

Bestemmingsplan Polderhof

Gemeente Alkmaar



Bestemmingsplan Polderhof

Gemeente Alkmaar

Rapportnummer:	211x04033.057868_3
Datum:	04 februari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw L. de Boer
Projectteam BRO:	Martin Brink, Dennis de Waart, Janneke van de Vorstenbosch
Concept:	maart 2010
Voorontwerp:	juli 2010
Ontwerp:	29 september 2010
Vaststelling:	p.m.
Trefwoorden:	Ontwikkelingsplan, winkelcentrum en wonen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 8
Beknopte inhoud:	-

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
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	16
3. PLANGEBIED	25
3.1 Situatiebeschrijving	25
3.2 Planopzet	26
3.3 Ruimtelijke analyse	26
3.4 Verkeer en vervoer	28
3.5 Water	30
3.6 Ontwikkelingen	30
4. MILIEU EN WAARDEN	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Geluid	31
4.3 Bodem	35
4.4 Externe veiligheid	35
4.5 Bedrijven en milieuzonering	36
4.6 Waterhuishouding	37
4.6.1 Beleidskader	37
4.6.2 Plangebied huidige situatie	42
4.6.3 Plangebied nieuwe situatie	42
4.7 Luchtkwaliteit	43
5. NATUUR EN ECOLOGIE	45
5.1 Wetgeving en beleid	45
5.1.1 Natuurbeschermingswet	45

5.1.2 Flora- en faunawet	45
5.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden	46
5.2.1 Wettelijke gebiedsbescherming	46
5.2.2 Planologische gebiedsbescherming	46
5.2.3 Soortenbescherming	47
6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	51
6.1 Wetgeving en beleid	51
6.1.1 Wetgeving archeologie	51
6.1.2 Archeologisch beleid	51
6.1.3 Aanwezigheid archeologische waarden	52
7. JURIDISCHE PLANOPZET	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Systematiek van de planregels	53
7.2.1 Inleidende regels	53
7.2.2 Bestemmingsregels	54
7.2.3 Algemene regels	56
7.2.4 Overgangs- en slotregels	57
7.3 Beschrijving per bestemming	57
7.3.1 Gemengd	57
7.3.2 Groen	57
7.3.3 Maatschappelijk	58
7.3.4 Verkeer- en verblijfsgebied	58
7.3.5 Water	59
7.4 Vertaling beleid en ontwikkelingen in het bestemmingsplan	59
8. UITVOERBAARHEID	63
8.1 Inleiding	63
8.2 Economische uitvoerbaarheid	63
8.2.1 Financieel economische haalbaarheid	63
8.2.2 Verhaal van kosten	63
8.3 Handhavingsaspecten	64
8.3.1 Legalisatie	65
8.3.2 Overgangsrecht	65
8.3.3 Handhaving	65

9. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	67
9.1 Participatietraject	67
9.1.1 Participatie	67
9.1.2 Advies	68
9.1.3 Nota van Beantwoording	70
9.2 Overleg	79
9.3 Vaststelling	85
Bijlage	
Nota van Wijzigingen	

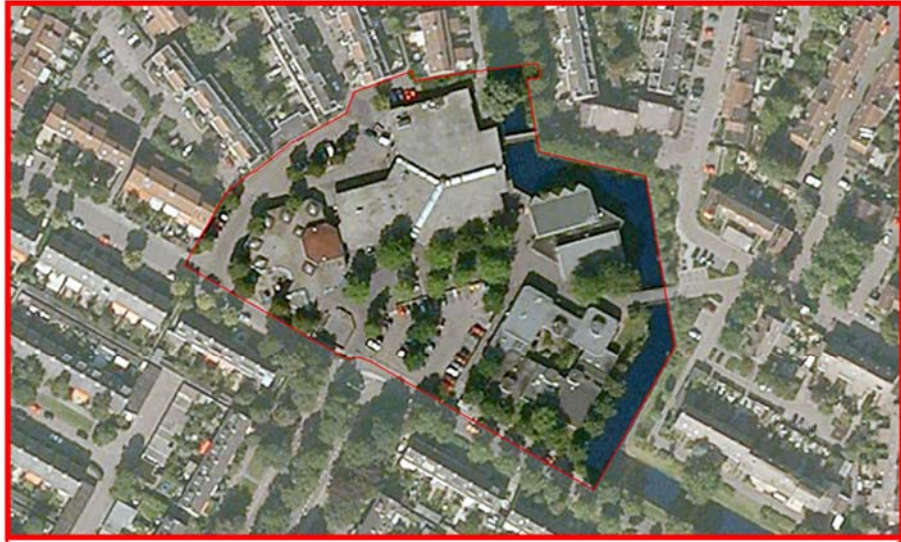
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De bebouwing van het winkelcentrum Polderhof in Oudorp in de gemeente Alkmaar dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. Het winkelcentrum, met buurthuis, supermarkt, diverse speciaalzaken en een bibliotheek is sterk verouderd. De gemeente acht het wenselijk dat het voorzieningenniveau binnen Oudorp op peil blijft. De aanwezigheid van voorzieningen vergroot immers de leefbaarheid binnen woonwijken. Daarbij is een sociaal veilig en leefbaar plein gewenst dat tevens ruimte biedt voor activiteiten. Daarom is het initiatief genomen om de verouderde bebouwing te vervangen door een nieuw winkelcentrum met een gedifferentieerd woningaanbod en een bibliotheek. Het bestaande gezondheidscentrum maakt ook onderdeel uit van het plan, maar blijft in haar huidige complex zitten.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Oudorperpolder, aan de oostkant van de gemeente Alkmaar. Op onderstaande kaart is globaal de ligging van het plangebied weergegeven



Begrenzing projectgebied

De begrenzing van het plangebied bestaat aan de oostzijde uit de aangrenzende watergang en het terrein van het gezondheidscentrum. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Dommelstraat en Dintelstraat. Het plangebied grenst aan de noord- westzijde aan de Absdale. In het projectgebied ligt het Ouderdorperplein.

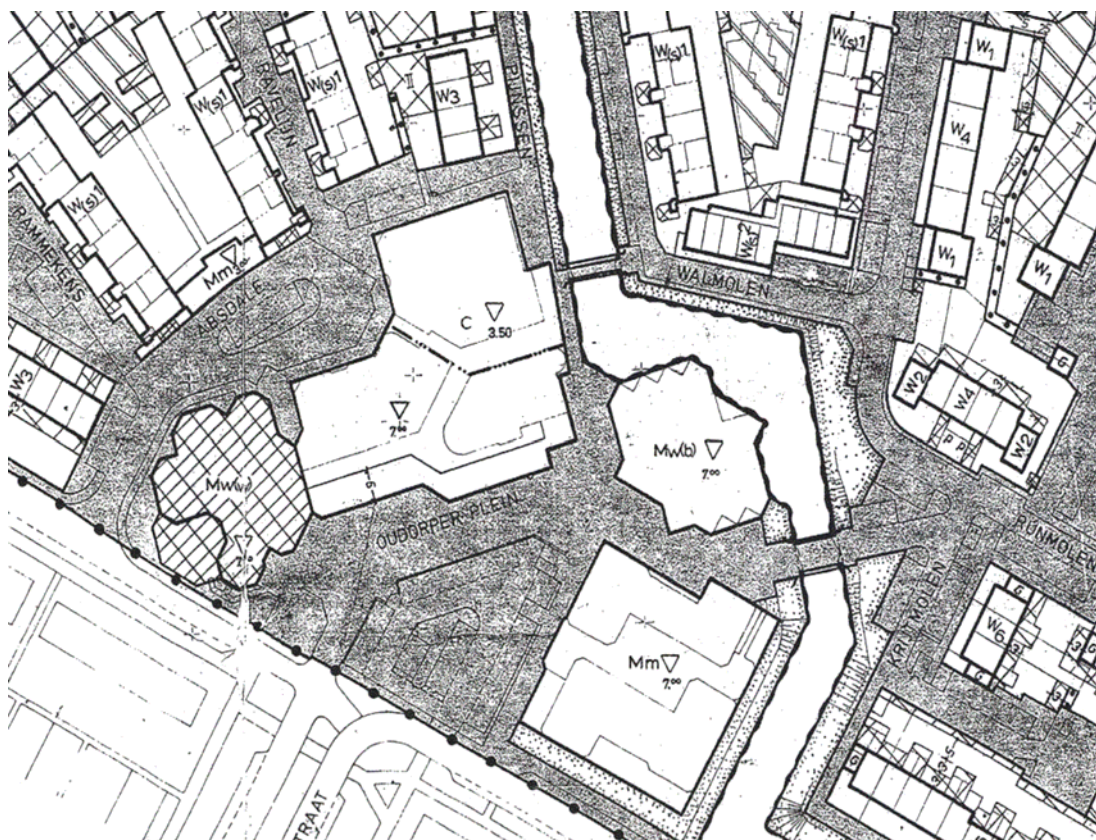


1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van de "Uitwerking woongebied van het bestemmingsplan Oudorperpolder- Noord, uitwerking woongebied", vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 1982 / 5 april 1983 en goedgekeurd door G.S. op 19 april 1983. Aan de betreffende projectlocatie zijn de volgende bestemmingen toegekend:

- dienstverlenende doeleinden; centrumvoorzieningen (C)
- maatschappelijke doeleinden; bibliotheek (Mw(b))
- maatschappelijke doeleinden; wijkcentrum (Mw(w))
- medische voorzieningen; gezondheidscentrum(Mn)
- verblijfsdoeleinden I
- water

Hieronder is een uitsnede van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan 'Oudorpolder Noord, uitwerking woongebied'

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

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Polderhof' bestaat uit 9 hoofdstukken. Volgens de inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader op verschillende schaalniveaus. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied. Het vierde hoofdstuk besteedt aandacht aan verschillende milieuaspecten, waaronder de waterhuishouding, de bodemkwaliteit en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de bestaande natuurwaarden en hoofdstuk 6 beschrijft de in het plangebied voorkomende archeologische en natuurhistorische waarden. Vervolgens geeft hoofdstuk 7 een beschrijving van de juridische planopzet. Hoofdstuk 8 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan en tenslotte gaat hoofdstuk 9 in op het participatie- en het communicatietraject.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders op het gebied van ruimtelijke ordening die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen worden de beleidskaders op deze verschillende schaalniveaus beschreven. Sectoraal beleid, zoals externe veiligheid, cultuurhistorie en flora en fauna wordt beschreven bij de behandeling van de afzonderlijke (milieu)thema's.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. Dit ontwikkelingsplan past in dit beleid. Het project betreft immers de revitalisering van een bestaand verouderd winkelcentrum.

Conclusie

De revitalisering van een bestaand verouderd winkelcentrum past binnen het rijksbeleid om optimaal gebruik te maken van het huidige bebouwde gebied.

Ontwerp AMvB Ruimte

Deze Algemene maatregel van bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat vorig jaar met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden.

De rijksbelangen zullen nu veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Kaders

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ontwerpbesluit

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact. Inwerkingtreding van de AMvB was voorzien voor medio 2010. Op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan Polderhof is er geen duidelijkheid over de inwerkingtreding van de AMvB Ruimte.

Conclusie

Door de herontwikkeling van de projectlocatie wordt invulling gegeven aan het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied en wordt de concurrentiepositie verstevigd. Daarnaast worden belangrijke ruimtelijke waarden gewaarborgd door binnen het bestaande stedelijke gebied te intensiveren. Het plan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de ontwerp AMvB Ruimte.

Nota Mobiliteit

In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het overige verkeers- en vervoersbeleid beschreven. Op 14 februari 2006 is de planologische kernbeslissing (PKB) deel IV van de Nota Mobiliteit vastgesteld. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer 2 (SVV-2). De hoofdlijnen van het verkeers- en ver-

voersbeleid voor de komende vijftien jaar zijn in de Nota Mobiliteit vastgelegd. Het streven is de economie te laten groeien en hierbij het verkeer en vervoer de ruimte geven. Tegelijkertijd wil de overheid een gezond leefklimaat creëren voor alle Nederlanders. Op knelpunten waar luchtverontreiniging een hardnekkig probleem is, worden snelheidsbeperkende maatregelen overwogen.

Belangrijke doelen uit de Nota Mobiliteit zijn onder meer:

- versterking van de economie door verbetering van de bereikbaarheid;
- het mogelijk maken van groei van verkeer en vervoer binnen wettelijke en beleidsmatige kaders voor milieu, veiligheid en leefomgeving;
- een integrale netwerkbenadering om de betrouwbaarheid van zowel particulier als openbaar vervoer te verbeteren;
- meer decentrale aanpak met een belangrijke rol voor provincies;
- het versneld inhalen van onderhoudsachterstanden;
- invoering van een systeem van betalen voor het gebruik van de weg;
- structureel onderhoud aan hoofdverbindingssassen voor openbaar vervoer;
- het terugdringen van emissies van voornamelijk CO₂.

