het gebied van duurzaamheid al afspraken of regels zijn opgenomen. In de nota is aangegeven op welke wijze de duurzaamheidsaspecten van die beleidskaders in Alkmaar een vervolg krijgen.

Vervolgens passeren in de nota de woonmilieus van Alkmaar de revue, waarbij telkens per woonmilieu een gebiedsomschrijving wordt gegeven, gevolgd door de ambities voor dat gebied.

#### *Conclusie*

Ambities op het vlak van milieu en duurzaamheid worden buiten het bestemmingsplan om verwezenlijkt.

### **2.4.7 Bereikbaarheid/ verkeer/ parkeren**

#### Kadernota Duurzame Bereikbaarheid

De kadernota geeft een visie op hoe in de toekomst moet worden omgegaan met keuzen voor de bereikbaarheid van de stad. De actieplannen geven binnen die visie de uitgewerkte maatregelen weer. Deze gestelde uitgangspunten zijn in het kader van het economische functioneren van de stad, de leefbaarheid verbeteren en de natuurwaarden in stand houden.

In de kadernota zijn twee verschillende plannen beschreven die een oplossing bieden voor de knelpunten in de stad. Deze twee plannen zijn Stadsconcept A en Stadsconcept B.

#### **Stadsconcept A**

Dit is het zogenaamde ringenmodel, dat mensen verleidt om gebruik te maken van de ring. Dit concept gaat uit van twee ringen: de binnenring en de buitenring rond Alkmaar. Deze ringen zijn met elkaar verbonden via radialen (dwarsverbindingen).

#### **Stadsconcept B**

Dit is het sectorenmodel, dat mensen dwingt om gebruik te maken van de ring. In dit concept wordt de stad in drie sectoren verdeeld. Binnen de sectoren kun je je gewoon verplaatsen, maar wie met de auto van de ene naar de andere sector wil,

moet dat doen via de buitenring. Autoverkeer tussen de sectoren wordt dan onmogelijk gemaakt door enkele afsluitingen op bijvoorbeeld de Bierkade, de Kennemeringel en de Texelse brug.

In beide concepten speelt de buitenring een belangrijke rol. Die zou dan wel aanzienlijk moeten verbeteren, bij voorkeur door de hele ring ongelijkvloers te maken (dit betekent dat kruisende wegen altijd onderdoor of bovenlangs gaan). Bij beide concepten is rekening gehouden met een eventuele onverwachte toename van verkeer. Het ringenmodel kan echter meer verkeer verwerken dan het sectorenmodel. En het sectorenmodel zorgt weer voor een aanzienlijke vermindering van de geluidsbelasting en de luchtverontreiniging in en rond het centrum. Zo hebben beide concepten voor- en nadelen.

#### *Conclusie*

Voor het oplossen van de belangrijkste verkeersknelpunten gaat de gemeente de maatregelen uitvoeren die in beide concepten voorkomen. In 2015 wordt definitief gekozen voor het ringen- (Concept A) of het Sectorenmodel (Concept B).

#### Parkeernormen 2007 – 2015

De nota Parkeernormen 2007 – 2015 van de gemeente Alkmaar beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid. De centrale gedachte uit deze nota is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. Alleen in de binnenstad mag een uitzondering worden gemaakt vanwege het historische karakter. Daar behoren collectieve oplossingen in parkeerbeleid en parkeergarages tot de mogelijkheden. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening.

#### *Conclusie*

Gezien het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, vinden er geen ontwikkelingen op het gebied van parkeren plaats. Indien een ontwikkeling plaats vindt binnen het plangebied wordt deze getoetst aan de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen.

#### Parkeren in balans (2009)

De nota Parkeren in Balans is op 19 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De nota bevat een aantal mogelijke maatregelen om het evenwicht in parkeren (beleidsmatig en financieel) te herstellen voor de periode totdat de Schelphoekgarage gereed is (2012). De nota is vooral gericht op de situatie in het noordwestelijk deel van de binnenstad en geeft een gewenst eindbeeld van het parkeren in Alkmaar vanaf 2012 en hoe dat bereikt kan worden. Het parkeerbeleid zal sterk vereenvoudigd en verduidelijkt moeten worden. Andere aanleidingen om het parkeerbeleid te optimaliseren zijn de volgende. De kwaliteit en de gebruikswaarde van de binnen-

stad worden verhoogd door herinrichting van de Kanaalkade, Hofplein, Doelenveld, Laat, Paardenmarkt, Gedempte Nieuwsloot en Dijk met als gevolg dat een flink aantal parkeerplaatsen verdwijnt. De bestaande parkeermogelijkheden kunnen effectiever benut worden.

Daarnaast heeft ook het oplossen van een aantal knelpunten in het parkeren een belangrijke aanleiding voor optimalisatie van het parkeerbeleid gevormd. In Parke- ren in Balans zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Mogelijk maken van een deel van de kwaliteitsverbetering van de binnenstad.
2. Voldoende inkomsten om alternatieven te kunnen bekostigen.
3. Betere verdeling van de parkeerdruk.
4. Wegnemen van onduidelijkheden op straat.
5. Uniformiteit in beleid met mogelijkheden oor maatwerk per wijk.
6. Betere benutting van bestaande parkeercapaciteit.

#### *Conclusie*

Gezien het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, vinden er geen ontwikkelingen op het gebied van parkeren plaats. Indien een ontwikkeling plaats vindt binnen het plangebied wordt deze getoetst aan de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen.

#### **2.4.8 Groen**

##### Groenbeleidsplan Alkmaar 2004 - 2014

Het groenbeleidsplan Alkmaar 2004-2014 bevat de hoofdlijnen van beleid voor de groenstructuur en het groenbeheer. Groen (parken, groene verbindingen, bomen en plantsoenen) is essentieel voor de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving. In het Groenbeleidsplan Alkmaar wordt gestreefd naar het beschermen en ontwikkelen van een heldere, stabiele, groene structuur.

##### *Groene hoofdstructuur*

Alkmaar streeft naar het in stand houden, ontwikkelen en creëren van een groene hoofdstructuur. De hoofdgroenstructuur heeft betekenis voor iedereen in de stad, voor sfeer, herkenning en voor het recreatieve gebruik, zoals wandelen, fietsen en verblijven.

De groene hoofdstructuur bestaat uit:

1. parken en/of ecologische kerngebieden;
2. groen lineair netwerk van bomen, landschappelijke lijnen en groenstroken als bermen en blauwe lijnen die bestaan uit het waternetwerk met oevers.

Het groenbeleid richt zich op het in stand houden van de essentiële waarden van deze hoofdstructuur. Deze waarden worden gevormd door de omvang, de aaneensluiting, de verdeling en de samenhang van de gebieden, de leeftijd en de resultaten van (langdurige) ontwikkelingsprocessen. Het resultaat zijn waarden ten aanzien van cultuurhistorie, ecologie, gebruiksmogelijkheden, beleving en structuur die zich niet laten vervangen of compenseren. Alkmaar moet zuinig zijn op het groen en daarom de hoofdgroenstructuur beschermen om onherstelbare verliezen te voorkomen. De hoofdgroenstructuur sluit aan op de omliggende landschappen in het buitengebied en op het regionale en provinciale beleid zoals de provinciale ecologische hoofdstructuur, de Groene- en Blauwe loper (HAL), de herinrichting Bergen-Egmond-Schoorl (BES) en het Otterplan.

De grote groengebieden en de natte oeverzones, waterlopen, netwerk van bomen, landschaplijnen en bermen vormen samen een raamwerk voor de natuurontwikkeling in de stad: de natuur dichtbij. In het ecologisch groen richt het beheer zich op het begeleiden en stimuleren van natuurlijke processen en natuurontwikkeling.

Het groen en het water is om te gebruiken en te beleven, op de fiets of wandelend, met speelplekken en picknickplaatsen. Spelen in het groen moet ook overal dichtbij huis kunnen, omdat de straat daartoe steeds minder ruimte biedt. In de grote groengebieden kunnen ook volkstuinten of een kinderboerderij voorkomen.

Groen vormt eveneens een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de delen van de stad. Met groen kunnen historisch landschappelijke lijnen (dijken en wegen) worden geaccentueerd.

Het gemeentelijk groenbeleid adviseert de aanleg van een volledige ruimtelijke hoofdstructuur van laanbomen langs ontsluitingswegen en stadsgrachten.

#### *Groen in de wijken*

Buiten de groene hoofdstructuur zorgt het fijnmazig groen in de woonwijken voor een directe bijdrage aan de leefbaarheid, omgevingskwaliteit en leefklimaat. Het groen beïnvloedt dus dagelijks de ervaring van de openbare ruimte en moet daarom voldoen aan de gewenste uitstraling, sfeer en herkenbaarheid. Het groenbeleid gaat uit van het handhaven van het areaal groen.

#### *Gebruik en functies*

Om de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten streeft de gemeente Alkmaar naar groen dat betekenis geeft aan de verschillende functies. Afhankelijk van de functie(s) of gebruik wordt de inrichting bepaald. Een voorbeeld hiervan is het park Oosterhout en de groene hoofdstructuur van Nieuw Overdie.

### *Conclusie*

De groenvoorzieningen in het plangebied worden als zodanig bestemd. Hiermee behouden de gebieden hun groene karakter.

## **2.4.9 Water**

### Een Waterplan voor Alkmaar 2002 - 2012

De stad Alkmaar heeft van oudsher een band met water. Alkmaar staat de komende jaren voor de taak om de wateropgave in het stedelijk gebied op te lossen. De gemeente werkt daarom vanaf 2002 onder de titel "Alkmaar, stad aan het water" samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan een integrale visie. De visie vormt de leidraad voor het omgaan met water in de ruimtelijke ontwikkelingen en bij een goed stedelijk beheer. Veel van de karakteristieke elementen van Alkmaar hebben van oudsher een relatie met water, zoals de grachten in de binnenstad, de diverse molens in de stad, de waterrijke parken en de ligging aan het Noordhollands kanaal. Bij het oplossen van de wateropgave wordt aansluiting gezocht bij deze elementen. Voor het plangebied speelt het aanwezige water een belangrijke rol als 'piekberging' bij grote hoeveelheden neerslag.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om wateroverlast te voorkomen. Het stedelijk watersysteem van Alkmaar is aan deze afspraken getoetst in de studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Hieruit blijkt dat er extra waterberging moet worden gerealiseerd in enkele polders in en rondom Alkmaar. Binnen de bestaande stad gelden maatregelen die in het Waterplan zijn overeengekomen. In deze visie zijn maatregelen beschreven die uitgevoerd moeten worden om een optimaal en duurzaam ingericht watersysteem te krijgen met aandacht voor waterkwaliteit, waterkwantiteit, ecologie en recreatie. Het watersysteem zal niet alleen aan de veiligheid in de stad bijdragen, maar ook aan de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de natuurwaarde voor de komende generaties. De visie en de uitwerking per deelgebied zullen voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen het kader vormen voor de water-toets.

Alkmaar, stad aan het water is geenszins een 'af ' plan maar vormt een leidraad voor toekomstige ontwikkelingen en brengt afzonderlijke projecten in onderlinge samenhang. De visie is richtinggevend voor stedelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat bij stedelijke ontwikkelingen uitgegaan wordt van het oplossen van opgaven en benutten van kansen zoals aangegeven in deze visie.

### *Conclusie*

Goed waterbeheer in het plangebied is van belang. De aanwezige waterpartijen worden behouden en als zodanig bestemd.



## 2.4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

### Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019

Bij het behoud van het cultureel erfgoed gaat het om het geheel van boven- en ondergrondse monumenten, straatbeelden, samenhangende bebouwing, stratenpatronen, pleinen, waterwegen, historische groenpartijen etc. Alkmaar is per slot van rekening een monumentale stad. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling van die stad stilstaat. Dat is ook in het verleden nooit zo geweest. Het beleid heeft daarom, naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar wordt voortgeborduurd op de historische ontwikkeling van de stad behoudt zij haar kwaliteit, terwijl ook aan de eisen van een moderne centrumstad kan worden voldaan.

Om dit beleid gestalte te kunnen geven is een gedegen kennis van de cultuurhistorische waarden van essentieel belang. De afgelopen jaren is deze kennis flink toegenomen. Monumenten en beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuurhistorie en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis van de stad en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en leidt dit steeds tot nieuwe inzichten. Het beleid richt zich op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

### *Cultuurhistorie in Ruimtelijke Ordening*

De Nota Belvédère heeft cultuurhistorie een plek gegeven in de ruimtelijke ordening. In de visie Modernisering Monumentenzorg wordt ingestoken op de juridische en wettelijke verankering van cultuurhistorie in bestemmingsplannen. Op zijn vroegst zal dit half 2011 afgerond zijn. Vooruitlopend hierop en in het kader van de wettelijke verplichting de bestemmingsplannen te actualiseren, is beleid op dit vlak vastgesteld.

### *Archeologie*

Voor archeologie is met de invoering van de Wet Archeologische Monumenten Zorg (Wamz) per 01-09-2007 een einde gekomen aan de onzekerheid rondom de invoering van het Europese verdrag van Malta. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) monumenten.

### *Bouwhistorie*

Bouwhistorie is hét beleidsterrein dat zich naadloos voegt op het grensvlak tussen archeologie en monumentenzorg. Het versterkt en verduidelijkt de onderlinge samenhang. Het opstellen van relevant beleid is al jaren een beoogd doel, dat niet tot uitvoering is gekomen.

### *Monumentenzorg*

Verandering in de rijksregelgeving geeft de noodzaak tot aanpassing van gemeentelijke monumenten- en subsidieverordening. Daarnaast zijn aanpassingen nodig om op een efficiënte manier de beleidsdoelen te verwezenlijken. De beleidsdoelen uit 1987 op het gebied van monumentenzorg zijn grotendeels bereikt. Voortzetting van succesvol beleid en actualisering zijn noodzakelijk. Hierbij wordt er geanticipeerd op het rijksbeleid in ontwikkeling voor de modernisering van het monumentenbeleid (MOMO).

### *Conclusie*

Met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarde wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden.

## **2.4.11 Horeca**

### Horecabeleid

In de notitie "Tussen Lust en Last" (december 2003) is het horecabeleid van de gemeente Alkmaar vastgesteld. Daarin zijn de volgende algemene uitgangspunten voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen opgenomen.

De planologische "hoofdstructuur" van de horeca in Alkmaar is historisch ontwikkeld en ligt grotendeels vast. Bij het gemeentelijk horecabeleid is een aantal planologische aspecten van belang, welke in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Aanvullend kan vervolgens een aantal zaken (onder meer sluitingstijden) in de horecanota geregeld worden. Het is van essentieel belang dat de horecacategorieën planologisch te onderscheiden zijn in nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

In algemene zin vinden binnen een horecabedrijf drie soorten activiteiten plaats:

- a. productie ter plaatse = bedrijf;
- b. verkopen = winkel;
- c. consumeren = horeca.

Het is van belang aan te geven welke activiteiten in een nieuw bestemmingsplan wel en niet onder de horecabestemming worden gerekend. Niet onder de horecabestemming vallen de volgende activiteiten: Zalenverhuur/ Sociëteit, Hotel/Pension, Catering en Traiteur. Deze activiteiten worden in andere bestemmingen opgenomen

Binnen de horecabestemming is het planologisch wenselijk een viertal categorieën horeca te onderscheiden:

- categorie 1: Disco/nachtclub/bar-dancing;
- categorie 2: Café/Grandcafe/Café-restaurant;
- categorie 3: Restaurant, lunchroom (def.: verstrekken maaltijden, consumptie ter plaatse);

- categorie 4: Cafeteria en snackbar (def.: verstrekken etenswaren, consumptie ter plaatse en buiten).

Het onderscheid tussen deze vier horecacategorieën is vooral gebaseerd op criteria als overlast, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, koppeling met andere functies, beslag op de publieke buitenruimte (terrassen), de loketfunctie en publiekfunctie op straat. Deze criteria zijn ondergebracht in volgende categorieën:

1. categorie 1: met name om ruimtebeslag, parkeren en bereikbaarheid;
2. categorie 2: met name om ruimtebeslag, behoefte aan terrassen en conflict met andere functies;
3. categorie 3: zou in beginsel bijna overal kunnen;
4. categorie 4: met name de relatie met winkels en de ruimteclaim van loket en publiek.

Daarnaast kunnen deze vier categorieën voorkomen als onderdeel van een andere bestemming. Gedacht kan onder meer worden aan een restaurant als onderdeel van een theater, een restaurant als onderdeel van een warenhuis, een café als onderdeel van een cultureel centrum of een disco als onderdeel van een jeugdcentrum.

#### *Conclusie*

Voor dit plan zijn horecavestigingen in de categorieën 2 tot en met 4 mogelijk. Deze worden op de verbeelding aangegeven danwel in de regels aangegeven.

#### Hotels en Bed & Breakfast Alkmaar.

Met de "Beleidsnota Hotels en Bed & Breakfast in Alkmaar 2010 t/m 2015" beschikt de gemeente over een actueel, verantwoord, faciliterend hotelbeleid, waarin inzichtelijk is gemaakt wat de (ruimtelijke) mogelijkheden zijn voor de vestiging, of uitbreiding van hotels en bed & breakfasts in Alkmaar.

#### *Hotels*

In 2005 is een vijftal gebiedslocaties aangemerkt als geschikte hotellocaties, te weten Kooimeerplaza, Huiswaard-Overstad, het stationsgebied, Westrand Alkmaar en de binnenstad.

#### *Bed & Breakfast*

Om het onderscheid tussen bed & breakfast en hotels te verduidelijken wordt de volgende omschrijving met voorwaarden voor 'Bed & Breakfast' gehanteerd door de gemeente Alkmaar. Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, overnachtingsaccommodatie gericht op het verschaffen van veelal kortdurend verblijf (logies) en ontbijt. Dit is toegestaan binnen de woonbestemming. De ruimte beslaat maximaal 30% van de woonruimte of maximaal 60m<sup>2</sup>. De Bed & Breakfast biedt plaats voor maximaal 4 personen. De Bed & Breakfast is onderdeel van het hoofdverblijf en beschikt niet over een kookvoorziening. Wanneer een Bed & Breakfast, of

Logies met ontbijt past binnen deze beschrijving, wordt deze toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

#### *Conclusie*

In het plangebied is een hotel aanwezig, dit wordt op de verbeelding aangegeven. De mogelijkheid voor B&B wordt binnen het begrip 'beroep aan huis' geregeld als Logies met ontbijt.

### **2.4.12 Overig**

#### Evenementenkader

Voor evenementen geldt het "Uitvoeringskader Evenementen 2011" als beleidskader. In het zijn de evenementen ingedeeld in 3 categorieën:

- categorie 1: Evenementen met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties.
- categorie 2: Evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc.
- categorie 3: Evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, DJ's, Rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc.

Zoals aangegeven in het Evenementenkader wordt het aantal evenementen van categorie 2 en 3 nog per locatie bepaald. Voor categorie 1 evenementen gelden in principe geen beperkingen. Deze kunnen op grond van het beleid in principe in de hele stad worden georganiseerd, onder de voorwaarden die in het Evenementenkader zijn gesteld. Zo wordt er restrictief beleid gevoerd voor evenementen in ondermeer woonbuurten en parken.

#### *Conclusie*

Omdat het vanuit goede ruimtelijke ordening wenselijk is om het aantal en de plek van de evenementen te begrenzen is in dit bestemmingsplan bepaald dat evenementen van categorie 2 en 3 alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.

#### Beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar, 2002

In 2005 heeft de gemeente beleid over UMTS masten geformuleerd. Dit beleid houdt in dat geen UMTS-masten op gemeentelijke gebouwen of grond geplaatst worden. Het huidige UMTS-netwerk is op korte termijn echter niet meer toereikend om de toenemende vraag naar capaciteit op het netwerk op te vangen. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van bijvoorbeeld hulpverleningsdiensten. Door de populariteit van onder andere smartphones, maar ook door het sterk toenemende elektronische en draadloze dataverkeer is de behoefte aan extra capaciteit voor de mobiele netwerken enorm toegenomen. Hulpverleningsinstanties zoals ambulance en thuiszorg maken steeds meer gebruik van mobiele netwerken.

Dit geldt ook voor gebruik van deze netwerken bij veiligheid op straat, opsporingen, beveiliging van gebouwen, betalingsverkeer, verkeersinstallaties, mobiliteit en transport. In de toekomst neemt het gebruik naar verwachting alleen maar toe. Om al deze gebruikers goed te kunnen bedienen, bieden de huidige mobiele netwerken binnen Alkmaar te weinig capaciteit. Het is noodzakelijk dat het netwerk wordt uitgebreid. De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 9 februari 2012 het in 2005 vastgestelde en antennebeleid herzien in die zin dat plaatsing van masten op gemeentelijke gebouwen en gronden weer mogelijk wordt.

Bij het plaatsen van antennes wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een fijnmazig netwerk ondersteund door enkele grote masten. Dat levert een zo laag mogelijke straling op. Eén van de uitgangspunten is dan ook om centrale masten te plaatsen waar meerdere providers gebruik van maken. Daarnaast komen in de bebouwde omgeving kleinere zendmasten voor. Daardoor kan blijft de digitale bereikbaarheid van Alkmaar, van het Alkmaarse bedrijfsleven en van de inwoners, gewaarborgd.

#### *Conclusie*

Bestaande antennemasten worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Daarnaast kunnen antennemasten worden geplaatst die vallen binnen de bepalingen voor vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Welstandsnota

In de 'Welstandsnota Alkmaar' staat het beleid en de toepassing van dat beleid beschreven op het onderdeel welstand. Bouwplannen worden getoetst aan welstand. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt. De criteria hangen af van het soort bouwwerk en het gebied waar dit bouwwerk in gerealiseerd wordt.

#### *Conclusie*

Bouwplannen voor de gronden van dit bestemmingsplan worden aan de welstands-criteria getoetst.

#### Beleidsnota coffeeshops in Alkmaar

Het Alkmaarse beleid met betrekking tot coffeeshops is in januari 1998 vastgesteld. Het doel van het beleid is het gebruik van soft-drugs terug te dringen door een zekere mate van aanbodbeperking en ontmoediging, onder andere door voorlichting, maar niet door algemeen verbod. Het beleid is erop gericht het gebruik zoveel mogelijk te ontmoedigen, door het aantal coffeeshops te beperken, aanvullende gedoogvoorwaarden te formuleren en door het intensiveren van voorlichting over de nadelige effecten van cannabis. Het huidige coffeeshop beleid staat hiermee in het teken van de "harm reduction". In het beleid zijn vestigingscriteria, gedoogcriteria en handhavingrichtlijnen opgenomen. In het beleid is het maximale aantal coffeeshops bepaald op 6.

### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen coffeeshops aanwezig.

### Beleidsregels vuurwerkverkooppunten

In augustus 2008 zijn beleidsregels voor vuurwerkverkoop in Alkmaar vastgesteld. Het doel van deze beleidsregels is om de verkooppunten van vuurwerk te reguleren in het belang van de openbare orde en ter voorkoming van overlast. Het maximum aantal verkooppunten voor vuurwerk is vastgesteld op twee verkooppunten per wijk. Daarbij zijn er regels over waar geen vuurwerkverkooppunten gevestigd mogen worden, zoals niet in een winkelcentra met een voetgangersgebied en (toekomstige) overdekte winkelcentra, niet binnen een straal van 100 meter rondom ziekenhuizen, verpleeghuizen, bejaardencentra, dierenasiels en –opvangcentra en tankstations, en in het centrum binnen het voetgangersgebied.

### *Conclusie*

In het plangebied zijn vuurwerkverkooppunten aanwezig, deze worden aangeduid op de verbeelding. In paragraaf 4.7 en 5.3 wordt hier nader op ingegaan.

### Prostitutiebeleid

Het prostitutiebeleid van de gemeente Alkmaar is vastgesteld in september 2000. Het beleid is een middel voor het beheersen en reguleren van de exploitatie van prostitutie. De aanpak is erop gericht om de exploitatie van prostitutie waarin meerderjarige prostituees die vrijwillig werkzaam zijn in goede banen te leiden, zo gezond, veilig en transparant mogelijk te maken en te ontdoen van criminele randverschijnselen. Het beleid heeft betrekking op de openbare orde en veiligheid, de kwaliteit van het pand en de inrichting, arbeidsomstandigheden en hygiënische voorzieningen en gezondheid. Uitgangspunt van het beleid is een bevestiging van het huidige aanbod van raamprostitutie en overige seksinrichtingen.