In de omgeving van Alkmaar streeft de rijksoverheid naar reservering van ruimte voor verbreding van de A9 en de (al eerder voorgenomen) ombouw van de N9 tot autoweg. Zonder ingrijpende investeringen zal de A9 zich (verder) ontwikkelen als knelpunt.

Het plangebied is goed ontsloten aan één van de hoofdontsluitingen van Alkmaar. Het autoverkeer is snel op het rijkswegennet zonder dat het autoverkeer door woongebieden moet. Daarnaast kan tevens gebruik gemaakt worden van het bestaande openbaar vervoer. Zodoende is de locatie ook via het openbaar vervoer goed te bereiken.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met de Nota Mobiliteit.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009

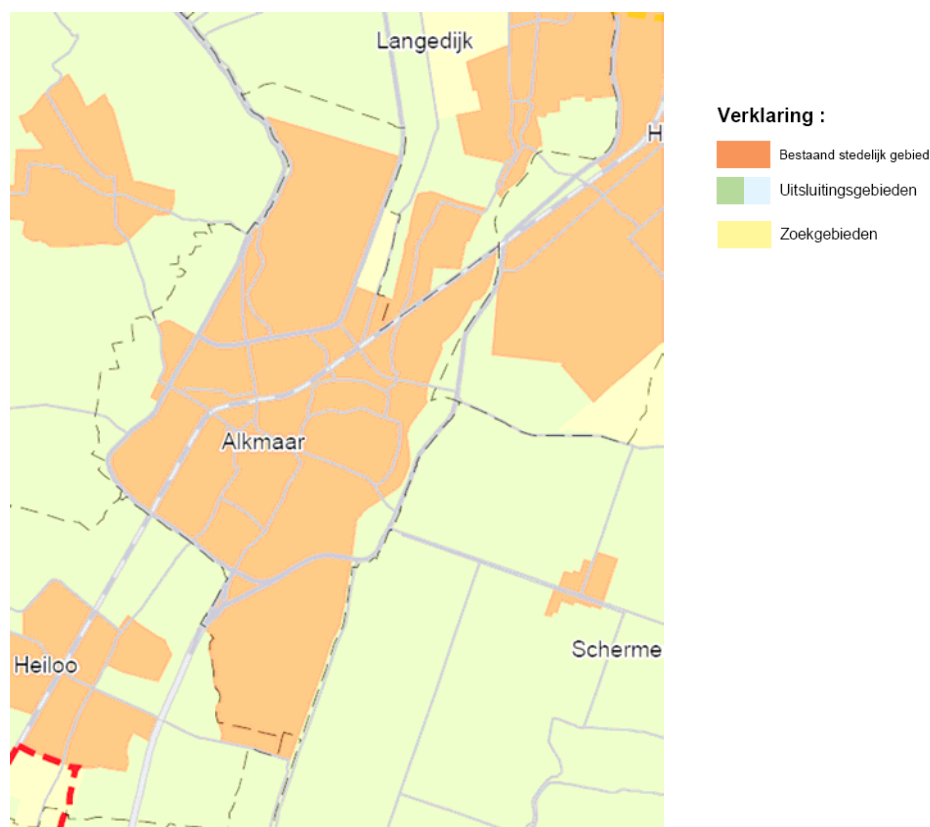
In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het is wenselijk om:

- een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijk aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrondstrandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

In het planologisch beleidskader 2004-2014 worden contouren aangegeven waarbinnen functies mogen voorkomen. Het plangebied van de projectlocatie is gelegen in een gebied dat deels is aangegeven als 'Bestaand stedelijk gebied'. Het beleid voor stedelijk gebied is voornamelijk gericht op verstedelijking als optelsom van stedelijke functies, maar ook andere niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten.



Onder stedelijke functies horen:

- woonbebouwing;
- individuele bedrijven en kantoren;
- specifieke bedrijven of kantoorlocaties;
- voorzieningen, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen;
- defensiecomplexen;
- infrastructurele voorzieningen, uitgezonderd agrarische wegen;
- glastuinbouwcomplexen.

Onder niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten horen in ieder geval:

- vaarwater en waterberging;
- recreatieve groene voorzieningen;
- maneges en volkstuintencomplexen
- jachthavens.

In de integrale lange termijn visie 2004-2030 is het deel waar onder andere het onderhavige plangebied valt aangegeven met 'Wonen en Werk'. Binnen de in de visie als zodanig aangegeven gebieden wordt de ontwikkeling van stedelijk gebied, mede door verdichting en een mix van stedelijke functies voorgestaan.

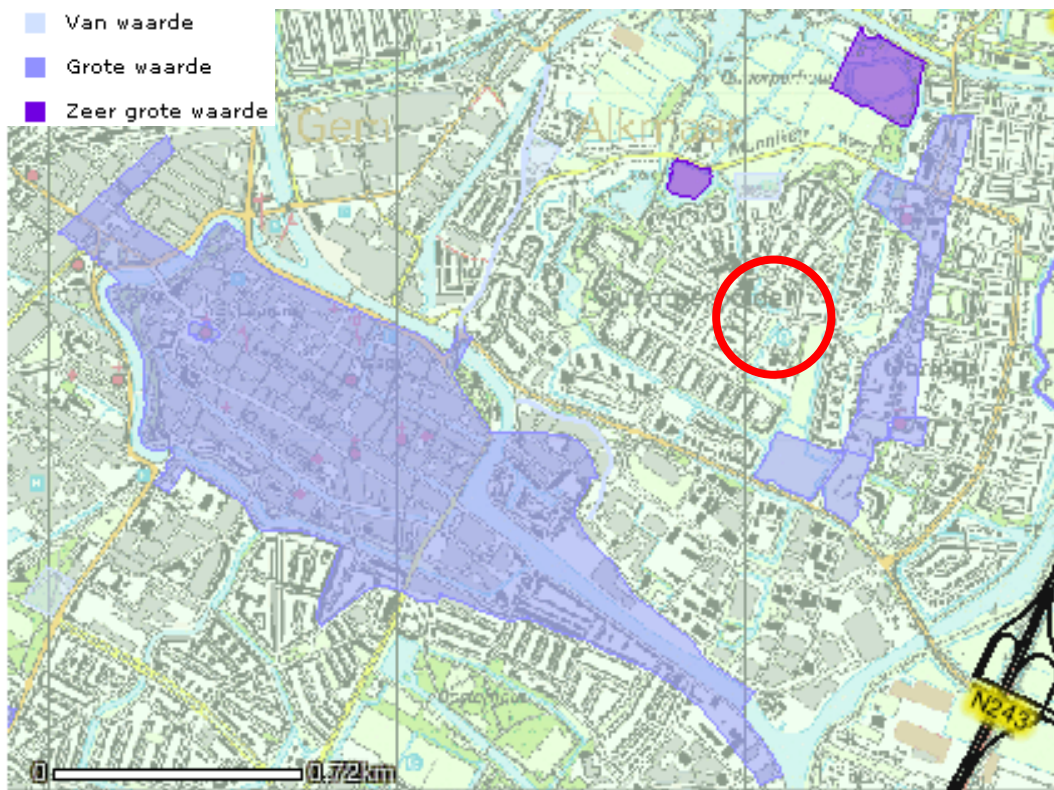
Voor Noord-Holland Noord wordt ruimte gegeven aan de economie. Een belangrijk deel van de behoefte aan ruimte wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gevonden. Door het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen wordt de ruimte op bestaande bedrijventerreinen economisch beter benut. Er is beperkt ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de vrijkomende ruimte wordt op een slimme innovatieve wijze omgegaan. Algemene voorwaarde bij verdichting, herstructurering of transformatie is dat ruimte voor economie in stedelijke gebieden behouden blijft. Verlies aan ruimte voor economische activiteiten dient gecompenseerd te worden.

Conclusie

Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van een winkelcentrum met woningen is passend binnen het bestaande stedelijke gebied.

Cultuurhistorie van Kennemerland: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen en komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen.



Cultuurhistorische Waardenkaart (www.Noord-Holland.nl)

Archeologische, historische- bouwkundige of historisch-geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingsniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang.

Het is de bedoeling dat de CHW-kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwerpers en vormgevers, (landschaps)architecten en stedenbouwkundigen kunnen uitgedaagd worden het verleden in eigentijdse vorm te laten herleven, of historische processen door te trekken naar de toekomst.

Conclusie

Binnen het plangebied liggen volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland geen gebieden met cultuurhistorische waarde. Er is daarom geen verkennend archeologisch onderzoek vereist.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006, oktober 2002

Doelstelling voor het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het Provinciaal Milieubeleidsplan, is een duurzame verbetering van de milieukwaliteit in Noord-Holland. Daarbij wordt aandacht geschonken aan lucht, bodem, grondwater, oppervlaktewater, waterbodem, veiligheid en geluid.

De provincie wil dit onder andere bereiken door:

- vernieuwing van het handhavingsbeleid, met aandacht voor nieuwe Europese regelgeving en nieuwe verantwoordelijkheden van de provincie;
- vernieuwing van het energiebeleid, onder andere door nieuwe doelstellingen ten aanzien van de terugdringing van de CO₂-uitstoot;
- streng toezicht en een flexibel waterpeilbeheer, waarbij natuur- en milieubelangen nadrukkelijk mee worden gewogen in de op te stellen stroomgebiedsvisies;
- duurzaam afvalbeheer via de "ladder van Lansink" (preventie, nuttige toepassing en verwijdering);
- aandacht voor externe veiligheid, onder andere via de provinciale risicokaart;
- beperking van hinder door stof, geluid en geur via handhaving;
- terugdringing van de milieueffecten van het autoverkeer en het aantrekkelijker maken van openbaar vervoer.

Terugdringen autoverkeer

De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen. Uitgangspunt voor het provinciaal beleid is om met bezoekers- /gebruikersintensieve functies waar mogelijk aan te sluiten op het bestaande OV-netwerk. Op deze wijze wordt het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd en een reëel alternatief geboden voor de auto.

Conclusie

Met de aanwezigheid van openbaar vervoermogelijkheden in de directe nabijheid van de het plangebied is openbaar vervoer een goed alternatief naast het gebruik maken van de auto en wordt uitvoering gegeven aan het zoveel als mogelijk terugdringen van het autoverkeer.

2.4 Gemeentelijk beleid

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 het college-programma 2006-2010 "Alkmaar: samen werken aan vooruitgang" heeft het college haar ambities verwoord in vijf programma-onderdelen. De doelen op het gebied van wonen staan vermeld in het onderdeel Gevarieerd Wonen. Het zijn die beleids-uitgangspunten die nader worden uitgewerkt en geactualiseerd in de nota Wonen voor de periode 2008-2013.

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.

Conclusie

De revitalisering van het winkelcentrum is essentieel voor de leefbaarheid van de wijk. De koopappartementen vormen een toevoeging aan de variatie in woningaanbod in de Oudorperpolder, waar de woningvoorraad vrijwel geheel bestaat uit eengezinswoningen in koop en huur en appartementen in huur.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer, 2000/ Kadernota Duurzame bereikbaarheid

Het beleidsplan stelt voorwaarden op het gebied van verkeer en vervoer om het functioneren van het stedelijk verkeerssysteem te garanderen. De doelstelling van het plan luidt dan ook "Het versterken van Alkmaar als complete en vitale stad met een hoogwaardig woon-, werk-, en voorzieningencentrum voor de regio in het noordelijk deel van de Randstad, waarbij aandacht is voor leefbaarheid, bereikbaarheid, duurzaamheid en aantrekkelijkheid". Het plan heeft een horizon tot 2010 en heeft als uitgangspunt om maatregelen tot 2005 vast te leggen.

In 2005 heeft er een beleidsmatige evaluatie van het beleidsplan Verkeer en Vervoer plaatsgevonden. De conclusie van deze evaluatie is dat er een nieuw beleidsplan verkeer en vervoer moet komen. Dit beleidsplan moet bestaan uit een kadernota en actieplannen. De kadernota, met de naam 'Kadernota Duurzame Bereikbaarheid', 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 econo-

mische functioneren van de stad, de leefbaarheid verbeteren en de natuurwaarden in stand houden. De Kadernota is in 2009 vastgesteld.