Van belang voor het bestemmingsplan is dat er geen seksinrichtingen worden gevestigd in specifieke woonbuurten of straten met een overwegende woonfunctie. Bestaande seksinrichtingen krijgen een plaats in de bestemmingsplannen. Daarnaast wordt een verbodsbepaling opgenomen in de gebruiksregels voor prostitutie en seksinrichtingen.

### *Conclusie*

Sexinrichtingen zijn in het plangebied niet aanwezig en worden middels de specifieke gebruiksregels uitgesloten.

### Afwijkingenbeleid

Op 3 juli 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders de beleidsnota "afwijkingenbeleid – afwijken van het bestemmingsplan" vastgesteld. Dit afwijkingenbeleid wordt toegepast bij het verlenen van omgevingsvergunningen met afwij-

kingen van het bestemmingsplan, de zogenaamde “kruimelgevallen”. Het afwijkingenbeleid heeft zowel betrekking op de erfbebouwingsregeling en regeling voor andere bouwwerken bij woonfuncties en bij niet woonfuncties. Het afwijkingenbeleid biedt naast de mogelijkheden vanuit het vergunningsvrij bouwen een regeling voor het oprichten van erfbebouwing na verlening van een omgevingsvergunning.

Het afwijkingenbeleid geeft regels voor meerdere specifieke gevallen. Er is gekozen om de verschillende omgevingssituaties en de daarbij behorende regels uit het afwijkingenbeleid niet in het bestemmingsplan te verwerken. Iedere omgevings situatie is anders en het plangebied bestrijkt een vrij groot gebied, waardoor het niet mogelijk is om op voorhand te kunnen beoordelen wat het ruimtelijk effect is van een bouwmogelijkheid op de omgeving. Door het niet opnemen van de regels uit het afwijkingenbeleid, is ervoor gekozen het afwijkingenbeleid als afzonderlijk toetsingskader te blijven gebruiken als aanvulling op het bestemmingsplan en de landelijke wetgeving.

Hierdoor kan de gemeente in de toekomst flexibel blijven omgaan met veranderende stedenbouwkundige inzichten. Wanneer het beleid verandert dan gelden de nieuwe regels voor de hele stad en niet alleen voor het gebied van het desbetreffende bestemmingsplan dat wordt herzien. De rechtszekerheid blijft gewaarborgd, zeker gezien het feit dat het afwijkingenbeleid betrekking heeft op kleine afwijkingen van het bestemmingsplan.





## 3. PLANGEBIED

### 3.1 Historie

#### Woongebied Overdie

De historie van Oud Overdie begint al in de 14<sup>e</sup> eeuw met de aanleg van het dijklichaam aan het Zeglis. In de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw zijn er Oosterlijnbaanterreinen aangelegd ter hoogte van wat nu de Uitenboschstraat is en tussen wat nu de Baansingel en de Hoofdstraat zijn. Het Zeglis is de oudste straat van Oud Overdie waar vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw de eerste bebouwing verrijst. In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw bouwt de 'Vereniging voor volkshuisvesting Alkmaar, het arbeiderswoningencomplex aan de Uitenboschstraat. Nadat het Noordelijk deel van Overdie voor de oorlog gereed kwam is in 1948 een uitbreidingsplan gemaakt voor het Zuidelijk deel dat de huidige vorm van de wijk bepaald heeft.

Nieuw Overdie ligt aan de ring om Alkmaar. De wijk is een van de naoorlogse wijken die om de historische kern van Alkmaar liggen. Tijdens de ontwikkeling van de wijk waren twee fundamentele begrippen richtinggevend. Het gaat om de wijkgedachte en tuinstad. Een heldere stedenbouwkundige structuur is aanwezig. De herstructurering van het gebied verstevigt de stedenbouwkundige structuur.

#### Woongebied Schermereiland

Het Schermereiland hoort ruimtelijk gezien van oorsprong bij het havengebied van de historische binnenstad. Dit woongebied viel binnen de stadsomwalling en verdedigingswerken. Met de aanleg van het Noordhollands kanaal is het Schermereiland los van de binnenstad komen te liggen. Eilandswal, Tienenwal, Heiligland en Boezemsingel ademen nog de oude sfeer uit. Rond 2004 zijn in het kader van de herstructurering zo'n 150 woningen herbouwd op het Schermereiland. Het Schermereiland wordt begrensd door het Noordhollands kanaal en het Oudorperdijkje. Dit dijkje is een onderdeel van de Westfriese Omringdijk.

#### Park Oosterhout

Het Park Oosterhout is aangelegd toen de woonwijken Oud en Nieuw Overdie werden gebouwd. Het park is één van de grote groen gebieden in de stad Alkmaar. In het kader van de herstructurering van Overdie is er in het park een nieuwe kinderbeerderij gekomen en een sportcomplex. Aan de zijde van Nieuw Overdie is een extra entree gemaakt zodat het park vanuit Nieuw Overdie toegankelijker is. Aan de zuidkant van het park is een avonturen heuvel gecreëerd met een kelder voor vleermuizen. Door het park lopen enkele fietsroutes.

### Bedrijventerrein Overdie

Bedrijventerrein Overdie is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de gemeente Alkmaar. Het terrein stamt uit 1964 en behoort tot de oudste bedrijventerreinen van Alkmaar. Het merendeel van de gevestigde bedrijven heeft een sterke binding met de regio. Bovendien vervult Overdie de rol van opvanglocatie voor bedrijven die uit de binnenstad verstrekken.

In de loop der jaren heeft een spontane ordening van bedrijven plaatsgevonden. De grootschalige en veelal zwaardere bedrijfsfuncties (recycling, metaal- en betonindustrie) hebben zich met name op het gedeelte van het terrein langs de Herculesstraat en het Zeglis gevestigd. Een aantal grootschalige bedrijven in de logistieke sector is geconcentreerd op het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein (in de zone Herculesstraat/Bestevaerstraat). Op het overige gedeelte van het terrein bevinden zich met name bedrijven in de handel en dienstverlening.

### Bedrijventerrein Oudorp

Bedrijventerrein Oudorp is gesitueerd aan de oostzijde van het stadscentrum van Alkmaar. Reeds in het begin van deze eeuw waren er bedrijven langs het Noordhollands Kanaal gevestigd. De Schermerweg was de ontsluitingsweg van deze bedrijven. Langs de Schermerweg herinneren enkele karakteristieke woningen nog aan deze oude structuur. Het overige deel van het bedrijventerrein stamt uit de jaren zestig. Qua ouderdom en ligging is bedrijventerrein Oudorp vergelijkbaar met bedrijventerrein Overdie, dat aan de overzijde van het Noordhollands Kanaal ligt. Een gedeelte van het bedrijventerrein Oudorp was oorspronkelijk gereserveerd voor een verbindingsweg tussen Overdie en de woonwijk Oudorp. Deze verbindingsweg is er echter niet gekomen en de strook is nu opgevuld met bedrijven. De houtsingels op het terrein tonen nog het geplande tracé van de weg.

De Schermerweg en het Oudorperdijkje vormen een gedeelte van de Westfriese Omringdijk. Deze dijk is 126 kilometer lang en een beeldbepalend monument in Noord-Holland (de dijk is 800 jaar oud en daarmee een van de oudste in Nederland). In Alkmaar zijn allerlei delen afgegraven of verdwenen dan wel alleen nog als tracé herkenbaar.

### Omval

In het oosten van de gemeente Alkmaar is Omval gelegen. Dit gebied is gelegen abij de aansluiting van het Kanaal Omval Kolhorn, ook genoemd Schermerringvaart, op het Noordhollands Kanaal. De Omval is een onderdeel van droogmakerij de Schermer, maar is ruimtelijk gescheiden door de N242. De ruimtelijke structuur wordt gevormd door tweezijdige lintbebouwing langs het in 1930 - 1931 gedempte deel van de Noordervaart. Deze vaart is een oost-west gerichte waterweg door de Schermerpolders. De vrijstaande bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen van één laag met kap.

Tijdens en na 1940 trad vervanging en verdichting van de bebouwing op. Langs de Provinciale weg is een groot tuincentrum gesitueerd. Rond 1980 werd in de as van de voormalige Noordervaart een restaurant gebouwd. Het gebied ligt geïsoleerd van de rest van Alkmaar en het plangebied. In dit gebied is een groot volkstuinen-complex gelegen.

## 3.2 Ruimtelijke en functionele analyse

Het plangebied bestaat uit zeer diverse gebieden die allemaal hun eigen ruimtelijke structuur hebben. Hieronder wordt per plangebied de structuur kort geschetst.

### 3.2.1 Deelgebieden in het plangebied

#### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het plangebied en van de directe omgeving een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen.



Plangebied bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventrein Oudorp', de ontwikkelingsgebieden maken geen deel uit van het bestemmingsplan en zijn derhalve gearceerd. (bron: © 2007 Google™, Image © Aerodata International Surveys).

In bovenstaande afbeelding zijn de hoofdwegen (rood), hoofdwaterwegen (blauw), het park (groen) en de bedrijventerreinen (paars) weergegeven die de ruimtelijke

structuur op schaalniveau van het bestemmingsplan voor een belangrijk deel vormgeven.

#### Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de N242. Vanaf de ring is het bedrijventerrein Overdie en Omval direct ontsloten. De Vondelstraat en Nieuwe Schermerweg zijn hoofdontsluitingswegen en vormen entrees de stad in. De Vondelstraat en de Bestevaerstraat ontsluiten de woongebieden Oud Overdie en Nieuw Overdie. De Nieuwe Schermerweg is ook een hoofdontsluitingsweg en ontsluit het woongebied Schermereiland en bedrijventerrein Oudorp. De Koelmalaan is een wijkontsluitingsweg en vormt de oost-west verbinding door het plangebied. De hoofdontsluitingswegen zijn 50 km/u wegen. In de woongebieden geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

#### Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de omgeving. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie en /of recreatieve verbindingen.

Het Noordhollands Kanaal en de Schermerringvaart geven het gebied zijn hoofdstructuur. Het Noordhollands Kanaal is een belangrijke waterweg voor onder andere vrachtschepen. De Schermerringvaart heeft een meer recreatieve functie.

Centraal in het plangebied ligt het park Oosterhout. Dit park is goed ontsloten voor de omliggende woongebieden. Naast de openbare parkfunctie ligt er ook een kinderboerderij in het park en zijn er diverse sportvoorzieningen en velden aanwezig. In het park is ook een avonturenheuvel aangelegd en bevindt zich een vleermuizenkelder.

Vanuit het park loopt een blauw/groene ader het zuidelijk woongebied in. Deze zone is onder deel van de ecologische hoofdstructuur van de stad.

### **3.2.2 Woongebied Oud Overdie**

#### Ruimtelijke structuur

Oud Overdie is te verdelen in vier woonvelden met daartussen corridors die een ruimtelijke verbinding tussen park en kanaal zijn. Vanuit de herstructurering wordt aandacht aan het versterken van de relatie met het park en het kanaal, de inrichting van de openbare ruimte en de woningen.

Een belangrijk project die bijdraagt aan deze nieuwe structuur is de Spiegelbuurt. Dit project doorloopt een afzonderlijke procedure en is daarom buiten dit bestemmingsplan gelaten.

### 3.2.3 Woongebied Nieuw Overdie

Nieuw Overdie is een ruim opgezette woonwijk met gemengde woningbouw. Er zijn vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementengebouwen aanwezig. In het kader van de herstructurering heeft de wijk de afgelopen jaren veel aandacht gekregen. In de wijk hebben zich nieuwe ontwikkelingen ontplooid, zoals het woningbouwcomplex aan het Tuinderspad en de nieuwbouw tegenover het Geert Groteplein. Ook zijn grote delen van de openbare ruimte opnieuw ingericht.

Ook wordt gewerkt aan het versterken van het winkelcentrum aan het Geert Groteplein e.o. Dit winkelcentrum ligt centraal in de wijk en is goed ontsloten via de Vondellaan en Koelmalaan met parkeergelegenheid. Behouden en versterken van het winkel- en voorzieningenaanbod, het toevoegen van woningen en het verbeteren van het openbare gebied is van belang voor het behoud van deze centrale functie in de wijk.