Cultuurhistorie Alkmaar

In de nota 'Cultuurhistorie Alkmaar, Beleidsvisie 2009 – 2019' is het gemeentelijk beleid geformuleerd met betrekking tot archeologie. De nota behandelt verschillende actiepunten waarmee invulling wordt gegaan aan de uitgangspunten ten aanzien van archeologie, zoals ondermeer gesteld in de Wet Archeologische Monumentenzorg.

Archeologische waarden worden beschermd via een aanlegvergunning. Monumenten en beeldbepalende panden worden beschermd via specifieke bouwvoorschriften.

Conclusie

Binnen het Plan Polderhof komen geen archeologische waarden voor. Er zijn ook geen monumenten in het plangebied.

Visie dagelijkse winkelvoorzieningen

De visie (2004) geeft een actuele visie op de gewenste structuur voor dagelijks winkelvoorzieningen. De visie gaat uit van een zo aantrekkelijk en compleet mogelijk aanbod voor dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving. De mogelijkheden hiervoor worden bepaald door het draagvlak in de wijk en het concurrerende aanbod in de omgeving. De aanwezigheid van goede supermarkten met een moderne omvang is hierbij cruciaal. Concentratie van aanbod is gewenst.

Door concentratie van niet-commerciële voorzieningen bij buurtwinkels, kan geprobeerd worden enig extra draagvlak voor buurtwinkels te creëren. Te denken valt onder meer aan wijkcentra, bibliotheken en medische voorzieningen. Hierdoor wordt combinatiebezoek met de buurtwinkel gestimuleerd.

Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van winkelcentrum Polderhof zijn een trekker (supermarkt) van voldoende omvang ($\pm 1.000 \text{ m}^2$ vvo), een goede (directe) relatie met de overige winkels, voldoende parkeerplaatsen en een verzorgde en functionele inrichting van het winkelcentrum en de openbare ruimte.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de visie dagelijks winkelvoorzieningen. In het winkelcentrum komt een supermarkt met een vloeroppervlakte van ruim 2200 m^2 , wijkverzorgende winkels en een bibliotheek.

Groenbeleidsplan 2004-2014

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

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 hoofdgroenstructuur bestaat uit:

- parken en/ of ecologische kerngebieden
- groene lijnen:
- boomstructuur
- historische landschappelijke lijnen,
- bermen, singels houtwallen e.d.,
- blauwe lijnen die bestaat 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 aansluiting, de verdeling en de samenhang van de gebieden, de leeftijd en de resultaten van (langdurige) ontwikkelingsprocessen. De hoofdgroenstructuur sluit aan op de omliggende landschappen in het buitengebied en op het regionale en provinciale beleid zoals de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Groen in de wijken

Buiten de 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.

Ecologie

De groene en natte gebieden vormen een raamwerk voor de natuur in de stad. Naast de eigen ecologische waarde dragen de natuurlijk ingerichte en beheerde gebieden sterk bij aan een gevarieerde natuurbeleving; de natuur dichtbij.

De ecologische hoofdstructuur (EHS) wordt gevormd door de parken en groter kerngebieden met elkaar verbonden door de ecologische verbindingzones (groene en blauwe lijnen).

Het instandhouden, ontwikkelen en versterken van de ecologische kwaliteit is een speerpunt in het groenbeleidsplan. In de uitwerking worden per kerngebied en verbindingzones natuurdoeltypes benoemd die houvast geven aan de inrichting, maatvoering en de ontwikkeling van een gebied. Andere functies zoals natuurge-richte recreatie en cultuurhistorie kunnen worden ingepast.

Buiten de EHS kan ook sprake zijn van natuurwaarden of –ontwikkelingsmogelijkheden, de ecologische waarde is hier ondergeschikt aan de functie en gebruik.

Uitvoeringsplan Ecologische verbindingzone

De gemeente Alkmaar heeft een uitvoeringsplan Ecologische Verbindingszones opgesteld. Het doel van dit uitvoeringsplan is het bieden van een handvat en een basis voor de ontwikkeling en de realisatie van de gemeentelijke ecologische verbindingzones.

De gemeentelijke ecologische hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden (parken) en verbindingzones. Ecologische verbindingzones zijn lijnvormige objecten die de parken en het buitengebied met elkaar verbinden. De verbindingzones hebben drie functies:

- verbindingfunctie,
- belevingsfunctie,
- leefgebiedfunctie.

Boomstructuurplan

In het Boomstructuurplan (vastgesteld febr. 2010) is de gewenste hoofdstructuur van de bomen in de stad aangegeven. Het is een kader voor concrete inrichtings- en omvormingsplannen in de stad.

De keuze voor het soort bomen en de onderlinge plantafstand in deze hoofdstructuur is afhankelijk van verschillende factoren, zoals landschappelijke ondergrond en karakteristiek van de omgeving.

Conclusie

De gemeenteraad heeft uit de verschillende ontwikkelingsrichtingen voor het winkelcentrum gekozen voor de variant waarin de openbare ruimte vooral benut moet worden voor het parkeren. De ruimte voor groen is daarom beperkt. Waar mogelijk zullen wel groene accenten worden ingevoegd.

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 Energieopwekking: Duurzame energie uit Alkmaar
- 5 Voorbeeldfunctie: De gemeente Alkmaar loopt voorop

Conclusie

Het bouwplan zal bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen door het te voorzien van groene daken. Het project heeft geen voorbeeldfunctie in deze duurzaamheidsagenda, omdat de daken vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn. Alleen zichtbare groene daken hebben een voorbeeldfunctie waarin geïnvesteerd wordt of waarvoor een bijzondere inspanning wordt gepleegd.

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 CO₂. 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.

Conclusie

Winkelcentrum Polderhof is een relatief klein project. In de directe nabijheid van het project bevinden zich ook geen warmteleidingen in de grond. Daarom zal hier geen gebruik worden gemaakt van duurzame warmtelevering in de vorm van restwarmte van de huisvuilcentrale. De ontwikkelaar zal zo mogelijk wel een duurzaam alternatief realiseren als dat op projectniveau georganiseerd kan worden en financieel haalbaar is.

Milieubeleidsplan 2001-2005

In het Milieubeleidsplan zijn voor wonen, werken, publieke instellingen, openbare ruimte en verkeer, naar aanleiding van het energie en CO₂-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.

Beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar, 2002

Door de gemeenteraad van Alkmaar is in oktober 2002 gemeentelijk beleid vastgesteld voor het plaatsen van antenne-installaties in Alkmaar. Dit beleid is van toepassing op zowel GSM- als UMTS-installaties. Met de toename van het gebruik van mobiele netwerken is ook de toename van het aantal GSM- en UMTS-installaties noodzakelijk. Om een wildgroei van dergelijke antenne-installaties te voorkomen zijn er stedenbouwkundige richtlijnen omtrent de plaatsingsmogelijkheden van deze masten verwerkt in de *Beleidsnotitie Antenne-installaties*. Deze richtlijnen moeten een weloverwogen behandeling van bouw aanvragen mogelijk maken.

Het beleid van de gemeente Alkmaar is gericht op het uitsluiten van vrijstaande antennemasten hoger dan 25 meter. In bepaalde gebieden zijn onder strikte voorwaarden wel masten mogelijk van maximaal 25 meter. Antenne-installaties van maximaal 5 meter hoogte kunnen onder voorwaarden worden toegestaan. De gemeente heeft voor de toetsing gebiedsspecifieke voorwaarden opgesteld. De voorwaarden voor zowel de woongebieden als voor de groengebieden binnen de stad worden hierna kort aan de orde gesteld:

▪ *Woongebieden*

- onder bepaalde voorwaarden (integratie met de bebouwing en omgeving) kunnen antennemasten op gebouwen worden toegestaan. Dit dient dan te geschieden op gebouwen met een minimale hoogte van 15 meter, waarbij de antennemast niet hoger dan 5 meter mag zijn;
- vrijstaande antenne-installaties zijn niet mogelijk in de woongebieden;

▪ *Parken en groengebieden*

- antenne-installaties zijn in deze gebieden, met (hoge) uitzondering van sportcomplexen in beginsel niet toegestaan;
- indien een vrijstaande antenne-installatie wordt toegestaan mag deze installatie niet hoger zijn dan 25 meter;
- indien antenne-installaties op bestaande bouwwerken worden toegestaan dienen deze masten niet hoger te zijn dan 5 meter.

Nota Beroeps- en bedrijfsmatige medegebruik van woningen

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 econo-

mische 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

In het bestemmingsplan 'Polderhof' worden regels en voorwaarden opgenomen voor werken-aan-huis en beroep-aan-huis.

Visiedocument Wonen, Welzijn en Zorg, 2006

In februari 2006 heeft de gemeenteraad het visiedocument Wonen, Welzijn en Zorg vastgesteld. Die visie is tot stand gekomen in overleg met aanbieders van diensten op terreinen van wonen, welzijn en zorg.

De doelgroep waar deze visie over gaat, bestaat vooral uit ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek. Ook van belang maar (veel) kleiner in aantal zijn de jongeren met ontwikkelingsproblematiek, mensen met verslaving gerelateerde zorgbehoefte en mensen die zijn aangewezen op voorzieningen ten behoeve van de maatschappelijke opvang. Vanuit de Alkmaarse visie ligt er voor de gemeente en voor woon-, zorg- en welzijnsorganisaties in het veld een opgave op drie terreinen:

- zelfstandig functioneren en wonen;
- beschikbaarheid van welzijns- en zorgvoorzieningen dicht bij of in huis;
- een inzichtelijk, samenhangend aanbod.

Deze opgave is als volgt vertaald:

- Opnieuw positioneren van het welzijnsbeleid in relatie tot wonen en zorg;
- Zorg dragen voor voldoende woningen geschikt voor mensen die minder goed ter been zijn, in de stad als geheel en per wijk (nultredenwoning). Het woongedeelte van dit bouwplan bestaat uit appartementen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het inlopen van het tekort aan nultredenwoningen;
- Realiseren van een wijkknooppunt en/of woonzorgzone in iedere wijk, waar een vraaggestuurd en op elkaar afgestemd aanbod van woon-, welzijns- en zorgdiensten beschikbaar is;
- Totstandkoming van voldoende huisvesting met zorg voor bijzondere doelgroepen, evenwichtig verspreid over de stad. Een aantal appartementen wordt speciaal ontworpen voor mensen met een aanzienlijke lichamelijke beperking, die door Fokus worden begeleid om hun Algemeen Dagelijkse Levensverrichtingen te kunnen uitvoeren.

Welstandsnota

In de 'Welstandsnota Alkmaar' staat het beleid en de toepassing van dat beleid beschreven op het onderdeel welstand. Bouwplannen die bij de gemeente Alkmaar binnen gekomen 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.

Bij een bouwaanvraag dient de aanvraag niet alleen aan het voorliggende bestemmingsplan te worden getoetst, maar dient ook de welstandsnota te worden geraadpleegd.

Speelbeleid

In het huidige speelbeleid "Spelen in Alkmaar" uit 1994 zijn de wensen met betrekking tot speelvoorzieningen voor de jeugd (kleintjes van 3 tot 5 jaar en jongeren van 6 tot 10 jaar en tienplussers) in de stad aangegeven. De keuze voor het aantal, de inrichting en de plaats van deze speelplekken is afhankelijk van het aantal kinderen dat in de buurt woont.

3. PLANGEBIED

3.1 Situatiebeschrijving

In het plangebied liggen 6 winkels, namelijk een supermarkt, een bakkerij, een snackbar, hakkenbar en een kapper. De slagerij is enige tijd geleden verkocht en de nieuwe eigenaar is in afwachting van de ontwikkeling. De 7 eigenaren van winkelpanden hebben recht van erfpacht op de grond waarop hun winkels staan.

De bibliotheek heeft een periode achter de rug waarin gesproken is over mogelijke verhuizing naar een andere locatie in de buurt. Dit is medio 2009 afgesloten met de conclusie dat de bibliotheek op het plein blijft.

Het gezondheidscentrum wordt gevormd door huisartsen, fysiotherapeuten, een tandarts, een apotheek, een fitnessbedrijf. De gemeente is zelf ook eigenaar van een pand en verhuurt daarin ruimtes aan diverse ondernemers in de zorg, waaronder logopedie en starlet.

Locatie

Het plangebied ligt in de voormalige gemeente Oudorp, welke in 1972 bij de gemeente Alkmaar is ingedeeld. Tot de wijk Oudorp behoort de oude dorpskern van Oudorp, de buurt de Nollen, de Oudorperpolder en de dicht tegen de binnenstad aangelegen wijk Ooievaarsnest. De ligging is deels aan de rand van Alkmaar, maar toch op loop- en fietsafstand van de binnenstad.