### 3.2.4 Woongebied Schermereiland

Schermereiland hoorde oorspronkelijk bij de binnenstad van Alkmaar en is een karakteristiek stukje Alkmaar. Er zijn enkele straten die nog de sfeer van de binnenstad uitstralen. In het kader van de herstructurering zijn zo'n 150 woningen, een school en een buurthuis gesloopt en herbouwd.

Doordat het woongebied aan twee zijden wordt begrensd door het Noordhollands Kanaal en aan één zijde door het bedrijventerrein Oudorp heeft het gebied een besloten sfeer. De ontsluiting vindt plaats via de Nieuwe Schermerweg. Fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van het pontje naar de Bierkade. De nieuwe ontwikkeling van het Jaagpad sluit aan op de bebouwing langs het Noordhollands Kanaal. Het eerste deel van deze nieuwbouw, Jaagpad West, is inmiddels gerealiseerd. Jaagpad Midden en Jaagpad Oost zijn buiten dit bestemmingsplangebied gelaten.

### 3.2.5 Bedrijventerrein Overdie

Het bedrijventerrein Overdie heeft een overzichtelijke stedenbouwkundige structuur. Het is direct bereikbaar vanaf de N242, die samen met de Bestevaerstraat voor een goede ontsluiting zorgt. Recent is het openbaar gebied in het kader van revitalisering opnieuw ingericht, waardoor de uitstraling is verbeterd. Om ook de uitstraling naar de omgeving te verbeteren kan er nog winst worden gehaald uit het benutten van de zichtlocatie langs de N242. De strook van de Koelmalaan, grenzend aan de N242, kan zich prima etaleren naar de ringweg. Het voormalige KPN pand aan de Koelmalaan 350 ondergaat een transformatie naar een gebouw ten dienste van de creatieve industrie. Daar hoort ook een nieuwe uitstraling bij. Op de andere hoek heeft zich een fastfood restaurant gevestigd. Deze nieuwe ontwikkelingen geven nieuw elan en nieuwe energie aan het gebied. Langs het kanaal zijn ook mo-

gelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen die een meerwaarde krijgen door zich op het water te richten. Door oriëntatie van gebouwen op het water en een verbeterde openbare oever kan ook hier versterking van het bedrijventerrein ontstaan.

Door ruimere functies binnen de bedrijfsbestemming mogelijk te maken in de randen van het bedrijventerrein Overdie kan optimaal gebruik worden gemaakt van de ligging langs de N242 en het kanaal.

Voor de herontwikkeling van het voormalige KPN gebouw, Koelmalaan 350, wordt een aparte planologische procedure doorlopen. Dit gebied is daarom buiten dit bestemmingsplan gelaten.

### **3.2.6 Omval**

Aan de oostzijde van het Noordhollands Kanaal en de Schermerringvaart ligt de Omval. Van oorsprong hoort dit gebied bij de droogmakerij de Schermer. Dit gebied is voor autoverkeer alleen bereikbaar vanaf de N242/Nieuwe Schermerweg. Er bevindt zich hier nog een historisch lint bebouwing van woningen langs de Omval. Overwegend vrijstaande woningen. Ook langs het water staan enkele vrijstaande woningen. In het noordelijk deel van de Omval ligt een tuincentrum en een restaurant. Naast het tuincentrum is een bouwmarkt voorzien. Deze doorloopt een eigen planologische procedure is in nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

In het zuidelijk deel bevinden zich onder andere volkstuinen. Er zijn een aantal kassen aanwezig, waarvan enkele gebruikt worden als caravanstalling.

### **3.2.7 Bedrijventerrein Oudorp**

Het bedrijventerrein Oudorp heeft een ruime stedenbouwkundige opzet. Het gebied ligt tussen het Noordhollands Kanaal en de Nieuwe Schermeweg in. Via de Nieuwe Schermeweg is het gebied goed ontsloten naar zowel de N242 als de binnenstad van Alkmaar. Op het bedrijventerrein zijn nog een aantal bedrijven aanwezig met een zware milieucategorie. Het terrein heeft zich in de loop der jaren steeds meer naar lichtere vormen van industrie ontwikkeld. Om het bedrijventerrein z'n kracht te laten behouden is een deel van de openbare ruimte in het kader van revitalisering opgeknapt. Daarnaast is er de wens om de uitstraling van de gebouwen te verbeteren. Hiervoor wordt een beeldkwaliteitsplan voor het gebied voorbereid. Een aantal ruimtelijke relevante elementen hiervan worden al in dit bestemmingsplan meegenomen, bijvoorbeeld de hoogte accenten bij de entrees van het gebied en het bouwen in de rooilijn van hoofdgebouwen langs de Edisonweg.

Het bedrijventerrein Oudorp is geschikt om zich verder te ontwikkelen naar lichte bedrijvigheid en zelfs andere functies dan bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein Overdie worden diverse functies toegevoegd aan de randen van het terrein. Voor het bedrijventerrein Oudorp gaan de mogelijkheden nog verder en wordt aan het

hele bedrijventerrein een gemengde bestemming gegeven. Dit geeft een grote flexibiliteit aan ondernemers die zich op Oudorp willen vestigen.

Voor de ruimtelijke structuur is de aanwezigheid van de historische Westfriese omringdijk van belang. Deze dijk loopt dwars door het bedrijventerrein, maar is niet goed herkenbaar meer. Wanneer langs deze dijk herontwikkeling plaatsvindt is aandacht voor de dijk van belang, zodat deze weer beter zichtbaar wordt.

### **3.3 Wonen**

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' kent een aantal woongebieden. Deze betreffen de woongebieden 'Oud Overdie', 'Nieuw Overdie' en 'Schermereiland'. Binnen deze woongebieden hebben de afgelopen jaren ontwikkelingen plaats gevonden, Op de Omval wordt ook gewoond. Hier bevindt zich oude lintbebouwing van hoofdzakelijk vrijstaande woningen met grote tuinen.

Oud Overdie, Nieuw Overdie en Schermereiland zijn overwegend woongebieden, maar hier bevinden zich ook winkels, scholen en voorzieningen. Om de wijken levendig te houden is het belangrijk dat panden die nu niet gebruikt worden als woning, flexibel in te kunnen vullen, zodat er geen leegstand ontstaat. Verschillende functies kunnen in een dergelijk pand worden gevestigd. Dit zijn functies die zich goed verhouden tot de woonfunctie van het gebied.

Soms heeft een woning op de begane grond in het verleden een andere functie gekregen. Bijvoorbeeld hoekwoning waar een winkeltje of een kapper zit. Deze panden krijgen de hoofdfunctie voor een woning, waarbij het ook is toegestaan om een andere functie op de begane grond uit te oefenen.

Binnen de woonfunctie is het mogelijk om een beroep aan huis uit te oefenen. Dit moeten activiteiten zijn die passen in een woonomgeving. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen wat in dit kader mogelijk is.

#### Woonschepen en woonarken

Het Noordhollands Kanaal is een belangrijke waterweg. Het kanaal loopt dwars door de stad en heeft daarmee ook een stedelijke structuurfunctie. In het verleden hebben diverse woonschepen en woonarken een plek langs het kanaal gevonden. In de tijd dat het water beheerd werd door Rijkswaterstaat vormde dit geen probleem. Later heeft de provincie het water overgenomen. Zij zagen problemen in de doorvaarbaarheid van het kanaal voor de vrachtschepen. Langs het Zeglis is hierdoor jarenlang een onduidelijke situatie ontstaan.

De provincie heeft in 2011 een besluit genomen over de doorvaarbreedte van het kanaal ter hoogte van het Zeglis. Dit besluit houdt in dat grote vrachtschepen op dit deel van het kanaal niet tegelijk in twee richtingen mogen varen. Hierdoor kan de gemeente de woonschepen en woonarken die al langere tijd in het Noordhollands Kanaal aanwezig zijn opnemen in het bestemmingsplan of in een verordening als 'woonschip' of 'woonark'. De meeste van deze schepen en arken hebben in het verleden een huisnummer van de gemeente gekregen. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen voor de bestaande woonschepen en woonarken. Alleen op de plekken die zijn aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn woonschepen en/of woonarken toegestaan. Ook oevergebruik is alleen toegestaan indien dit op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven. Het water dat is gelegen in de geluidzones van bedrijventerreinen Oudorp en Overdie is buiten dit bestemmingsplangebied gelaten. In verband met een wijziging in de Wet geluidhinder is per 1 juli 2012 een situatie ontstaan die nader onderzoek vergt en niet mee kan in dit bestemmingsplan proces. De aanwezige legale woonschepen in dit water worden opgenomen in een verordening.

#### Geluidzoning bedrijventerreinen

De woongebieden liggen tegen bedrijventerreinen aan waarvoor een geluidzoning is vastgesteld. Het bedrijventerrein Boekelermeer heeft invloed op het zuidoosten van Overdie. De geluidzone komt een klein stukje de woonwijk in. Voor de woningen die een geluidbelasting vanwege het industrielawaai hebben die hoger ligt dan de norm zijn hogere grenswaarden verleend. Dit betekent dat op de woningen een hogere geluidbelasting is toegekend. Het geluid van de bedrijven mag niet over deze vastgestelde geluidbelasting heen gaan. Ditzelfde geldt voor woningen die grenzen aan bedrijventerrein Overdie en Oudorp. Hierbij worden de eerder vastgestelde geluidzones en hogere waarden gerespecteerd.

### **3.4 Bedrijven**

#### Bedrijventerrein Overdie

Het bedrijventerrein Overdie zal haar opvangfunctie voor kleine en middelgrote bedrijven met een lokale en/of regionale binding behouden. Langs de Bestevaerstraat zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor het overige terrein mogen bedrijven van milieucategorie 1 t/m 4 zich vestigen. Het terrein heeft een vastgestelde geluidzoning. Dit betekent dat een maximale geluidbelasting op omliggende woningen is vastgesteld. De bedrijven moeten binnen de gestelde geluidnormen blijven.

Het is belangrijk om een optimale economische benutting van het terrein te bewerkstelligen. Meer mogelijkheden voor lichtere functies die het bestemmingsplan biedt



in de randen van het bedrijventerrein draagt hieraan bij. Op het terrein is ook een grote bouwmarkt aanwezig.

Perifere detailhandel in ABC (auto's, boten, caravans) goederen, bouwmarkten en tuincentra zijn met een afwijkingsprocedure onder voorwaarden mogelijk. Een uitzondering wordt gemaakt voor perifere detailhandel in woninginrichting, aangezien hiervan een concentratie op Overstad is voorzien. Perifere detailhandel in woninginrichting wordt daarom op Overdie uitgesloten.

De locaties langs de N242 bieden mogelijkheden voor het benutten van de zichtlocatie. In samenhang met de nieuwe ontwikkelingen bij het voormalige KPN gebouw zijn hier zeker kansen. Ook voor bedrijven gevestigd in deze strook geeft de ruimere bestemming mogelijkheden.

Langs het Noordhollands Kanaal zijn een aantal grootschalige bedrijven gevestigd. Wanneer hier een herontwikkeling plaatsvindt biedt dit mogelijkheden voor het versterken van uitstraling van het bedrijventerrein langs het kanaal. Ook voor een nieuwe invulling van deze terreinen biedt het bestemmingsplan mogelijkheden.

Er zijn nog een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Deze worden in het bestemmingsplan opgenomen. Wanneer echter een bedrijfswoning een jaar of langer niet als zodanig wordt gebruikt kan met een wijzigingsbevoegdheid deze bestemming uit het plan worden gehaald.

#### Bedrijventerrein Oudorp

Op het bedrijventerrein Oudorp is door de jaren heen een gemengd gebied ontstaan. Diverse functies hebben hun plek in dit gebied gevonden. Een aantal grote bedrijven hebben een hoge milieucategorie, maar het merendeel is lichte bedrijvigheid. Omdat er steeds meer verschillende functies in Oudorp zijn gevestigd krijgt dit bedrijventerrein de bestemming Gemengd. Hierin kunnen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zich vestigen, maar ook kleinschalige kantoren tot maximaal 750 m<sup>2</sup>, een sportvoorziening of tandarts. Voor functies die van oorsprong niet op een bedrijventerrein zitten, maar die elders in de stad moeilijk een plek kunnen vinden, biedt Oudorp mogelijkheden.

De bedrijven met een hogere milieucategorie dan 1 of 2 krijgen in het bestemmingsplan een aparte aanduiding die de hogere milieucategorie mogelijk maakt, zodat zij hun bedrijf voort kunnen zetten.

Het terrein heeft een vastgestelde geluidzoning. Dit betekent dat een maximale geluidbelasting op omliggende woningen is vastgesteld. De bedrijven moeten binnen de vergunning of AMvB gestelde geluidnormen blijven.

Op grond van het gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt op Oudorp geen perifere detailhandel mogelijk gemaakt.

De opvangfunctie van het bedrijventerrein als, opvangfunctie voor kleine en middelgrote bedrijven, kan worden uitgebouwd. Andere aspecten die van belang zijn voor het bedrijventerrein Oudorp is het verbeteren van de uitstraling van het terrein en het versterken van de representativiteit van de terreinranden, waaronder het opwaarderen van de kanaalzone. Hiervoor wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een aantal uitgangspunten, die bijdragen aan een betere uitstraling van het terrein worden in dit bestemmingsplan al meegenomen. Dit betreft o.a. de bebouwingshoogte van de beide entrees van het terrein en het bouwen van hoofdgebouwen in de rooilijn langs de Edisonweg. Ook is sprake van een gevelsubsidie, die eigenaren stimuleert om de uitstraling van hun pand te verbeteren.

Er zijn nog een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Deze worden in het bestemmingsplan opgenomen. Wanneer echter een bedrijfswoning een jaar of langer niet als zodanig wordt gebruikt kan met een wijzigingsbevoegdheid deze bestemming uit het plan worden gehaald.

### **3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

In het plangebied zijn een diverse maatschappelijke voorziening gelegen. Deze betreffen ondermeer een uitvaartcentrum, kinderdagverblijf, onderwijs, peuterspeelzaal, opleidingscentrum, en een wijkcentrum en buurthuis.

De maatschappelijke doeleinden zijn grotendeels gelegen binnen de woonwijken en vervullen een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie. Deze zullen dan ook positief bestemd worden in het bestemmingsplan.

### **3.6 Commerciële functies**

In het plangebied is een wijkwinkelcentrum gelegen op het Geert Groteplein. Het plein vervult een functie als wijkwinkelcentrum. De twee aanwezige supermarkten vormen de basis voor dit centrum. Desgewenst kan enige schaalvergroting plaatsvinden. Ter versterking van het centrum is uitbreiding van het aanvullende winkel-aanbod gewenst (versspeciaalzaken, overige (semi-)dagelijks aanbod). Een verbetering van de ruimtelijke structuur en uitstraling van het winkelcentrum is gewenst. Op de locatie van het vrijgekomen kerkgebouw ontstaat ruimte voor nieuwbouw van winkels en voorzieningen met daar boven woningen, zodat een meer samenhangend winkelplein ontstaat met overwegend winkels voor dagelijkse benodigd-

heden. De winkelunits aan de Vondelstraat en Koelmalaan lenen zich voor relatief gericht bezochte winkels of diensten.

Vooralsnog zijn de ontwikkelingen van het Geert Groteplein niet concreet genoeg om ze op te nemen in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Derhalve wordt de huidige situatie als zodanig bestemd.

#### Overige

Verspreid over het plangebied is (perifere) detailhandel, horeca en dienstverlening aanwezig. In het gebied De Omval is een groot tuincentrum gelegen. Voorbereid wordt om hiernaast een bouwmarkt te vestigen.

### **3.7 Verkeer en vervoer**

#### Woongebied Overdie

Het woongebied Overdie wordt door de Vondelstraat, de Bestevaerstraat en de Koelmalaan ontsloten. Beide wegen hebben een direct verbinding met de ring rond Alkmaar. De Koelmalaan heeft recent een nieuwe inrichting gekregen. Ook andere straten zijn of worden in het kader van de herstructurering heringericht.

#### Schermereiland

Het woongebied Schermereiland wordt voor autoverkeer via de Nieuwe Schermerdijk ontsloten. Het gebied ligt ingesloten tussen het Noordhollands Kanaal en bedrijventerrein Oudorp. Fietsers en voetgangers hebben via het pontje de mogelijkheid het kanaal over te steken naar de Bierkade/centrum van de stad.

#### Bedrijventerrein Overdie

Het bedrijventerrein Overdie is direct aangesloten op de N242 en daarmee voor autoverkeer goed ontsloten. De wegen op het terrein zijn ruim en bieden voldoende ruimte voor een goede bereikbaarheid van de bedrijven.

#### Bedrijventerrein Oudorp

Het bedrijventerrein Oudorp wordt goed ontsloten via de Nieuwe Schermerweg. Deze weg is recent opnieuw ingericht en heeft een aansluiting op de N242. Ook verbindt de Nieuwe Schermerweg het terrein met de binnenstad van Alkmaar. Het terrein is zeer centraal gelegen in de stad en geschikt voor het vestigen van lichte bedrijvigheid en andere functies die elders in de stad moeilijk een plek kunnen vinden. Ook van belang voor dit terrein is dat het goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

### Omval

De Omval is voor autoverkeer alleen bereikbaar vanaf de N242/Nieuwe Schermerweg. Het gebied ligt ingesloten tussen water en de provinciale weg. Binnen het gebied zijn de Omval, Westdijk en Korte Schermerdijk de enige wegen

## **3.8 Groen en natuur**

### Park Oosterhout

Park Oosterhout is tussen 1958 en 1963 aangelegd met sportvelden en volkstuinten aan de rond van de (toenmalige) stad. In 1970 werd de voormalige afvalstort met grond afgedekt, beplant en ingericht en bij het park betrokken. Het park ligt centraal tussen de wijken Oud Overdie en Nieuw Overdie.

In de 90-er jaren is gestart met de revitalisering van het park om de gebruiksmogelijkheden van het park te verbeteren en de samenhang tussen park en omliggende gebieden is vergroten. Veel maatregelen zijn uitgevoerd, zoals recreatieve wandel- en fietsroutes, versterking van het centrumgebied van het park en de aanleg van ecologische verbindingen. Het accentueren van de hoofdentree en de verbinding van de parkrand aan de noordzijde met Oud Overdie lopen gelijk op met de aanpak van de aangrenzende woongebieden.

### Woongebied Overdie

In het woongebied Nieuw Overdie is veel groen aanwezig, zowel openbaar groen als particulier groen in de vorm van tuinen. In Oud Overdie is minder groen aanwezig. Daarom is in dit woongebied de relatie met het park Oosterhout heel belangrijk. Centraal in het woongebied ligt het park Oosterhout. Deze groene buffer is voor de wijk van belang, maar heeft ook een bovenwijkse functie. Het park is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur in de stad. Naar het zuiden loopt een belangrijke water/groen verbinding die andere groen gebieden in de stad met elkaar verbindt.

### Bedrijventerrein Overdie

Door de hoge bebouwingsdichtheid en de benodigde ruimte om te parkeren is de beschikbare ruimte voor het realiseren van groen zeer gering. Bovendien moet rekening gehouden worden met de aanwezige ondergrondse infrastructuur. De randen van het terrein bieden hiertoe betere mogelijkheden.

### Bedrijventerrein Oudorp

De huidige hoofdstructuur wordt gevormd door een groene structuur langs de Edisonweg. De wegen op het terrein geven voldoende ruimte voor groen. Bij herinrichting is het van belang hier aandacht aan te besteden.

### Omval

Het gebied de Omval is een zeer groen gebied. De straat de Omval heeft een zeer breed profiel en geeft daarmee een open en ruimtelijke uitstraling aan het gebied. Ook langs het kanaal is groen en ruimte aanwezig. De particuliere terreinen bestaan vooral uit tuinen die bij woningen horen of die voor het houden van hobby vee worden gebruikt. Midden in het gebied zijn volkstuinten aanwezig.

## **3.9 Water**

De grote waterstructuur van het Noordhollands Kanaal en de Schermerringvaart horen bij de ruimtelijke hoofdstructuur van Alkmaar en bepalend voor het gebruik en bereikbaarheid van de diverse gebieden. Naast deze grote waterwegen zijn ook kleinere waterpartijen in het gebied aanwezig. Met name in het park Oosterhout bevindt zich veel water. Centraal door Nieuw Overdie loopt een wateras van noord naar zuid. Deze is gekoppeld aan de Oosterhout. Het water van oost naar west, langs de Lodewijk van Velthemstraat, is verbonden met het water in de Kooimeer. Het aanwezige water wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

## **3.10 Westfrieze Omringdijk**

De Westfrieze Omringdijk is een middeleeuwse ringdijk rond West-Friesland en is als contour bepalend voor de identiteit van deze regio. Om zich tegen overstromingen te beschermen zijn de Westfrieze gronden vanaf de 11<sup>de</sup> eeuw bedijkt. Aan het begin van de 13<sup>de</sup> eeuw ging men de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbinden en werd de dijkkring gesloten.



De polders binnen de Westfrieze Omringdijk (bron: [www.oudstedeboec.nl](http://www.oudstedeboec.nl))

Nog altijd vormt de 126 km lange Westfrieze Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeeleigebied. De Westfrieze Omringdijk is van grote cultuurhistorische waarde. De stedelijke kernen liggen hoofdzakelijk aan de rand van West-

Friesland, bij de Omringdijk. De groei van deze steden is behalve door hun ligging aan het water (Zuiderzee) ook te danken aan hun ligging aan de Omringdijk, waardoor ze relatief goed met elkaar waren verbonden.

Alkmaar ligt historisch gezien buiten de Westfrieze Omringdijk. Toen de stad stadsrechten kreeg op 11 juni 1254 van Willem II van Holland deed de stad voornamelijk dienst als grensvesting en uitvalsbasis in de strijd tegen de West-Friezen.

Bij de gemeentelijke herindeling van 1 oktober 1972 is Oudorp en een gedeelte van Koedijk, bij Alkmaar gevoegd, waardoor de gemeente Alkmaar deels binnen de Westfrieze Omringdijk kwam te liggen. Passend bij de groeikernstatus werd de ruimte binnen de nieuwe gemeentegrenzen gebruikt voor woningbouw en werd Alkmaar als een van de eerste "overloopsteden" aangemerkt.

De Westfrieze Omringdijk is de enige ringdijk in Noord-Holland die nog vrijwel geheel intact is. Aangezien mensen aan de dijk wonen en werken en er verkeer over gaat moeten nu en dan voorzieningen aan de dijk worden aangebracht. Dit dient op de voor de dijk minst schadelijke manier te gebeuren. In 2009 heeft de Provincie Noord-Holland een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin richtlijnen voor (mogelijke) ontwikkelingen rond de Westfrieze Omringdijk. Deze zijn echter sterk gericht op de dijk in landschappelijke context. De dijk is op Alkmaars grondgebied vaak minder goed herkenbaar door het subtiele profiel en de (waterloze) context met omliggende bebouwing (woonwijken 2<sup>de</sup> helft 20<sup>ste</sup> eeuw). Uitzonderingen hierop is het dijktracé langs het Noordhollands kanaal in Koedijk en het dijktracé langs het Kanaal Omval-Kolhorn in Oudorp.

De Westfrieze Omringdijk met bijbehorende onderdelen is beschermd op grond van de provinciale monumentenverordening Noord-Holland. De Westfrieze Omringdijk met bijbehorende onderdelen is beschermd op grond van de provinciale monumentenverordening Noord-Holland. Onderdelen van de Westfrieze Omringdijk binnen Alkmaar zijn: Kanaaldijk / Rekerdijk, Frieseweg, Randersdijk, Oudorperdijk, Schermerweg, Kraspolderweg, Nieuwe Schermerweg, Geestmerambachts, Omloopdijk en een gedeelte Huigendijk (Galgendijk) NieuweSchermerweg.

## 4. MILIEU & WAARDEN

### 4.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

In dit bestemmingsplan komen geen nieuwe ontwikkelingsgebieden voor. Wel wordt op een aantal plaatsen de bestemmingsomschrijving aangepast zodat, met name in de winkelgebieden, panden met een niet woonfunctie en de bedrijventerreinen meer ruimte ontstaat voor nieuwe functies.