Inrichting en ruimte

Het huidige winkelcentrum bestaat uit een winkeloppervlakte van circa 1750m², een voormalig wijkcentrum (De Vang) van 800 m² en een bibliotheek van 600 m². Samen 3200 m² bebouwd oppervlakte. Het gezondheidscentrum is circa 1100 m² groot. Het plein telt 35 parkeerplaatsen en op het Absdale bevinden zich nog 7 parkeerplaatsen.

Groen en blauw

Ten noorden van het plangebied ligt, op korte afstand, een groen gebied (De Oudorperhout / het Zeswielengebied) met een omringde Hoornse Vaart. Aan die watergang bevinden zich een aantal nostalgische molens. Deze liggen evenwel op ruime afstand van het plangebied. De meest nabijgelegen molen ligt op circa 600 meter van het plangebied.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Rijnstraat en de Dommelstraat. De Dommelstraat sluit via de Kasteellaan en de Westerstraat aan op de Nieuwe Schermerweg. De Rijnstraat sluit direct aan op de Nieuwe Schermerweg van waaruit men via de N242 uitkomt op de A9.

3.2 Planopzet

De nieuwe bebouwing wordt doorgesneden door een winkelstraat, waardoor een groot en een kleiner blok ontstaat. De mogelijkheid wordt geboden dat het kleinere blok in oostelijke richting kan worden uitgebreid. Zie hierover verder paragraaf 3.6. De beide blokken bieden ruimte aan een winkellaag van totaal 3300 m² bvo waarboven circa 45 woningen worden gerealiseerd. De bibliotheek wordt gesloopt en ondergebracht op de eerste laag van de nieuwbouw. De openbare ruimte is dienstbaar aan het winkelend publiek en wordt voor een groot deel gebruikt voor het parkeren. Het huidige gezondheidscentrum blijft gehandhaafd.

Onderhoud openbare ruimte

De openbare ruimte wordt in opdracht van de gemeente conform een prestatiebestek onderhouden. Het water wordt beheerd door het Hoogheemraadschap.

3.3 Ruimtelijke analyse

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten en verbeterpunten aan te wijzen van het plangebied Polderhof. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit van het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, de verkeersstructuur, groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten en verbeterpunten van het plangebied worden hieronder genoemd.

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. De volgende elementen zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van het plangebied:

Bestaande ruimtelijke situatie van het plangebied

De huidige bebouwing op het plein bestaat hoofdzakelijk uit 1 bouwlaag, met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De bebouwing wordt gekenmerkt door een typische jaren zeventig architectuurstijl.

Op en rond het plein staan circa 25 bomen, voornamelijk platanen en lindes. Deze gezonde, volwassen bomen kunnen niet gehandhaafd blijven. In de nieuwe situatie zullen weer ongeveer evenveel bomen aanwezig zijn. Onderzocht wordt of daartoe een aantal van de huidige bomen op deze locatie kan worden herplant.

De oeverlijn aan de noord(oostelijke) zijde van het plein is gewijzigd. De hoeveelheid oppervlaktewater blijft daarbij gelijk. Langs een deel van de waterloop is een natuurlijke oever aanwezig. De nieuwe oevers zullen zo mogelijk ook natuurvriendelijk worden ingericht.

Het Oudorperplein wordt ontsloten vanuit de Rijnstraat en de Dommelstraat en is gelegen in het hart van een radiaal opgezette uitbreidingswijk uit de jaren zeventig. Dwars door deze wijk loopt een waterloop die in verbinding staat met waterpartijen in het noordelijk gelegen park De Oudorperhout. Deze waterloop begrenst aan de noord- en oostzijde het Oudorperplein. Aan de zuidzijde wordt het plein begrensd door de, in elkaars verlengde liggende, Dintelstraat en Dommelstraat.

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor het project geldt dat wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur. Realisatie van het project heeft daarmee geen ingrijpende gevolgen voor de gehele verkeersstructuur.

Water- en groenstructuur

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

Het groenbeleidsplan (april 2005) biedt ten aanzien van de groenvoorzieningen uitkomst als het gaat over de visuele kwaliteitsaspecten daarvan. In deze nota wordt dieper ingegaan op de kwaliteit van parken, groenzones, landschappen e.d. en de gemeentelijke beheerstaak daarvoor.

Het huidige oppervlakte aan groen bedraagt 233 m² en bestaat onder andere uit 26 gezonde en volwassen bomen.

Naast het groenbeleidsplan heeft de gemeente ook een waterplan 'Water in Alkmaar'. Dit plan is niet gericht op de beeldkwaliteit maar er wordt wel aandacht gegeven aan de waterkwaliteit, het recreatief gebruik van water en oevers en uiteraard het beheer en onderhoud.

Als uitwerking van de Structuurvisie HAL (juli 1995) is een uitwerking gemaakt van de Groene Loper (oktober 1997) en de Blauwe Loper (januari 2000). De uitwerking van de Groene Loper geeft invulling aan de groene verbindingen tussen de VINEX-bouwlocaties Heerhugowaard-Zuid, St. Pancras-Oost en Vroonermeer-Zuid enerzijds en het Strategisch groenproject Bergen-Egmond-Schoorl, met daarin de uitbreiding van Geestmerambacht anderzijds. In de uitwerking van de Blauwe Loper zijn in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling aangegeven in de vorm van concrete inrichtingsvoorstellen voor de natte as langs het kanaal Omval-Kolhorn.

Functionele structuur

Functioneel gezien bestaat het project uit de realisatie van een maatschappelijke voorziening (bibliotheek), detailhandelsvoorzieningen (supermarkt, winkels), horeca in de vorm van een snackbar tot een maximaal oppervlak van 250 m², 45 appartementen en parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

3.4 Verkeer en vervoer

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied reeds functies met een bepaalde verkeersaantrekkende werking (winkels, bibliotheek, buurtcentrum).

Ten opzichte van de huidige situatie zal de verkeersaantrekkende werking van en naar de locatie, naar verwachting toenemen als gevolg van de bouw van de woningen. Op grond van de algemeen gehanteerde landelijke kengetallen betekent de realisatie van 48 wooneenheden en de uitbreiding van de detailhandel met circa 1600 m² dat in de toekomst ongeveer 650 extra autoverkeersbewegingen per etmaal over deze wegen zullen plaatsvinden. Op basis van het huidige functioneren van de Rijnstraat, Dommelstraat, Dintelstraat is de verwachting dat deze lichte toename van het aantal voertuigbewegingen niet zal leiden tot onacceptabele verkeersonveiligheid of bereikbaarheidsproblemen.

Parkeerbalans

Voor nieuwbouw gelden de nieuwe normen, ook al betreft het ten dele vervanging voor een reeds gevestigde functie. De parkeerbehoefte voor de winkels is dus geheel op basis van het beleid parkeernormen 2007-2015 berekend. Het gezondheidscentrum blijft in stand en krijgt derhalve geen nieuwe parkeernorm opgelegd.

De Alkmaarse parkeernormen zijn afgeleid van de landelijke normen van het CROW¹. De normen van de CROW zijn veel genuanceerder dan de Alkmaarse. In de CROW-normen komt tot uitdrukking dat de parkeerbehoefte ook afhankelijk is van de functie en het voorzieningengebied van een winkelcentrum. Een buurtwinkelcentrum als Polderhof trekt relatief veel publiek te voet of met de fiets. De Alkmaarse norm voor winkelcentra kent een beperkte bandbreedte van 3,5 tot 4,0 per 100

¹ Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

m² bruto vloeroppervlak (bvo); de bandbreedte van het CROW loopt van 2,5 tot 4,0 met 100 m² bvo. Landelijke ervaring leert dat een norm van 3,2 voor een winkelcentrum als Polderhof voldoende parkeerfaciliteiten oplevert.

In het plangebied is een bibliotheek gevestigd. Het huidige gebouw van de bibliotheek moet voor het plan worden gesloopt. Het is nog niet zeker of de bibliotheek in de nieuwbouw zal terugkomen en zo ja, hoeveel ruimte daartoe benodigd is. Bij de planontwikkeling is uitgegaan van een bibliotheek van maximaal 350 m². Als er minder ruimte nodig is, wordt deze benut voor woningen en/ of commerciële ruimte. Voor de parkeerbalans is uitgegaan van de variant met de grootste vraag naar parkeerplaatsen. Dat is de variant zonder bibliotheek, waarin de maximale ruimte voor de bibliotheek geheel is ingevuld met 3 woningen op de eerste etage en een commerciële ruimte op de begane grond. Bij de woningen is voor de zekerheid uitgegaan van gemiddelde woningen met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Eerder was in de planvorming sprake van een aandeel kleinere woningen met een lagere norm. In het huidige programma wordt uitgegaan van 2 grotere woningen. Het toegestane ruimtelijke volume biedt daar gelegenheid toe.

Bovenstaand programma laat zien dat de parkeerbehoefte het grootst is op zaterdagmiddag. Dan zijn 156 plaatsen nodig.

	Aantal pp	werkdag			Koopavond	weekeinde		
		ochtend	middag	avond		Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Wonen (48 stuks: 46x1,5 + 2x1,7)	72	36 (50%)	43 (60%)	72 (100%)	65 (90%)	43 (60%)	43 (60%)	51 (70%)
Detailhandel (3360 m ² : 11,10x3,5+ 22,50x3,2)	111	33 (30%)	78 (70%)	22 (20%)	78 (70%)	111 (100%)	0 (0%)	0 (0%)
Bibliotheek (350 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gezondheidscentrum (bestaand)	15	15 (100%)	15 (100%)	5 (30%)	2 (15%)	2 (15%)	1 (5%)	1 (5%)
Totaal		84	136	99	145	156	44	52

(parkeerbalans, parkeernormen gemeente Alkmaar 2007-2015)

In het plangebied zijn 131 plaatsen aanwezig: 112 op het parkeerterrein, 13 op het Absdale en 6 aan de Dommelstraat.

Er is binnen het plangebied dus een tekort van 156 - 131 = 25 parkeerplaatsen. In de aangrenzende straten van het plangebied is parkeercapaciteit die niet wordt benut. Onderzoek wijst uit dat er doorgaans 30 beschikbare plaatsen zijn in de omliggende straten. Dit betekent dat het tekort van 25 plaatsen opgevangen kan worden.

3.5 Water

In paragraaf 3.2 is ingegaan op de huidige situatie ten aanzien van water in het plangebied.

3.6 Ontwikkelingen

Mogelijke uitbreiding nieuwbouw

De ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt, moet worden gezien als een tussenstap. De gemeenteraad heeft bij de besluitvorming over de kaders van deze planontwikkeling aangegeven dat zij het zouden toejuichen als de planontwikkeling zou worden doorgetrokken in de vorm van nieuwbouw ter plaatse van de huidige bibliotheek in combinatie met sloop van het huidige gezondheidscentrum. De ondernemers in dit centrum zouden dan verhuizen naar de nieuwbouw. De vrijvallende ruimte van het gesloopte gezondheidscentrum wordt vervolgens toegevoegd aan de openbare ruimte en ten behoeve van de parkeerfunctie in gebruik genomen. Uitgegaan wordt van ruim 1100 m² bvo voor het gezondheidscentrum (net zo veel als in de nu) en circa 16 woningen daarboven. Deze mogelijke toekomstige ontwikkeling laat voor de nieuwbouw als geheel een sluitende parkeerbalans zien.

Verhuizing van de ondernemers van het gezondheidscentrum naar deze optionele nieuwbouw is tijdens de ontwikkeling van het ruimtelijk kader onderzocht en toen financieel niet haalbaar gebleken. Onder andere omstandigheden zou dit mogelijk wel het geval kunnen zijn.

De gemeenteraad heeft aangegeven dat deze optionele ontwikkeling in het bestemmingsplan moet worden benoemd en in procedureel opzicht met een zo eenvoudig mogelijke besluitvormingsprocedure toegestaan moet kunnen worden. Dit laatste is ingevuld door middel van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

4. MILIEU EN 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.

4.2 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).

Onderzoek

Peutz heeft in opdracht van Heddes Vastgoed BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Hieronder volgt een uiteenzetting van het onderzoek.

Het project bestaat uit een aantal inrichtingen die ressorteren onder het besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit).

Onderscheid kan worden gemaakt tussen de volgende relevante inrichtingen:

- Supermarkt;
- Overige winkels en horeca.

Verkeersaantrekkende werking

De wegen rondom het project betreffen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. Dit houdt in dat deze wegen geen geluidszone in het kader van de Wet geluidhinder kennen. Het geluid ten gevolge van het verkeer van en naar het project wordt beschouwd in het kader van de verkeersaantrekkende werking. De geluidniveaus ten

² Peutz, *Akoestisch onderzoek betreffende het project Polderhof te Alkmaar*, rapportnummer: G 15773-3-RA, d.d. 11 maart 2010

gevolge van de verkeersaantrekkende werking kunnen getoetst worden aan de grenswaarden van de VROM-circulaire³.

Supermarkt

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt ter plaatse van de bestaande en de geprojecteerde woningen in de dagperiode voldaan aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. In de avond- en nachtperiode wordt niet voldaan aan de grenswaarden. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het rijden van de vrachtwagens in de expeditie.

Maatregelen

Om aan de geluidgrenswaarden te voldoen kan ter plaatse van de inrit van de expeditie van de supermarkt een luifel toegepast worden.

Maximale geluidsniveau

Het maximale geluidsniveau ten gevolge van de supermarkt ter plaatse van een aantal bestaande en geprojecteerde woningen voldoet niet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in de dag- avond en nachtperiode. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de volgende activiteiten:

- Het rijden van de winkelwagens tussen de supermarkt en het parkeerterrein in de avondperiode;
- Het verzamelpunt van de winkelwagens op het Oudorperplein in de dag- en avondperiode;
- Het rijden van de vrachtwagens in de expeditie in de avond- en nachtperiode.

Maatregelen

Om aan de grenswaarde in de avondperiode te kunnen voldoen, dienen de winkelwagens op minimaal 3 meter van de gevel van de gebouwen te blijven. Dit kan gerealiseerd worden door een dergelijk rijpad aan te geven en fysiek aan te brengen in de passage. Gezien de geringe overschrijding kan aan het bevoegd gezag ter overweging worden gegeven om de betreffende maximale geluidniveaus te accepteren en geen aanvullende maatregelen toe te passen.

De maximale geluidniveaus ten gevolge van het rijden van de vrachtwagens in de expeditie kunnen gereduceerd worden door het toepassen van één van de volgende maatregelen:

- Verschuiven van de locatie van de expeditie in oostelijke richting en het aanbrengen van luifels en een scherm.

³ Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' d.d. 29 februari 1996

- Uitsluiten van laden en lossen in nachtperiode. In de avondperiode wordt ter plaatse van de bestaande woningen voldaan aan de grenswaarde. Om ter plaatse van de bovengelige woningen aan de grenswaarde te voldoen dient ter plaatse van de inrit aan de oostzijde van de expeditie een luifel aangebracht te worden.

Maatregelen aanpandige woningen

Teneinde in de woningen te kunnen voldoen aan de geluidsniveaueisen dienen bepaalde maatregelen aan de winkelruimte getroffen te worden, zoals:

- Geluidsisolatie-eisen uit het Programma van eisen van Albert Heijn Store Development in acht nemen;
- Realiseren van een zwevende dekvloer;
- Plaatsen geluidisolierend plafond;
- Aanbrengen voorzetwanden;
- Trillinggeïsoleerde opstelling van de koelinstallaties en ophanging leidingen.

Overige winkels en horeca

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

De gecumuleerde langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de 10 overige winkels en horeca voldoet aan de geluidgrenswaarden in respectievelijk de dag-, avond,- en nachtperiode, met uitzondering van twee posities in de dagperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door het laden en lossen voor drie bedrijven van de in totaal 6 vrachtwagens ter plaatse van de noordelijke opening van de passage.

Maatregelen

Formeel geldt de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) echter per bedrijf. Als per bedrijf uitgegaan wordt van het laden en lossen van 2 of 3 vrachtwagens dan wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A). Verder zijn bronmaatregelen om de geluidmissie te beperken niet mogelijk. Het laden en lossen vindt namelijk plaats door derden en bovendien is niet exact bekend welke bedrijven in de winkel of horeca worden gerealiseerd. Ook afscherpende maatregelen zijn niet mogelijk, omdat het laden en lossen plaatsvindt op het (openbare) parkeerterrein en tussen de locatie en de woningen geen schermen gerealiseerd kunnen worden.

Maximale geluidniveau

De maximale geluidniveaus ten gevolge van de installaties van de winkels en horeca voldoen aan de strengste grenswaarde van 60 dB(A) in de nachtperiode. De maximale geluidniveaus ten gevolge van de laad- en losactiviteiten blijven volgens de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit in de dagperiode bij de beoordeling buiten beschouwing.

Maatregelen

Er zijn geen maatregelen nodig om te kunnen voldoen aan het maximale geluidsniveau.

Maatregelen aanpandige woningen

Teneinde in de woningen te kunnen voldoen aan de geluidsniveaueisen dienen bepaalde maatregelen aan de bedrijfsruimten getroffen te worden, zoals:

- Realiseren lucht- en geluidisolatie

Verkeersaantrekkende werking

Ter plaatse van de bestaande en de geprojecteerde woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsniveaus blijven binnen de maximale grenswaarden. Op basis van de overwegingen in de VROM-Circulaire betreffende de verkeersaantrekkende werking is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde acceptabel als de geluidwering van de gevel van de woningen voldoende hoog is om te kunnen voldoen aan een waarde van het binnenniveau in de woningen van 33 dB.

De benodigde geluidwering van de gevel van de bestaande woningen bedraagt 16 tot 18 dB. Gezien de bouwkundige staat van de woningen wordt een dergelijke geluidwering naar verwachting zonder gevelvoorzieningen gehaald. Indien echter later blijkt dat gevelvoorzieningen nodig zijn dan zullen dit beperkte voorzieningen zijn zoals het toepassen van geluidgedempte ventilatievoorzieningen (suskasten).

De geprojecteerde woningen bedraagt de benodigde geluidwering van de gevel 20 dB. Deze waarde komt overeen met de minimum eis voor de karakteristieke geluidwering van de gevel van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003.

Conclusie

Voor de geprojecteerde nieuwe woningen is bij het ontwerp van de gevel rekening gehouden met de benodigde geluidwering zoals bepaald in het onderzoek. Indien een aantal akoestische maatregelen wordt getroffen, voldoen de geluidsniveaus ten gevolge van de supermarkt en de overige winkels / horeca aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

De geluidsniveaus ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het plan voldoen aan het gestelde in voornoemde VROM-circulaire, indien de geluidwering van een aantal woningen voldoende hoog is. Voor de relevante bestaande woningen wordt gezien de bouwkundige staat van de woningen de benodigde geluidwering naar verwachting zonder gevelvoorzieningen gehaald. Voor de geprojecteerde woningen geldt dat de minimumeis voor de geluidwering van 20dB(A) conform het Bouwbesluit 2003 voldoende hoog is.

4.3 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.

Onderzoek

Op 19 maart 2010 is door HB adviesbureau bv een verkennend bodemonderzoek⁴ verricht. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van Nederlandse Norm 5725 'Bodemleidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek (NEN 5725, d.d. januari 2009) en conform de richtlijn van de Nederlandse Norm 'Bodem – Onderzoekstrategie bij verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (NEN 5740 d.d. januari 2009).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de kwaliteit van grond en grondwater van deze locatie niet afwijkt van de gebiedseigen kwaliteit van dit stadsdeel.

Conclusie

De onderzoekslocatie is geschikt voor elke bestemming. Indien het tot een bouw-aanvraag komt, zal wat betreft de bodemkwaliteit positief worden geadviseerd aan de afdeling Bouwen.

4.4 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet gekeken worden naar de volgende aspecten:

- Inrichtingen die vallen onder het BEVI, Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- Route gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen
- Buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen, Circulaire aardgastransportleidingen / ontwerp Besluit Buisleidingen.

BEVI- inrichtingen

Zowel binnen het plangebied als in de nabije omgeving zijn geen inrichtingen gevestigd dan wel geprojecteerd die onder het Besluit (kunnen) vallen. Er is fysiek

⁴ HB adviesbureau bv, *Verkennend bodemonderzoek op de locatie Oudorperplein 1 t/m 12 te Alkmaar*, d.d. 9 april 2010, rapportnummer 6917-A1

geen enkel invloedsgebied behorend bij een BEVI-inrichting dat het plangebied beïnvloed.

Route gevaarlijke stoffen

De route gevaarlijke stoffen van Alkmaar is gelegen op de ring. Het invloedsgebied van deze route is 200 m aan weerszijde van de weg. Dit invloedsgebied ligt op grote afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Het plangebied is beoordeeld op hoge druk aardgasleidingen met een druk van > 16 atm. Zowel binnen het plangebied als ver daarbuiten is een dergelijke leiding niet aanwezig.

Conclusie

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen risicovolle activiteiten die de externe veiligheid negatief beïnvloeden. Er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het projectgebied en er zijn geen buisleidingen aanwezig. Het aspect "externe veiligheid" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe bestemming in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

ad 1

Het plan bestaat uit het herstructureren van een bestaand winkelcentrum met maatschappelijke voorziening, in combinatie met de bouw van woningen en parkeervoorzieningen. Het plangebied ligt in een woonwijk. De detailhandelsfunctie en de bibliotheek zijn in de huidige situatie reeds aanwezig en van belang voor het dagelijkse functioneren van een woonwijk. Voor de nieuwe woningen geldt dat het een milieuplanologisch gezien een passende functie is in een woonwijk. Voor het aspect geluid is onderzocht wat de optredende geluidniveaus ten gevolge van de afzonderlijke inrichtingen en ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking zijn. De resultaten zijn weergegeven in de geluidsparagraaf.

ad 2

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven/ functies aanwezig waarvan een indicatieve onderzoekszone uit "Bedrijven en milieuzonering" zich uitstrekt over onderhavige locatie. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Waterhuishouding

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.

4.6.1 Beleidskader

Rijk

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten.
- Anticiperen in plaats van reageren.
- Niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden.
- Meer ruimte naast techniek.

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen van water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en -kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen teweeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

Provincie

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

Op 30 januari 2006 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland vastgesteld. De planhorizon loopt van 2006 tot en met 2010. In het Provinciaal Waterplan worden op hoofdlijnen de eisen beschreven die de functies van het oppervlaktewater (boezem, beroepsvaart, recreatievaart, zwemlocaties, viswater en ecologische verbindingen) en de grondgebruikfuncties (natuur, stedelijk gebied, landbouw en gebieden met bijzondere waarden) stellen aan het waterbeheer. Deze functies zijn richtinggevend voor de taakstelling van de waterschappen.

Bij besluiten op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening, natuur, landbouw, recreatie, ontgrondingen en landinrichtingen moet rekening gehouden worden met het beleid in het Provinciaal Waterplan. Het is tevens het kader voor het grondwaterbeheer en de vergunningverlening. Belangrijkste uitgangspunt van het waterplan is dat inwoners en bedrijven ten allen tijde beschermd zijn tegen overstromingen en wateroverlast.

Ontwerp provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015

Het nieuwe Provinciaal Waterplan Noord-Holland wordt naar verwachting op 18 november 2009 vastgesteld. Het waterplan 2006 – 2010 is op het moment van het ontwerpbestemmingsplan 'Polderhof' nog vigerend. Het motto van het ontwerp

waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico. Daarnaast zorgt de provincie samen met waterschappen en de gemeenten dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Een ander belangrijk punt is dat deze partijen gezamenlijk voor schoon en voldoende water zorgen. Tot slot wordt gezorgd voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewaterstelsel.

Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Bij het Hoogheemraadschap zijn de richtlijnen met betrekking tot infiltratie/berging en de afvoer van hemelwater nagevraagd. Gemeente Alkmaar hanteert dezelfde eisen en wensen als het Hoogheemraadschap. De belangrijkste eisen zijn:

- Bij extra waterbezwaar als gevolg van de toename van het verhard oppervlak dient in overleg met het Hoogheemraadschap per project te worden vastgesteld hoe het best omgegaan kan worden met de aanvullende bergingsmaatregelen.
- Het hemelwater afkomstig van de daken dient bij voorkeur direct op het nabijgelegen oppervlaktewater te worden geloosd, mits milieubelastende uitlopende gescheiden stoffen in het hemelwater afkomstig van de straten bij voorkeur aankoppelen op een rioolstelsel. Afhankelijk van de kwaliteit van het afstromende hemelwater en de verkeersintensiteit op het af te koppelen straatoppervlak dienen er extra voorzieningen te worden aangebracht. Het Hoogheemraadschap hanteert de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003, WRW, 2003' om te bepalen of deze extra voorzieningen dienen te worden toegepast.
- Open water mag niet gedempt worden zonder volledige compensatie in de directe omgeving of in hetzelfde peilvak.

Gemeentelijk beleid

Een Waterplan voor Alkmaar 2002-2012

Vanuit het besef dat integraal, duurzaam waterbeheer alleen kans van slagen heeft door een goede samenwerking, hebben de gemeente Alkmaar, de waterschappen Het Lange Rond, Groot-Geestmerambacht en het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen samen een plan opgesteld voor een gezond en goed werkend watersysteem. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden zouden de waterschappen in een vroeg stadium ingeschakeld moeten worden. Hierdoor kan al vroeg in de planvorming rekening gehouden worden met het watersysteem van het gebied.