### 4.2 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen van woningen of bedrijven. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij ontwikkelingen een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens met de bouw kan worden gestart.

Menselijke activiteiten hebben nadelige gevolgen gehad op de bodemkwaliteit van het plangebied. Daarbij zijn twee soorten bodemverontreiniging te onderscheiden: gebiedseigen en lokale verontreinigingen.

#### *Gebiedseigen bodemverontreinigingen*

Diffuse bronnen zoals autoverkeer, kolen- en oliestook en puin(deeltjes) hebben met name in de oudere delen van het plangebied milieuvreemde stoffen in de bodem gebracht. Dit is bevestigd door de (in 2010 geactualiseerde) bodemkwaliteitskaarten van Alkmaar.

Deze gebiedseigen verontreinigingen zijn van dien aard dat zij in principe geen beperkingen stellen aan het huidige gebruik van de bodem in dit plangebied, zij vormen geen risico voor de volksgezondheid.

#### *Lokale bodemverontreinigingen*

Naast de gebiedseigen verontreinigingen zijn een aantal lokale bodemverontreinigingen bekend waarop een geschikt moment, met name herontwikkeling, bodem-

sanering plaats dient te vinden. Deze bodemverontreinigingen, welke zich met name bevinden op bedrijventerrein Overdie, vormen geen belemmering voor het huidige gebruik.

Op bedrijventerrein Oudorp bevinden zich enkele omvangrijke grondwaterverontreinigingen. Ook deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik. Aanpak van de verontreinigingen is echter noodzakelijk vanwege het verspreidingsrisico, nader gestudeerd wordt op een gebiedsgerichte aanpak.

In de periode 2006-2009 zijn in opdracht van de gemeente Alkmaar in het plangebied alle potentieel verdachte locaties onderzocht waar in het verleden bodembedreigende activiteiten uitgevoerd (kunnen) zijn. In geen van deze 50 bodemonderzoeken bleek sprake te zijn van een humaan risico.

#### Conclusie

De bodem kwaliteit is voldoende voor het uitvoeren van de bestemmingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

### **4.3 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>1</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

---

<sup>1</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.



### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met, advies vragen aan, de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>2</sup>.

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door de provincie Noord Holland wordt in het kader van externe veiligheid aangesloten op het landelijke beleid. De regelgeving omtrent Externe Veiligheid is geregeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Een ministeriële regeling is op 8 september 2004 in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn aangegeven.

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de risicokaart van de provincie Noord-Holland heeft uitgewezen dat in de directe omgeving van het projectgebied geen inrichtingen aanwezig zijn die tot gevaarzetting kunnen leiden.

---

<sup>2</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

## N242

Ten oosten van het plangebied is de N242 gelegen, hier vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Een deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N242. In 2009 heeft DHV een onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Hieruit blijkt dat er geen plaatsgebonden risico contour 10-6 per jaar aanwezig is. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen waardoor de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de N242 toeneemt, heeft dit geen gevolgen voor het groepsrisico.

## Noordhollands Kanaal

In de notitie Basisnet Water van het ministerie is het Noordhollands Kanaal opgenomen als groene route. Dit houdt in dat er beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en dat er geen beperkingen zijn voor de omgeving.

## Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er zijn geen beperkingen voor de omgeving.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

## Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan Overdie, Omval en het bedrijventerrein Oudorp conserverend van aard is, en er als gevolg van het bestemmingsplan geen sprake is van een toename van de personendichtheid, vormt externe veiligheid geen belemmering.

## 4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dat als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

### Conclusie

In dit bestemmingsplan is geen sprake van watercompensatie ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen. Het aanwezige water wordt al zodanig bestemd en daarmee beschermd. Daarnaast krijgen de waterkeringen een beschermde dubbelbestemming.

## 4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 van de Wm is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Deze wet met onderliggende regelingen geeft voorschriften en normen over de luchtkwaliteit ter plaatse. Verder wordt er in regels aangegeven hoeveel er bij nieuwe ontwikkelingen aan de verontreiniging mag worden bijgedragen zonder dat er maatregelen getroffen behoeven te worden.

### Plaatselijk luchtkwaliteit:

Alkmaar neemt deel aan de Nationale Samenwerking Luchtkwaliteit (NSL). In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de Monitoringstool. De Monitoringstool is een instrument waarmee jaarlijks op nationaal niveau de luchtkwaliteit wordt bepaald. In 2010 en 2011 waren er geen situaties in Alkmaar waar een overschrijding van de norm voor de diverse stoffen optrad. In het kader van de samenwerking NSL neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkellocaties en dergelijk worden niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Als gevolg van het bestemmingsplan zal er geen sprake zijn van extra verkeersbewegingen en daarmee een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit.

## **4.6 Geluid**

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien. In het voorliggende bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen voorliggend bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld via een projectbesluit of de herziening van een bestemmingsplan) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

### **Wegverkeer**

De in het plangebied gelegen woningen zijn allen een geluidsgevoelige bestemming. Dit betekent dat er een maximale geluidsbelasting geldt. Ten aanzien van de delen van het plangebied waar geen ontwikkelingen plaats vinden is het niet noodzakelijk om de akoestische situatie ter plaatse te onderzoeken. Daarnaast wordt opgemerkt dat de wegen in de woonwijken vrijwel allemaal deel uitmaken van een 30-km gebied. Vanwege wegverkeerslawaai zijn in het verleden op diverse plekken in het plangebied hogere waarden geluidbelasting vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wijzigen deze vastgestelde waarden niet.

Indien ontwikkelingen plaats vinden en daarbij geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, is het noodzakelijk om de ontwikkeling te toetsen vanuit akoestisch oogpunt (indien de woningen zijn gelegen in een 30 km-gebied).

### **Industrielawaai**

Voor het bedrijventerrein Oudorp is in 2008 'paraplu bestemmingsplan geluidszonering Bedrijventerrein Oudorp' vastgesteld. De aanleiding om te komen tot een nieuwe geluidszonering zijn de plannen voor woningbouw langs het Noordhollands Kanaal, het Jaagpad en het voormalige Stoel van Klaverenterrein. Deze beide terreinen maakten deel uit van het bedrijventerrein Oudorp maar zijn door het vertrek van de daar geves-

tigde bedrijven vrijgekomen. Het bestemmingsplan met betrekking tot de geluidzoneringsring is in 2008 vastgesteld en in december 2009 onherroepelijk geworden. Voor het bedrijventerrein Overdie is in 1993 een geluidzone vastgesteld. Deze is met name relevant voor de woningen aan de Bestevaerstraat en de Omval. Daarnaast is de geluidzone van het bedrijventerrein Boekelermeer deels in het plangebied van bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' gelegen. De rand van het zuidoostelijk deel van het woongebied Overdie valt binnen deze zone.

Het geluid van de bedrijventerreinen mag maximaal de vastgestelde waarde zijn. Voor een aantal woningen, die binnen de zone vallen zijn hogere waarden geluidbelasting vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de eerder vastgestelde geluidzones opgenomen en treden hierin geen wijzigingen op. Dit geldt ook voor de eerder vastgestelde hogere waarden geluidbelasting.

#### Conclusie

De eerder vastgestelde zones industrielawaai zijn ongewijzigd op de verbeelding opgenomen.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten zoals geur en stof, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG<sup>3</sup>. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsinrichtingen voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Over het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

---

<sup>3</sup> Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009

Het bedrijventerrein Overdie kent een zonering binnen de toegestane milieucategorieën, waarbij in een zone langs de Bestevaerstraat de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan en voor het overige terrein de milieucategorieën 1 t/m 4. Voor het bedrijventerrein Oudorp is de zonering geregeld door op het hele terrein milieucategorieën 1 en 2 toe te staan en de bedrijven van een hogere milieucategorie expliciet op de verbeelding aan te duiden. Door deze aanduiding is het voor alle gevestigde bedrijven mogelijk hun huidige activiteiten voort te zetten.

De beoordeling van de mogelijkheden voor het vestigen van een nieuw bedrijf vindt plaats op basis van de toegestane milieucategorie en de richtafstanden die bij een bepaalde activiteit horen. In de milieuvergunning kunnen eventueel maatregelen worden opgelegd om de overlast voor de omgeving te beperken.

#### **Vuurwerkverkooppunten**

In het plangebied zijn een drietal vuurwerkverkooppunten gelegen voor vuurwerk. Dit betreffen de volgende adressen: Catsstraat 2, Omval 55 en Phoenixstraat 39. Deze verkooppunten worden als zodanig bestemd, voor het overig deel van het plangebied is het verboden om vuurwerkverkooppunten op te richten. Indien het bedrijf langer dan een jaar niet meer als zodanig wordt gebruikt kan via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd, zodanig dat het realiseren van een vuurwerkverkoop punt niet meer mogelijk is.

### **4.8 Hoofdleidingen en straalpad**

Bij nieuwbouw of grote verbouwingen, dient bekeken te worden of kabels en leidingen (gas, elektriciteit, etc.) in of direct bij het plangebied zijn gelegen. Het is mogelijk dat er kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone vereisen die in het bestemmingsplan geregeld moet worden.

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologisch-juridisch verankerd moeten worden in het bestemmingsplan. Tevens lopen er geen straalpaden door het gebied.

### **4.9 Ecologie**

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden

aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie. Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of er bij ruimtelijke ontwikkelingen nadelige gevolgen zijn voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en het bedrijventerrein Oudorp' is in hoofdzaak conserverend van aard. Ter plaatse van de conserverende delen hoeft er geen flora- en fauna onderzoek te worden uitgevoerd. Op het moment dat er ontwikkelingen gaan plaats vinden, is het advies een flora- en fauna quickscan uit te voeren. Middels een dergelijke quickscan kan inzicht worden verkregen in de eventuele aanwezigheid van beschermende flora- en fauna. Uit de resultaten van de quickscan kan bepaald worden of er maatregelen moeten worden getroffen.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding ecologisch onderzoek uit te voeren. De aanwezige groenstructuur wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

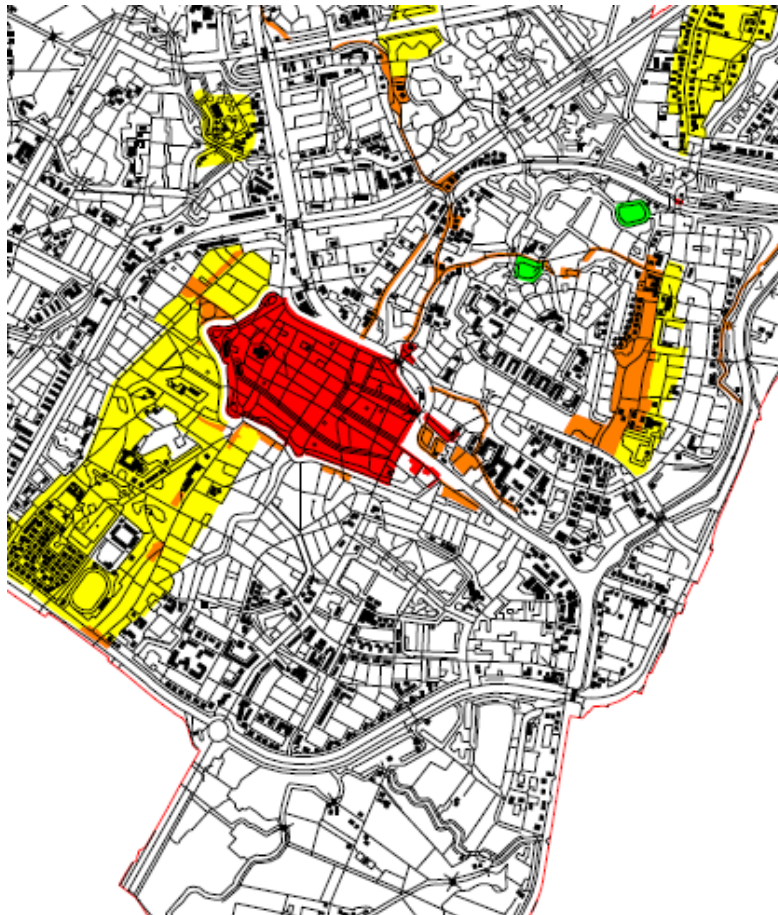
## **4.10 Monumenten en Archeologie en cultuurhistorie**

In het plangebied bevinden zich gebieden met een zeer hoge, een hoge- archeologische verwachting. Deze gebieden zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart. Deze kaart is 10 september 2009 samen met de gemeentelijke onderzoeksagenda archeologie als toelichting en de beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met zeer hoge verwachting (rood op de archeologische Verwachtingenkaart), hoge verwachting (oranje) en middelmatige verwachting (geel). In het plangebied bevinden zich alleen de rode en oranje gebieden van deze kaart. Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van behoud in situ dan wel het door de initiatiefnemer laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd archeologiebedrijf:

- In de rode gebieden geldt een vrijstelling voor bodemingrepen van minder dan 20cm en een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> (uitpandig gemeten vanaf het maaiveld, inpandig gemeten vanaf de top van de vloer) in een archeologisch verwachtingsgebied met een zeer hoge verwachting.
- In de oranje gebieden voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte en een oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> en in de gele gebieden voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte en een oppervlak van minder dan 0,5 ha (5000 m<sup>2</sup>).

Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), aanleg- bouw-, bodemsanering- en ontgrondingsvergunningen, zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg.



Toelichting op de archeologische gebieden

Bij projecten met een bodemverstoring van minder dan 250m<sup>2</sup> zal door de gemeente de optie worden geboden het archeologisch onderzoek door het team archeologie van de gemeente te laten uitvoeren. Boven de 250m<sup>2</sup> bodemverstoring dienen alle stappen behorend bij het archeologisch onderzoek altijd aanbesteed te worden door de initiatiefnemer aan een gecertificeerd archeologiebedrijf en treedt de gemeente als bevoegd gezag op.

Deze gebieden zijn 10 september 2009 aangewezen door de raad evenals de bijbehorende beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019. Bij deze aanwijzing behoort de uitgebreide toelichting die is verwoord in de Archeologische Onderzoeksagenda Alk-



maar. Deze onderzoeksagenda kan door actueel onderzoek bijgesteld worden evenals de archeologische verwachtingskaart. In het bestemmingsplan wordt voor de gebieden met een hoge en met een middelmatige archeologische verwachting een dubbelbestemming opgenomen, met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

In het plangebied zijn beeldbepalende panden gelegen. Deze beeldbepalende panden worden middels een dubbelbestemming in voorliggend bestemmingsplan extra beschermd. Het behoud van deze panden is het uitgangspunt. In Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aanwezige beeldbepalende panden en monumenten in het plangebied. Alleen de beeldbepalende panden worden in het bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming. De monumenten worden beschermd door de Monumentenwet.

Zoals eerder aangegeven ligt een deel van de Westfriese Omringdijk in het plangebied. Deze historische dijk is een provinciaal monument en wordt beschermd op grond van de provinciale monumentenverordening Noord-Holland. De dijk heeft om deze reden geen aanvullende planologische bescherming nodig en is niet op de verbeelding aangeduid.



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

#### SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaard benamingen van aanduidingen op de plankaart en in de regels.

### 5.2 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Deze zijn opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De planregels geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete

situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn diverse flexibiliteitsregels opgenomen, zoals:

- afwijken van bouwregelingen en gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In het bestemmingsplan is de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van bepaalde normen. De uitvoering ervan berust veelal bij het College van Burgemeester en Wethouders. Deze flexibiliteitbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond gegeven bestemming gehandhaafd moet blijven.

Het systeem van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is bij enkele bestemmingen opgenomen, vooral ter veiligstelling van bepaalde archeologische en cultuurhistorische waarden. Door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bij een bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het desbetreffende artikel toelaatbaar zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst. Met de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen dus geen gebruiksmogelijkheden aan een bestemming worden toegevoegd; voor de gebruiksmogelijkheden blijft de doeleindenomschrijving het bepalende kader.

### **5.3 Vertaling beleid en ontwikkelingen in het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' is in hoofdzaak een conserverend plan. Voor een belangrijk deel wordt de feitelijke situatie vastgelegd en worden waar mogelijk de voorschriften uit de thans vigerende bestemmingsplannen gerespecteerd en vervat in een nieuwe set regels. Echter, met het samenvoegen van een groot aantal bestemmingsplannen zullen ook de verschillende regelingen moeten worden gestroomlijnd. Een eenduidige regeling voor een dergelijk groot plangebied als van het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' zorgt voor rechtsgelijkheid voor de bewoners en bedrijven in dat gebied.

Naast het stroomlijnen van de verschillende regelingen is er ook sprake van het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen. Veel van de bestemmingsplannen zijn gedateerd en opgesteld aan de hand van inzichten die destijds actueel waren. De gemeente Alkmaar heeft in de loop van de jaren verschillende beleidsnotities

vastgesteld op onderdelen die ook van belang zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp'. Dit beleid zal verwerkt worden in dit bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente de beschikking over een actueel ruimtelijke ordeningsinstrument.

In het plangebied bevinden zich diverse ontwikkellocaties. Deze worden echter buiten dit bestemmingsplan gelaten en doorlopen een afzonderlijke planologische procedure.

## **Algemeen**

### Vuurwerkverkooppunten

De verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is op de bedrijventerrein toegestaan. Wel wordt de maximale hoeveelheid consumentenvuurwerk die mag worden opgeslagen en worden verkocht, vastgelegd. Het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk wordt middels een aanduiding alleen op de huidige plaatsen toegestaan. Hieraan wordt een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Dit betekent dat, indien een van de bedrijven die consumentenvuurwerk verkoopt de bedrijfsactiviteiten beëindigt, het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is de aanduiding te verwijderen. Het gaat om drie adressen in dit plangebied, Catsstraat 2, Omval 55 en Phoenixstraat 39.

### Woonschepen en woonarken

Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen woonschepen en woonarken. Waar deze zijn toegestaan in het plangebied wordt op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'ligplaats' of 'woonschepenligplaats'. Bij ligplaatsen met een brede oever wordt ook oevergebruik toegestaan. In verband met de toekomstige Bestevaerbrug zijn een aantal woonschepen en woonarken buiten beschouwing gelaten.

## **Bedrijventerrein**

### Verbreden functies op het bedrijventerreinen

In het locatiebeleid is de trend ingezet om in de randen van de bedrijventerreinen nieuwe functies toe te staan. Dit beleid richt zich met name op kleinschalige kantoren. In de praktijk is zichtbaar dat de bedrijventerreinen langzaam van functie veranderen. Dit geldt met name voor Oudorp en in mindere mate voor Overdie. Oudorp wordt naast de huidige bedrijvenfunctie ook geschikt geacht voor o.a. cultuur en ontspanning, onderwijs en medische voorzieningen die passend zijn op een bedrijventerrein, religieuze en sportvoorzieningen. In Overdie worden alleen de randen van het terrein hiervoor geschikt geacht. Voor Oudorp ontwikkelt het bedrijventerrein zich veel meer naar een gemengde doeleinden terrein. In Overdie blijft de bedrijfsfunctie centraal staan en worden in de randen aanvullende functies toegestaan.

### Detailhandel op de bedrijventerreinen

Alle detailhandelsbedrijven die in het verleden door middel van een vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd op een bedrijventerrein, kunnen op de huidige locatie hun bedrijf voortzetten. Ook als een detailhandelsbedrijf qua branche of omvang niet passend is op de huidige locatie in relatie tot de visie voor het plangebied. Nieuwe bedrijven worden in het plangebied niet toegestaan, met uitzondering van het bedrijventerrein Overdie. Hier is perifere detailhandel in ABC-goederen (auto, boten, caravans) en grove bouwmaterialen toegestaan. Waarbij perifere detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting wordt uitgesloten, aangezien hiervoor het gebied Overstad specifiek is aangewezen.

Binnen de bedrijfsfunctie is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan tot maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 100m<sup>2</sup>.

### Kantoren

Op bedrijventerrein Oudorp is het mogelijk om kleinschalige kantoren te vestigen tot maximaal 750 m<sup>2</sup> per kantoor. Op het bedrijventerrein Overdie wordt deze mogelijkheid in de randen van het terrein geboden.

### Bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen een bedrijf 50% bedrijfsgebonden kantoorruimte in te richten, met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

Bovenstaande betekent voor de bedrijventerreinen concreet het volgende:

Overdie	Oudorp
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'. wordt (o.a.) het volgende mogelijk gemaakt	Het gehele gebied krijgt de bestemming 'Gemengd – 1'. Hierin wordt (o.a.) het volgende mogelijk gemaakt:
<ul style="list-style-type: none"><li>- bedrijvenzone milieucategorie 1 en 2</li><li>- bedrijvenzone milieucategorie 1 t/m 4</li><li>- kantoren met een maximum van 750 m<sup>2</sup> per kantoor, maximaal 4 aaneengebouwd met een maximum van 3000m<sup>2</sup> per gebouw.</li><li>- detailhandel als nevenactiviteit</li><li>- cultuur en ontspanning</li><li>- medische en onderwijs functies</li><li>- sportvoorzieningen</li><li>- perifere detailhandel in ABC-goederen en grove bouwmaterialen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- bedrijven milieucategorie 1 en 2</li><li>- waar aangeduid bedrijven in de milieucategorie 3 en 4</li><li>- cultuur en ontspanning</li><li>- medische en onderwijs functies</li><li>- sportvoorzieningen</li><li>- kantoren met een maximum van 750 m<sup>2</sup>, per kantoor, maximaal 4 aaneengebouwd met een maximum van 3.000m<sup>2</sup> per gebouw.</li><li>- detailhandel als neven activiteit</li><li>-</li></ul>

### **Woongebied en overige**

De in het plangebied aanwezige woningen zijn als zodanig bestemd. De verschillende functies binnen de woongebieden worden breder bestemd dan in de huidige situatie. Deze krijgen een gemengde bestemming, dit betekent bijvoorbeeld dat waar nu een winkel is gevestigd er ook kantoren en maatschappelijk functies kunnen worden gerealiseerd.

De maatschappelijke functies worden als zodanig bestemd. Wel is de bestemming Maatschappelijk breed geformuleerd, zodat diverse maatschappelijke functies mogelijk zijn. Voor buurtcentra is een aparte regeling opgenomen, waarbij er meer functies mogelijk zijn die de activiteiten van het buurtcentrum ondersteunen. Hiervoor wordt zowel de bestemming Gemengd-Maatschappelijk, als de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-maatschappelijk' gebruikt. De sportvoorzieningen in het Oosterpark worden als Sport bestemd. Ook grootschalige horeca wordt specifiek bestemd met de bestemming Horeca. Kleinschalige horeca krijgt een aanduiding 'horeca' binnen een andere hoofdbestemming. De aanwezige volkstuinten en de kinderboerderij in het Oosterpark krijgen de bestemming Recreatie.

### **Erfbebouwing; aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen**

In het bestemmingsplan is een beperkte regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen. Alleen de aan- en uitbouwen in het verlengde van het hoofdgebouw tot 3 meter achter de achtergevel worden in de bouwregels mogelijk gemaakt. Voor de overige aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen is geen regeling opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht al de nodige oppervlakte aan erfbebouwing vergunningsvrij mogelijk maakt. Daarnaast heeft de gemeente een vastgesteld afwijkingenbeleid die het mogelijk maakt om binnen artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht genoemde gevallen, omgevingsvergunningen te verlenen voor veelvoorkomende erfbebouwing.

In die gevallen dat het vergunningsvrij bouwen niet voldoende mogelijkheden biedt, kan de gemeente binnen de gestelde kaders van het afwijkingenbeleid een omgevingsvergunning verlenen voor erfbebouwing. Met deze mogelijkheden vanuit de vergunningsvrije bouwwerken en aanvullend daarop de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan vergunning te verlenen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt voldoende ruimte geboden voor het realiseren van erfbebouwing.

## 5.4 Beschrijving van de bestemmingen

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Dit hoofdstuk bevat ook bepalingen die van toepassing zijn op meer bestemmingen, de zogeheten 'dubbelbestemmingen'. In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen. Behalve een antidubbelregel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze zijn om geringe afwijkingen o.a. van de in het plan opgenomen maten en grenzen mogelijk te maken. In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

### 5.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal taalgebruik.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

### 5.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### *Agrarisch (artikel 3)*

Het open gebied in de Omval krijgt de bestemming Agrarisch. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, weilanden en kassen. De aanwezige caravanstallingen zijn met een aanduiding opgenomen.



#### *Bedrijf - 1 (artikel 4)*

De bestemming Bedrijf – 1 geldt ter plaatse van het bedrijventerrein Overdie en het gebied rondom Ranzijn op de Omval. In hoofdzaak houdt de bestemming in dat er bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 mogen worden gerealiseerd. Tevens is er een aanduiding opgenomen voor verkoop en opslag van vuurwerk, deze mag alleen plaats vinden ter plaatse van de aanduiding. Hetzelfde geldt voor bedrijfswoningen.

Aan de randen van het bedrijventerrein is een zone ‘specifieke vorm van gemengd – 1’ opgenomen. Hier zijn de verschillende functies toegestaan als genoemd in paragraaf 5.3.

#### *Bedrijf - 2 (artikel 5)*

De bestemming Bedrijf – 2 geldt ter plaatse van het bedrijventerrein Overdie. In hoofdzaak houdt de bestemming in dat er bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorieën 1 t/m 4 mogen worden gerealiseerd. Tevens is er een aanduiding opgenomen voor onder andere bedrijfswoningen en detailhandel, dit mag alleen plaats vinden ter plaatse van de aanduiding. Hetzelfde geldt voor bedrijfswoningen.

Aan de randen van het bedrijventerrein is een zone ‘specifieke vorm van gemengd – 1’ opgenomen. Hier zijn de verschillende functies toegestaan als genoemd in paragraaf 5.3.

#### *Gemengd – 1 (artikel 6)*

De bestemming Gemengd – 1 geldt voor het bedrijventerrein Oudorp. Binnen de bestemming mogen naast bedrijven van milieucategorie 1 en 2 ook andere functies worden gerealiseerd. Dit zijn de functies die onder andere genoemd worden in paragraaf 5.3.

Naast bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 zijn er ter plaatse van de desbetreffende aanduiding bedrijven in de milieucategorie 3 en 4 toegestaan. Voor onder andere bedrijfswoningen, vaarwatergebonden bedrijvigheid en een uitvaartcentrum zijn aparte aanduidingen opgenomen.

#### *Gemengd – 2 (artikel 7)*

De bestemming Gemengd – 2 is gelegen in de woongebieden binnen het bestemmingsplangebied. Deze bestemming is speciaal voor deze gebieden opgezet om flexibiliteit te creëren op de plekken waar niet gewoond wordt, maar wel andere functies worden uitgeoefend. Binnen deze bestemming mogen bedrijven van categorie A en B, cultuur en ontspanning, sportvoorzieningen en maatschappelijke en dienstverlenende functies worden gerealiseerd, alsmede kantoren tot 750 m<sup>2</sup>. Op

plaatsen waar detailhandel of wonen is toegestaan is dit met een aparte aanduiding aangegeven.

#### *Gemengd – 3 (artikel 8)*

De bestemming Gemengd – 3 is opgenomen ter plaatse van woongebouwen in de wijk Overdie, waarbij in de eerste bouwlaag gemengde functies aanwezig zijn en vanaf de tweede bouwlaag en hoger gewoond wordt.

#### *Gemengd – Maatschappelijk (artikel 9)*

Voor buurtcentra is de bestemming Gemengd-Maatschappelijk opgenomen. Binnen deze bestemming is de hoofdfunctie maatschappelijk, maar zijn de functies detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 3 en bedrijven van de categorieën A en B toegestaan ter ondersteuning van het buurtcentrum. Aan het aantal m<sup>2</sup> van deze functies is wel een maximum gesteld.

#### *Groen (artikel 10)*

De bestemming Groen wordt toegekend aan de hoofdstructuur in het plangebied. Naast groenvoorzieningen zijn er ook zaken als speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook evenementen van categorie 1, 2 en 3 mogelijk, waarbij voor het aantal evenementen van de categorie 2 en 3 een maximum aantal dagen is opgenomen. Op plekken waar ligplaatsen voor woonschepen en woonarken zijn toegestaan en waar de oever voldoende breedte heeft, is in de bestemming Groen een aanduiding voor 'oever' opgenomen ten behoeve van oevergebruik.

#### *Horeca (artikel 11)*

De gemeente acht het niet wenselijk dat horecavestigingen overal in het plangebied gevestigd kunnen worden. De horecavestigingen die in het plangebied zijn gelegen worden positief bestemd en krijgen de bestemming of aanduiding Horeca. Hierbij is een verdeling gemaakt in vier categorieën. In de begripsomschrijving behorende bij de regels wordt nader in gegaan op de categorieën. Een hotel en een beautycenter zijn met een aparte aanduiding opgenomen.

#### *Kantoor (artikel 12)*

Binnen de bestemming kantoor is het mogelijk een kantoor te realiseren. Deze bestemming is gekozen voor het bestaande kantoorpand dat gevestigd is aan de Rhijnvis Feitlaan.

#### *Maatschappelijk (artikel 13)*

In het plangebied zijn enkele maatschappelijk voorzieningen aanwezig. Deze krijgen de bestemming Maatschappelijk. De bestemming is breed geformuleerd, zodat diverse maatschappelijke functies mogelijk zijn.

#### *Recreatie (artikel 14)*

Volkstuincomplexen krijgen de bestemming Recreatie met een aanduiding 'volkstuinten'. Dit betekent dat er alleen activiteiten mogen worden uitgeoefend die gericht zijn op volkstuinten. Ook de kinderboerderij heeft de bestemming Recreatie. Dit terrein krijgt de aanduiding 'kinderboerderij'. Bij de kinderboerderij zijn ook maatschappelijke functies toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.

#### *Sport (artikel 15)*

In het plangebied is onder meer een voetbalvereniging gelegen, deze krijgt de bestemming Sport. Ditzelfde geldt voor overige gronden waar sportactiviteiten op worden verricht. In het sportcomplex aan de Vondelstaat 35 is een buurtcentrum gevestigd. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – maatschappelijk' opgenomen.

#### *Tuin (artikel 16)*

De bestemming Tuin is van toepassing op enkele gronden in de Omval. Deze gronden hebben een open, niet-agrarisch karakter en mogen derhalve niet bebouwd worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen zijn toegestaan.

#### *Verkeer (artikel 17)*

De wegen die hoofdzakelijk een doorgaande functie hebben, krijgen de bestemming Verkeer. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk door onder andere groen, water en parkeervoorzieningen mogelijk te maken.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 18)*

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk door onder andere groen, water en parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Binnen deze bestemming zijn ook evenementen van categorie 1 mogelijk. Garageboxen zijn met een aparte aanduiding aangegeven.

#### *Water (artikel 19)*

Binnen de bestemming Water zijn de aangewezen gronden bestemd voor waterberging, waterhuishouding e.d. Op de gronden mag in principe niet worden gebouwd, slechts bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht. Binnen deze bestemming zijn ook evenementen van categorie 1, 2 en 3 mogelijk, waarbij voor het aantal evenementen van de categorie 2 en 3 een maximum aantal dagen is opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn ook regels opgenomen ten behoeve van woonschepen en woonarken die aan diverse oevers zijn gelegen. Woonschepen en woonarken zijn slechts ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' of 'woonschepenligplaats' toegestaan. Ook oevergebruik is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'oever' op de verbeelding. Het water gelegen langs de gezoneerde bedrijventerreinen valt buiten dit bestemmingsplangebied.

#### *Wonen (artikel 20)*

Op de gronden die zijn bestemd voor Wonen zijn woningen toegestaan, die bewoond worden door één huishouden. Verder zijn er aan- en uitbouwen, en waar aangeduid, bijgebouwen mogelijk. Tevens bestaat de combinatie van wonen met de uitoefening van een beroep of een bedrijf aan huis.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' en 'specifieke vorm van gemengd – 2' mag in de eerste bouwlaag, naast wonen, ook andere functies worden uitgeoefend, zoals dienstverlening, sport- of maatschappelijke voorzieningen. Het verschil van sgd-1 ten opzichte van sgd-2 is de mogelijkheid om detailhandel te vestigen. Wanneer de gemengde functie ook op de verdieping is toegestaan wordt dit aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - verdieping'. Tevens is er een aanduiding opgenomen voor verkoop en opslag van vuurwerk, dit mag alleen plaats vinden ter plaatse van de aanduiding. Ook voor specifieke functies als horeca, maatschappelijk, buurtcentra en bedrijven zijn aparte aanduidingen opgenomen. In Schermereiland hebben een aantal woningen de aanduiding 'terras' gekregen, waarbij dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn toegestaan.

#### *Wonen – Woonwagencentrum (artikel 21)*

Het in het plangebied gelegen woonwagencentrum wordt als zodanig bestemd. In de regels wordt onder andere aangegeven dat het maximum aantal standplaatsen 16 bedraagt. Tevens wordt maatvoering aan de woonwagens gesteld.

#### *Leiding - Water (artikel 22)*

Voor de gronden met de bestemming Leiding – Water geldt dat deze primair mede bestemd zijn voor een waterleiding. Bouwen op deze gronden is mogelijk, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

#### *Waarde – Archeologie 1 en Waarde Archeologie 2 (artikel 23 en artikel 24)*

De gronden die de dubbelbestemming Waarde – Archeologie kennen, zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een regeling met betrekking tot omgevingsverplichtige werkzaamheden.

#### *Waarde – Cultuurhistorie (artikel 25)*

De gronden die de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie kennen, zijn mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken.

#### *Waarde – Waterstaat (artikel 26)*

De dubbelbestemming Waarde – Waterstaat geldt voor de gronden die mede bestemd zijn voor waterkeringen, waterbergingsgebieden en dergelijke.

### **5.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

#### *Anti-dubbelregel (artikel 27)*

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

#### *Algemene bouwregels (artikel 28)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten. In deze regels is eveneens opgenomen dat balkons en dergelijke kunnen worden gerealiseerd, buiten het bouwvlak.

#### *Algemene aanduidingsregels (artikel 29)*

In dit artikel is de aanduiding ‘geluidzone-industrie’ opgenomen ten behoeve van de drie gezoneerde bedrijventerreinen Oudorp, Overdie en Boekelermeer.

#### *Algemene ontheffingsregels (artikel 30)*

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in afwijkingsmogelijkheden. Met de afwijkingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 31)*

De algemene bevoegdheid betreft het aanpassen van de bestemmingsgrenzen indien dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein of indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. Ook is het mogelijk de lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

*Overige regels (artikel 32)*

In dit artikel wordt de volgorde van dubbelbestemmingen in een tabel weergegeven.

**5.4.4 Overgangs- en slotregels**

*Overgangsrecht (artikel 33)*

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

*Slotregel (artikel 34)*

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 6. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Algemeen

Nadat het college het voorontwerpbestemmingsplan daartoe heeft vrijgegeven, wordt overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de verschillende instanties. Ook vindt over het bestemmingsplan participatie plaats. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

#### Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

Het wettelijk vooroverleg heeft van 4 juni tot en met 6 juli 2012 plaatsgevonden. In deze periode hebben zes overlegpartners gebruik gemaakt van de gelegenheid opmerkingen te maken. Een samenvatting van de opmerkingen en de beantwoording van de gemeente is opgenomen in de 'Nota van beantwoording vooroverleg artikel 3.1.1. Bro voorontwerp bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oud-orp' (bijlage 2). Een aantal van de opmerkingen heeft geleid tot aanpassen van het bestemmingsplan.

#### Participatie

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft 7 juni tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één ieder in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp te geven. Op 19 en 20 juni 2012 is een informatie middag/avond gehouden in de vorm van een inloopbijeenkomst. Er zijn 34 schriftelijke reacties op het plan ingediend. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording van de gemeente is opgenomen in de 'Nota van beantwoording participatie voorontwerp

bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' (bijlage 3). Een aantal van de reacties heeft geleid tot aanpassen van het bestemmingsplan.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn diverse zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In bijlage 4 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Aangezien het bestemmingsplan niet leidt tot nieuwe ontwikkelingen is kostenverhaal niet aan de orde en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.



**Regels**