Het plan is onderverdeeld in verschillende thema's:

Waterkwantiteit	De waterkwantiteit in Alkmaar levert geen grote problemen op.
Waterkwaliteit	De waterkwaliteit is over het algemeen slecht te noemen. De oorzaken zijn: beperkte waterdiepte, een andere (gebieds-vreemde) kwaliteit van het inlaatwater of de waterbodem, riooloverstorten en verkeerde aansluitingen van het riool. Maar ook bladafval, achterstallig onderhoud en de visstand dragen bij aan de vervuiling van het water. De waterkwaliteit van het Noordhollandsch Kanaal is matig.
Waterbodem	Op diverse plaatsen zijn de waterbodems verontreinigd. Oorzaken zijn riooloverstorten en bezinking van vervuild slib. Baggeren is noodzakelijk. De waterbodems waarvan de diepte gering is lopen een verhoogd kans op algenbloei.
Natuur	De watergebonden natuur in Alkmaar is beperkt ontwikkeld. Daarom moet er gewerkt worden aan de inrichting en beheer van het water en de aanliggende oevers.
Recreatie	De mogelijkheden voor waterrecreatie zijn nog beperkt, daarom moet de infrastructuur op het water verbeterd worden (routes voor kanoën, rondvaart en andere pleziervaart).
Belevingswaarde	Water in de stad heeft een belangrijke belevingswaarde. Bij eventuele aanpassingen moet rekening gehouden worden met de belevingswaarde.
Beheer en behoud van de waterlopen	De inrichting en het beheer van het watersysteem zijn belangrijke randvoorwaarden om een goed (veilig) waterkwantiteitsbeheer te voeren en om het water en de oevers biologisch gezond te maken.
Relatie met de ruimtelijke ordening	Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden zouden de waterschappen in een vroeg stadium ingeschakeld moeten worden. Hierdoor kan al vroeg in de planvorming rekening gehouden worden met het watersysteem van het gebied.

Visie op water en RO in Alkmaar

De visie Alkmaar, stad aan het water is opgesteld om een oplossing te vinden voor de wateropgave. De visie is gericht op het oplossen van de wateropgave én de ruimtelijke ontwikkelingen die in de komende jaren voor Alkmaar op stapel staan.

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 de visie. Alleen dan kan worden gewaarborgd dat het watersysteem vóór 2015 op orde is.

De plaats van water in Alkmaar

Voor het grootste deel van Alkmaar is gekozen voor een zogenaamd 'Kralensnoer', ofwel het gebruiken van de wateropgave voor het versterken van de bestaande blauwe structuren in de stad. Aan de noord- en westzijde van Alkmaar zijn er bovendien goede mogelijkheden voor het zogenaamde model 'Bundelen' van de wateropgave. Deze keuzes vormen de basis voor de uitwerking van de visie in de deelgebieden.

Visie per deelgebied

Door voor elk deelgebied één van de bovenstaande modellen te kiezen ontstaat een hele nieuwe blik op het oplossingspectrum. Voor de westrand en noordrand van Alkmaar is gekozen voor het bundelen van de wateropgave in het recreatiegebied Geestmerambacht. Langs de westrand fungeert een groen-blauwe buffer als grens van de oprukkende verstedelijking. Deze buffer vormt tevens een oplossing voor het tekort aan waterberging in deze polders. Voor het gebied langs het Noordhollands Kanaal en de grachten in de binnenstad is er voor gekozen om bij herinrichtingen zo veel mogelijk de bestaande waterstructuren te versterken onder het thema water als beelddrager. Omgevingskwaliteit staat daarbij voorop in woon- en werkmilieus aan het water, die de uitstraling van Alkmaar bepalen.

Inbedding in de organisaties

De realisatie van de visie staat of valt met het tijdig inbrengen van het waterbelang in ruimtelijke ontwikkelingen. Tussen de gemeente Alkmaar en het Hoogheemraadschap zijn daarom in het kader van de watertoets procedureafspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een checklist. De visie en de uitwerking per deelgebied zullen voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen het kader vormen voor de watertoets.

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 de visie. Alleen dan kan worden gewaarborgd dat het watersysteem vóór 2015 op orde is.

4.6.2 Plangebied huidige situatie

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, die 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.

In het kader van de watertoets is door Fugro een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Hieruit blijkt het volgende:

Het maaiveldniveau ter plaatse van de projectlocatie varieert van NAP + 0,39 m tot NAP - 0,03 m. De deklaag bestaat uit een zandige laag met lokaal diverse ingeschaalde kleien leemlaagjes en reikt tot een diepte van circa NAP - 30 m. In de deklaag bevindt zich bij enkel sonderingen op een diepte van circa NAP - 6 a 8 m een stoorlaag. Verwacht wordt dat deze geen aaneengesloten laag vormt. Onder de deklaag bevindt zich lokaal een scheidende laag. Hieronder bevindt zich het 1e en 2e watervoerend pakket. Lokaal ontbreekt de scheidende laag en staat de deklaag direct in verbinding met het 1^e en 2^e watervoerend pakket⁶.

Ten noordoosten, aangrenzend aan de projectlocatie, bevindt zich een bestaande watergang. Het waterpeil gemeten op 21 december 2007 bedraagt circa NAP - 1,23 m. Het plangebied ligt in de Oudorperpolder in peilgebied 3765-01 met een vast streefpeil van NAP - 1,25 meter. In de huidige situatie is langs de oever van de watergang bebouwing aanwezig. Daar waar geen bebouwing aanwezig is, is een damwand aangebracht.

4.6.3 Plangebied nieuwe situatie

Teneinde de openbare ruimte efficiënter in te kunnen richten, is de oeverlijn aan de noordzijde van het plan aangepast. De aanpassing bestaat deels uit demping van water, deels uit toevoeging. Het totaal wateroppervlakte blijft nagenoeg gelijk. Per saldo neemt het verhard oppervlakte af omdat de nieuwe oeverlijn grotendeels zal worden aangekleed met een groen talud. De bestrating van de openbare ruimte zal deels waterdoorlatend worden uitgevoerd. De nieuwbouw zal met een gescheiden rioolstelsel worden uitgevoerd. Het hemelwater wordt opgevangen op de groene daken en vertraagd afgevoerd.

⁵ Briefrapport betreffende Watertoets Polderhof Ouddorperplein te Alkmaar; Fugro Ingenieursbureau B.V.; Opdrachtnummer 4007-0450-001; Amsterdam d.d. 8 januari 2008

⁶ De rapportage van Fugro d.d. 8 januari 2008 is gedaan naar aanleiding van een eerdere versie van het plan, waarin de onderkeldering nog was opgenomen. Inmiddels maakt de onderkeldering geen onderdeel meer uit van het plan en hoeft er geen watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Nader overleg met het Hoogheemraadschap ten behoeve van de onttrekkings- en lozingsvergunning is daarom niet nodig.

Overleg

Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Met het Hoogheemraadschap is afgesproken om in het plangebied de hoeveelheid water dat wordt weggenomen één op één te compenseren.

Conclusie

Bij de uitvoering van het plan wordt voldaan aan de eis van het Hoogheemraadschap om het wateroppervlak één op één te compenseren. In het plangebied blijft het totaal wateroppervlakte nagenoeg gelijk. Per saldo neemt het verhard oppervlakte af omdat de nieuwe oeverlijn grotendeels zal worden aangekleed met een groen talud.

4.7 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Wetgeving inzake luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat ze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Onderzoek

Het bureau Peutz heeft in opdracht van Heddes Vastgoed B.V. een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd⁷. Het onderzoek heeft betrekking op de verkeersaan-trekkende werking. Bureau Peutz concludeert dat ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied een maximale toename van 680 motorvoertuigen per etmaal plaats vindt (over de Dommelstraat in het jaar 2023).

In gevallen als de onderhavige vindt geen kwantitatieve benadering van de (effec-ten op de) luchtkwaliteit plaats maar wordt aangesloten bij de benadering: "Niet in betekende mate" zoals deze bijvoorbeeld voor de projectie van kleine woonwijken geldt. In de '*Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), Het bepalen van NIBM onder de Wet milieubeheer*' van mei 2008 wordt gesteld dat wanneer een project niet binnen de kwantitatieve grenzen van de regeling NIBM

⁷ Rapport Nieuwbouwplan Polderhof te Alkmaar luchtkwaliteitsaspecten; Rapportnummer G 15773-1-NO d.d. 10 maart 2010

valt (hetgeen bijvoorbeeld voor kantoren en woningen wel het geval is), kan worden nagegaan of aannemelijk is dat een project wellicht toch voldoet aan het 3% criterium.

Het begrip 'aannemelijk maken' betekent dat een op het project toegesneden, goede motivering nodig is.

Artikel 2 van het Besluit niet in betekende mate (Besluit NIBM) geeft, in samenhang met de bijlage 3A en 3B van de Regeling niet in betekende mate (Regeling NIBM) aan dat de te verwachten toename aan PM10 en NO2 jaargemiddeld < 1,2 µg/m3 bedraagt indien het aantal woningen < 3000 bedraagt bij minimaal 2 ontsluitingswegen.

Bij een gangbaar aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal van 2,5 per woning zal sprake zijn van 3750 bewegingen per ontsluitingsweg per etmaal (3000 woningen maal 2,5 bewegingen gedeeld door 2 ontsluitingswegen). Aangezien in de onderhavige situatie sprake is van een bouwplan met een maximale verkeersaantrekkende werking van 680 motorvoertuigbewegingen per etmaal wordt geconcludeerd dat het plan een "niet in betekende mate" invloed heeft op de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert aldus geen belemmering op voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

5. NATUUR EN ECOLOGIE

Ecologisch onderzoek begint altijd met een zogenaamde quick-scan: een korte verkenning van het plangebied, het raadplegen van vrij beschikbare gegevens en een conclusie over welke beschermde dieren, planten en/of gebieden er in het geding kunnen zijn. In de quick-scan staat een advies over de voorwaarden of te nemen maatregelen waaronder het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In de quick-scan staat ook een advies voor eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek en er wordt een uitspraak gedaan over de haalbaarheid van het plan, voor zover dat al is in te schatten. Na de quick-scan volgt in een aantal gevallen een uitgebreider natuuronderzoek.

5.1 Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

5.1.1 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

5.1.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening

gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

5.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden

5.2.1 Wettelijke gebiedsbescherming

De ligging van het plangebied bepaalt of het plangebied binnen de invloedssfeer valt van een wettelijk beschermd natuurgebied, d.w.z. een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. Dit is sterk afhankelijk van de fysieke afstand en de aard en omvang van de ontwikkelingen.

Vaak geldt 'hoe groter het project, hoe groter de invloedssfeer' maar dit kan ook door andere factoren beïnvloed worden. Met name hydrologische veranderingen en atmosferische deposities (bv. ammoniakuitstoot) kunnen op grotere afstand invloed uitoefenen.

Het projectgebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of bestaande Natuurmonumenten). Het dichtstbijzijnde beschermde gebied bevindt zich op meer dan 5 kilometer afstand van het projectgebied. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde.

5.2.2 Planologische gebiedsbescherming

Op ongeveer 1 kilometer ten oosten van het projectgebied bevindt zich een ecologische verbindingzone. Deze maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) van Noord-Holland. De beoogde ingrepen vinden echter plaats in bebouwd gebied, waar al veel verstoring aanwezig is. Negatieve effecten op de PEHS zijn in deze situatie niet te verwachten.

5.2.3 Soortenbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

In dit kader is door SAB in eind 2007 / begin 2008 een verkennend onderzoek⁸ uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre beschermde soorten op de locatie en de directe omgeving kunnen worden verwacht en om te bepalen welke mogelijke procedurele consequenties dit kan hebben. Uit deze quick-scan van december 2007 blijkt het volgende:

In de huidige situatie is het grotendeels verharde en intensief gebruikte projectgebied voor maar weinig soorten geschikt. Door de aanwezigheid van oudere gebouwen, plantsoenen met dichte struikgroei en gazons, zijn vaste verblijfplaatsen van soorten als egel, huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad wel te verwachten. Voor al deze soorten geldt evenwel, dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn vleermuizen niet uit te sluiten binnen het projectgebied. Negatieve effecten op vliegroutes en foerageer-elementen van vleermuizen worden niet verwacht, maar bij de sloop kunnen mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast. Nader onderzoek kan uitwijzen of vleermuizen gebruik maken van de bebouwing als vaste rust- en verblijfsplaats. Op basis van een eenmalig veldbezoek, beschikbare verspreidingsgegevens en biotoopeisen wordt daarom nader onderzoek aanbevolen naar vleermuizen.

Nader onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode eind april tot begin augustus. Tijdens dit onderzoek is een verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis in de bebouwing (en mogelijk een winterverblijfplaats) aangetroffen.

Alle vleermuissoorten zijn beschermd volgens de 3e beschermingscategorie van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn en daarvoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie (artikel 75 Flora- en faunawet). Bij een

⁸ Quick scan flora en fauna winkelcentrum Oudorperplein te Alkmaar; SAB; d.d. 14 januari 2008.

dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd. Dit wordt omschreven in het zogenaamde activiteitenplan. Als wordt voldaan aan dergelijke voorwaarden, kan op basis van eerdere ervaringen redelijkerwijs worden verwacht dat een dergelijke ontheffing door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie wordt verleend.

Voor wat betreft vogels geldt dat bij (sloop)activiteiten in het broedseizoen actieve nesten van vogels kunnen worden verstoord. Verder geldt dat de rugstreeppad niet in het projectgebied wordt verwacht, maar deze soort kan wel in de omgeving (pol-dergebied) voorkomen. Tussentijdse vestiging in het projectgebied (door grondwerkzaamheden) is onwaarschijnlijk, maar vanuit de zorgplicht moet hier wel rekening mee worden gehouden.

Hiervoor is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en gebouwen in het projectgebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Conclusie

Concluderend zijn er vanuit natuurwetgeving en –beleid redelijkerwijs geen zaken te verwachten die de ontwikkeling van het plan belemmeren mits er voldoende rekening wordt gehouden met broedende vogels en de zorgplicht ten aanzien van de aanwezige planten en dieren in acht wordt genomen.

Ook dient voldaan te worden aan de voorwaarden die zijn voort gekomen uit het nader onderzoek naar de mogelijke in het plangebied voorkomende vleermuizen. Omdat in het plangebied een ruige dwergvleermuis is aangetroffen, zal een ontheffing moeten worden aangevraagd en een daarbij behorende activiteitenplan moeten worden opgesteld. Als wordt voldaan aan de voorwaarden, kan op basis van eerdere ervaringen redelijkerwijs worden verwacht dat een dergelijke ontheffing door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt verleend.

Wijziging

Door een wijziging van de planbegrenzing valt nu ook de watergang ten oosten van het winkelcentrum binnen het plangebied. Op basis van de gegevens uit de quickscan, aangevuld met (lucht)fotomateriaal, is beoordeeld welke invloed dit heeft op de conclusies met betrekking tot de natuurwetgeving.

De oevers van de watergang zijn grotendeels verhard of beschoeid, en deels begroeid met sierheesters en ruigtekruiden. Een typische oeervervegetatie ontbreekt. De aanwezigheid van beschermde of bedreigde soorten op de oevers is redelijkerwijs uit te sluiten.

Door de steile oevers vormt het water geen geschikte amfibieënbiotoop. Vissen zullen wel in het water voorkomen. In de omgeving van Alkmaar komen de beschermde vissoorten Kleine modderkruiper en Bittervoorn voor. Deze soorten worden echter aangetroffen in polderslootjes met een goed ontwikkelde watervegetatie. Daarvan is in het plangebied geen sprake, zodat het voorkomen van beschermde soorten redelijkerwijs is uit te sluiten.

Door het ontbreken van een oeervervegetatie is de watergang niet van waarde als broedgebied voor watervogels zoals Meerkoet en Fuut. De watergang zal in combinatie met de bomen die erlangs staan wel van waarde zijn voor foeragerende vleermuizen. Doordat de watergang als zodanig behouden blijft in het plan, zijn negatieve effecten op de waarde als foerageergebied niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het opnemen van de watergang binnen het plangebied niet leidt tot aanvullende conclusies of adviezen met betrekking tot de natuurwetgeving.

6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Wetgeving en beleid

6.1.1 Wetgeving archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodemversturende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m², hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder).
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

6.1.2 Archeologisch beleid

Provinciaal beleid

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. Het doel is om het erfgoed in de bodem te bewaren en te behouden (in situ). Indien behoud niet mogelijk is, dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/ richtlijnen.

De provinciale richtlijn stelt dat bij plannen en besluiten die aan de provincie worden voorgelegd, aangegeven dient te zijn op welke wijze de aanwezige cultuurhis-

torische waarden zijn opgenomen. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden geïnventariseerd, bij het stedenbouwkundig ontwerp worden gebruikt en bij het besluit worden meegenomen.

Mogelijke archeologische overblijfselen moeten zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek, worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing van bestemmingsplannen wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen. In bestemmingsplannen moeten terreinen met hoge en zeer hoge verwachtingswaarde tot uitdrukking komen en middels een aanlegvergunning worden beschermd.

6.1.3 Aanwezigheid archeologische waarden

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland is op te maken dat het projectgebied niet in een gebied ligt met cultuurhistorische waarden. Dit geldt voor zowel de archeologische, geografische en bouwkundige waarden. Het plangebied is niet aangemerkt als archeologisch monument of vindplaats. Ook bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten in het projectgebied.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Verwachtingswaarde is aan het plangebied een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden toegekend. De kans dat bij de bouwwerkzaamheden evenwel ook archeologisch resten worden gevonden is laag. De reden hiervoor is dat plangebied in de jaren zeventig is bebouwd en dat het aannemelijk is dat destijds door het bouwrijp maken de bodem dusdanig is verstoord dat de kans dat bij de bouwwerkzaamheden archeologisch resten worden gevonden minder hoog zal zijn.

Conclusie

Het aspect "archeologie/ cultuurhistorie" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (plankaart) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

7.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. De planregels van het bestemmingsplan "Polderhof" bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

De verbeelding voor bestemmingsplan 'Polderhof' beslaat één kaartblad. Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecoördineerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Als ondergrond voor de verbeelding dient de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale ondergronden van de gemeente Alkmaar. De verbeelding is getekend in Microstation. Als uitgangspunt is het Bestekhandboek, Digitale ruimtelijke plannen, Bestemmingsplannen gehanteerd.

7.2.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

7.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit⁹:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

- Bestemmingsomschrijving: de bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
- Bouwregels: in de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen

⁹ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

gebouwen (eventueel gesplitst in hoofd- en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Nadere eisen: Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.
- Afwijken bouwregels: in de regels kan een mogelijkheid tot afwijken van de algemeen toegestane bouwregelingen opgenomen worden. Afwijkingen worden niet opgenomen voor het afwijken van de bouwregels, in gevallen waarvan de verwachting is, dat dit in (bijna) alle gevallen wordt toegestaan. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan – met een omgevingsvergunning - mag worden afgeweken, de maximale omvang van de afwijking en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder afwijken wordt toegestaan. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien Afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- Specifieke gebruiksregels: in dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.
- Afwijken gebruiksregels: een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend afgeweken kan worden ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden: In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.
- Wijzigingsbevoegdheid: door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden

gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

7.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene regels afwijking bestemmingsplan

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een nadere eisen en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Gemengd

Functioneel

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, wonen, maatschappelijke voorzieningen en horeca. De maatschappelijk voorzieningen betreffen een bibliotheek en in de toekomst mogelijk ook een gezondheidscentrum. Eén van de detailhandelfuncties wordt ingevuld door een supermarkt.

Ruimtelijk

'Wonen' is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen. Het maximum aantal woonheden en de maximale bouwhoogte is vastgelegd in de regels. "Detailhandel" is uitsluitend toegestaan op de begane grond, met minimaal gebruik van de eerste etage door de supermarkt voor kantoor en personeelsfaciliteiten. De bibliotheek kan worden gevestigd op de begane grond en de bovenliggende verdiepingen. Het gezondheidscentrum kan pas binnen deze bestemming worden toegestaan, nadat het bestaande gezondheidscentrum op het plein is gesloopt.

7.3.2 Groen

Functioneel

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, parken, plantsoenen, speeltoestellen, speelterrein, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ruimtelijk

De bestemming 'Groen' maakt onderdeel uit van een wijzigingsgebied (W1). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het wijzigingsgebied de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied'. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden als het gezondheidscentrum wordt gesloopt en is verhuisd naar de nieuwbouw.

7.3.3 Maatschappelijk

Functioneel

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, welzijnsinstellingen en zorginstellingen.

Ruimtelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' maakt onderdeel uit van een wijzigingsgebied (W1). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het wijzigingsgebied de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied'. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden als het gezondheidscentrum wordt gesloopt en is verhuisd naar de nieuwbouw.

7.3.4 Verkeer- en verblijfsgebied

Functioneel

De voor 'Verkeer- en verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeerplaatsen op het maaiveld, wegen en paden, straatmeubilair en groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Ruimtelijk

De bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' maakt onderdeel uit van een wijzigingsgebied (W2). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het wijzigingsgebied de bestemming 'Verkeer- en Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van de bouw van een gezondheidscentrum en 16 woningen op de verdiepingen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden als het gezondheidscentrum wordt gesloopt en is verhuisd naar de nieuwbouw.

7.3.5 Water

Functioneel

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen met de daarbij behorende werken, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Doel van deze watergangen is het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding. De hoogte van de bouwwerken is beperkt en staat genoemd in de voorschriften.

Ruimtelijk

Het is niet toegestaan om gebouwen te plaatsen in het water.

7.4 Vertaling beleid en ontwikkelingen in het bestemmingsplan

Het winkelcentrum Polderhof wordt ontwikkeld tot een up-to-date woon- en winkellocatie. Het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen, een vestigingsplaats voor de bibliotheek en eventueel kleinschalige horeca. Het reeds bestaande gezondheidscentrum ligt ook in het plangebied en dient dan ook meegenomen te worden in het plan. De verschillende nieuwe functies, m.u.v. het parkeren, komen samen in een tweetal gebouwen (blokken) met meerdere bouwlagen.

In november 2009 zijn drie mogelijke ontwikkelingsrichtingen (A, B en C) van het plangebied gepresenteerd. In januari 2010 is gekozen voor variant B. Afgaande op de gekozen inrichtingsvariant moet het plan voorzien in de volgende functies:

1. wonen
2. detailhandel
3. supermarkt
4. bibliotheek
5. parkeervoorzieningen
6. evt. kleinschalige horeca
7. gezondheidscentrum (reeds bestaand)

Alsmede bijbehorende groen- en nutsvoorzieningen, wegen, paden e.d.

De verschillende functies 1 tot en met 7, overeenkomstig variant B, zijn als volgt opgenomen in het bestemmingsplan:

Vijf bestemmingen, te weten:

1. Gemengd
2. Maatschappelijk
3. Verkeer – Verblijfsgebied
4. Groen
5. Water

De bestemming 'Gemengd' zal plaats bieden aan:

1. Wonen. De maximale bouwhoogte is vastgelegd in de regels respectievelijk weergegeven op de verbeelding. De maximale bouwhoogte ziet niet toe op ondergeschikte bouwdelen (bijv. liftschachten of schoorstenen). Hiervoor is een regeling getroffen in de Algemene regels, die is gebaseerd op het oude bestemmingsplan¹⁰. Daarnaast is in de regels worden vastgelegd dat 'Wonen' uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen. Het is mogelijk om, door gebruik te maken van een aanduiding, te specificeren waar binnen het bouwvlak de woningen gerealiseerd moeten worden. Het is echter de vraag of dit wenselijk is. Als later zou blijken dat woningen beter op een andere plek in het bouwvlak gebouwd kunnen worden, is dat niet meer mogelijk als dit op grond van het bestemmingsplan uitgesloten is.
2. Detailhandel, hieronder begrepen een supermarkt. In de regels is voorts vastgelegd dat 'Detailhandel' uitsluitend is toegestaan op de begane grond, met minimaal gebruik van de eerste etage door de supermarkt voor kantoor en personeelsfaciliteiten. Indien gewenst is het mogelijk om, gebruikmakend van aanduidingen, te specificeren waar binnen het bouwvlak de supermarkt en de overige detailhandel gevestigd moeten worden. Zie hiervoor ook de uitleg onder 'Wonen'.
3. Bibliotheek. De exacte locatie kan gespecificeerd worden op dezelfde methode als genoemd onder 'Wonen' en 'Detailhandel'. De bibliotheek zal in elk geval op de verdiepingen van de nieuwbouw gerealiseerd worden.
4. Horeca, te weten een snackbar tot een maximaal vloeroppervlakte van 250 m². De gemeente wil restrictief omgaan met het toestaan van horeca in woonwijken.
5. Maatschappelijk. Vooral met het oog op de mogelijke toekomstige realisatie van de derde fase middels inzet van de wijzigingsbevoegdheden. Dan moeten de ondernemers van het gezondheidscentrum zich ook in de nieuwbouw kunnen vestigen.

De bestemming 'Maatschappelijk' zal plaats bieden aan:

1. het reeds bestaande gezondheidscentrum

¹⁰ "Oudorpolder Noord, Uitwerking Woongebied" vastgesteld op 5 april 1983

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zal plaats bieden aan:

1. parkeerplaatsen op het maaiveld
2. wegen en paden
3. straatmeubilair en groenvoorzieningen
4. nutsvoorzieningen
5. evenementen

Door te kiezen voor de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt flexibiliteit nagestreefd. In de praktijk kan op elke gewenste wijze invulling gegeven worden aan de bestemming.

De bestemming 'Groen' voorziet in algemene zin in groenvoorzieningen zoals bermen en beplanting, maar maakt het bijvoorbeeld ook mogelijk dat speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

De bestemming 'Water' is van toepassing op de watergang die door het plangebied loopt. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan, anders dan bijvoorbeeld bruggen en overige kunstwerken. Het is niet toegestaan het water te gebruiken als (permanente) ligplaats van vaar- en drijftuigen.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Derhalve wordt in 8.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Vervolgens zullen in 8.3 de handhavingaspecten worden behandeld. In hoofdstuk 9 zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen in het kader van de procesgang.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

8.2.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene, hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge, financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

8.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;

- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw winkelcentrum met een gedifferentieerd woningaanbod en een bibliotheek. Dit betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. In de exploitatieovereenkomst is tevens een tijdvak danwel fasering bepaald en zijn nadere eisen en regels opgenomen ten aanzien van de uitwerking. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

8.3 Handhavingsaspecten

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.*

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij wordt met name aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties zal worden omgegaan. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

De gemeente heeft derhalve de illegale, met het vorige bestemmingsplan strijdige zaken in beeld gebracht. Deze strijdige zaken zullen worden gelegaliseerd, onder het overgangsrecht worden gebracht danwel handhavend tegen worden opgetreden.

8.3.1 Legalisatie

Er komen geen (categorieën van) overtredingen van het vorige bestemmingsplan voor die in het onderhavige bestemmingsplan zijn gelegaliseerd.

8.3.2 Overgangsrecht

Er zijn geen strijdige zaken die onder het overgangsrecht zijn gebracht.

8.3.3 Handhaving

Er komen in het plangebied geen strijdige zaken voor die (vooralnog) niet gelegaliseerd kunnen worden.

9. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet gedacht worden aan de relatie tussen de uitvoering van het bestemmingsplan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkeling, ofwel het maatschappelijke draagvlak.

Om de rechten van het individu in de maatschappij te waarborgen, zijn er wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Awb geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dientengevolge zijn de volgende fasen te onderscheiden:

- Participatietraject (paragraaf 9.1);
- Voorbereidings-/overlegfase (paragraaf 9.2);
- Vaststellingsfase (paragraaf 9.3);
- Beroepsfase.

9.1 Participatietraject

9.1.1 Participatie

De gemeente Alkmaar hanteert een participatiebeleid. In het participatiebeleid van de gemeente Alkmaar is opgenomen dat belanghebbende burgers en organisaties zo vroeg mogelijk worden betrokken bij de ontwikkeling van een beleidsvoornemen of bij de ideevorming rondom (ingrijpende en/of infrastructurele) projecten. Derhalve is een participatietraject gevolgd.

Het bestuurlijke keuze voor het ruimtelijk kader is voorafgegaan door een participatieproces dat is afgerond met een advies van de werkgroep Polderhof. Dat is een samenwerkingsverband van buurtbewoners. Deze werkgroep heeft ten aanzien van het ruimtelijk kader van de gemeenteraad het adviesrecht toegekend gekregen zoals beschreven in het gemeentelijk participatiebeleid. Hun inbreng is essentieel geweest voor de keuze van het ruimtelijk kader die de gemeenteraad heeft gemaakt.

Na de vaststelling van dit kader is de adviesgroep uitgebreid met onder anderen de winkeliers en de ondernemers in het gezondheidscentrum. Het voorontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen in dialoog met de adviesgroep. Het resultaat is hen voor advies aangeboden op hetzelfde moment waarop het overleg conform 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening van start gaat.

Tenslotte strekt het adviesrecht zich ook uit tot de inrichting van de openbare ruimte. De hoofdlijnen worden besproken tegelijk met de opstelling van het bestemmingsplan. De invulling van de parkeerfunctie is relevant voor het bestemmingsplan en kan daarom niet wachten. Dat brengt met zich mee dat ook het overleg over de inrichting van de openbare ruimte reeds gaande is.

9.1.2 Advies

Door Leesberg Advocaten is namens de Adviesgroep Polderhof een participatieadvies ingediend over het concept Bestemmingsplan.

Hieronder volgt het advies:

Aan Burgemeester en Wethouders van Alkmaar

ADVIES VAN DE ADVIESGROEP POLDERHOF OVER HET CONCEPT BESTEMMINGSPLAN POLDERHOF

INLEIDING:

De Adviesgroep Polderhof heeft op 16 november 2009 aan de gemeenteraad een advies uitgebracht over de gewijzigde bouwplannen van het Winkelcentrum Polderhof. Er was sprake van drie plan-varianten. De Adviesgroep sprak de voorkeur uit van een bouwplan met 3 bouwblokken, 60 woningen, parkeren op het plein en verplaatsing van het Gezondheidscentrum naar de nieuwbouw (plan C). De gemeenteraad heeft op 14 januari 2010 met name om financiële redenen besloten te kiezen voor het bouwplan met 2 bouwblokken, 45 woningen, parkeren op het plein rondom het bestaande Gezondheidscentrum (plan B), zij het met de mogelijkheid van realisering in de toekomst van een derde bouwblok waarin tevens het Gezondheidscentrum kan worden gevestigd.

De gemeenteraad heeft de Adviesgroep Polderhof gevraagd advies uit te brengen over het Concept Bestemmingsplan Polderhof en de Adviesgroep gelegenheid geboden samen met de projectontwikkelaar Heddes Vastgoed B.V. en haar architect de heer R. de Vries van BRT Architecten te Alkmaar mee te denken over het architectonische ontwerp van het bouwplan.

In een later stadium zal de Adviesgroep nog advies uitbrengen over de inrichting van de openbare ruimte.

De Adviesgroep Polderhof is op voorstel van de gemeenteraad breed samengesteld uit de Werkgroep Polderhof (nu deel uitmakend van de vereniging VOW), de winkeliers van het winkelcentrum Polderhof, het Gezondheidscentrum Oudorp, de Bibliotheek Polderhof (Kennemerland), Heddes Vastgoed B.V.. *

Op 29 maart 2010 vond in wijkcentrum De Oever een informatieavond plaats waarvoor alle wijkbewoners en omwonenden waren uitgenodigd.

Op 13 januari, 17 februari, 17 maart, 19 april, 12 mei en 23 juni vond overleg plaats met de gemeente en op 6 juli is het advies vastgesteld.

Op 29 mei 2010 vond nog een informatiemiddag plaats in wijkcentrum De Oever en op het Oudorperplein. Tijdens deze informatiebijeenkomsten konden buurtbewoners en andere belangstellenden tevens hun mening geven over het bouwplan en het Concept Bestemmingsplan Polderhof. De informatiebijeenkomsten waren goed bezocht.

De leden van de Adviesgroep Polderhof spreken hun waardering uit voor het feit dat Heddes vastgoed B.V. de Adviesgroep de mogelijkheid heeft geboden (en dit ook aan de gemeenteraad heeft toegezegd) in combinatie met het participatietraject mee te denken over het architectonisch ontwerp . Dankzij de medewerking van Heddes Vastgoed B.V. en haar architect Rob de Vries en het positieve en constructieve overleg zijn belangrijke wensen en ideeën van de Adviesgroep in het architectonische ontwerp verwerkt. De leden van de Adviesgroep spreken ook daarvoor hun dank en waardering uit.

Die waardering geldt ook voor de vertegenwoordigers van de gemeente Alkmaar en de brede en deskundige ambtelijke ondersteuning en medewerking van de zijde van de gemeente Alkmaar, hun actieve medewerking aan de organisatie van de informatiebijeenkomsten en voor de wijze waarop de opstelling Concept Bestemmingsplan Polderhof rekening is gehouden met wensen en suggesties van de zijde van de Adviesgroep.

De positieve en constructieve samenwerking tussen alle betrokken belanghebbenden in het kader van het participatie-overleg in de Adviesgroep heeft geresulteerd in een kwalitatief goed bouwplan en een Concept Bestemmingsplan Polderhof, waarmee de leden van de Adviesgroep zich in het algemeen in grote lijnen goed kunnen verenigen, zij het met de navolgende aantekeningen, aandachtspunten en voorstellen tot wijziging/aanpassing.

De belangen van de verschillende leden van de Adviesgroep Polderhof zijn niet gelijk. Wijkbewoners, omwonenden, winkeliers, Gezondheidscentrum en bibliotheek hebben verschillende belangen en wensen, die -voor zover relevant- in dit advies ook tot uitdrukking komen.

De Werkgroep Polderhof en ook de overige leden van de Adviesgroep Poldergroep spreken hun bijzondere waardering uit voor de participatie voor het nieuwe Bestemmingsplan Polderhof. Ten opzichte van het huidige Bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk uitgebreid in het nieuwe Bestemmingsplan Polderhof met alle gevolgen voor de directe woonomgeving van dien. Het nieuwe

Bestemmingsplan dient tegelijkertijd de nodige waarborgen te bieden ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied. Het is juist met het oog op die bescherming van het woon- en leefklimaat dat in het navolgende advies wordt aangedrongen op nog een aantal extra aanpassingen in het Bestemmingsplan.

9.1.3 Nota van Beantwoording¹¹

In het participatie-advies zijn diverse aanbevelingen/aanpassingsvoorstellen naar voren gebracht. Bij de totstandkoming van de kaders voor de planontwikkeling en het voorontwerp-bestemmingsplan is veel inbreng vanuit de adviesgroep overgenomen. Onderstaande punten zijn bijna allemaal eerder besproken en betreffen dus onderwerpen waarover tijdens de participatie geen (volledige) overeenstemming is bereikt. Bij ieder onderdeel is aangegeven of het is overgenomen en zo niet, waarom niet.

Leeswijzer: de aanbevelingen/aanpassingsvoorstellen zijn integraal overgenomen uit het participatie-advies. Na ieder punt volgt cursief gedrukt de beantwoording.

1) Plankaart

De plankaart gaat uit van de bouw van 2 bouwblokken met handhaving van het bestaande Gezondheidscentrum op het plein. Tevens wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van een derde bouwblok, waarin dan het Gezondheidscentrum wordt gevestigd.

De leden van de **Werkgroep Polderhof (omwonenden)** zijn van mening en adviseren de gemeenteraad de **maximale bouwhoogte van het Gezondheidscentrum te beperken tot de huidige bouwhoogte van 3 meter** en niet de maximale bouwhoogte volgens het thans vigerende Bestemmingsplan van 7 meter te handhaven. De **Werkgroep Polderhof** vindt het bezwaarlijk dat de mogelijkheid blijft bestaan dat naast de twee beoogde bouwblokken het Gezondheidscentrum zou kunnen uitbreiden tot een hoogte van maximaal 7 meter. Niet alleen kan een eventueel gewenste uitbreiding worden gerealiseerd in het open binnengedeelte van het huidige Gezondheidscentrum, maar met name wijst de Werkgroep Polderhof erop dat het uiteindelijk de bedoeling is dat het Gezondheidscentrum verplaatst wordt naar een te bouwen derde bouwblok op het plein en dat het huidige gebouw van het Gezondheidscentrum verdwijnt, zodat tevens meer parkeerruimte ontstaat op het plein.

¹¹ Nota van Beantwoording participatie-advies voorontwerp-bestemmingsplan Polderhof, Datum: 16 september 2010

De vertegenwoordigers van het Gezondheidscentrum stellen zich op het standpunt dat de **huidige maximale bouwhoogte van 7 meter dient te worden gehandhaafd** in het Bestemmingsplan Polderhof. Beperking van de maximale bouwhoogte in het nieuwe Bestemmingsplan zou de bouw mogelijkheden ten onrechte en in strijd met hun verkregen rechten beperken. Daarbij komt dat geheel onzeker is of het Gezondheidscentrum ooit gevestigd zal worden in een eventueel in de toekomst te bouwen derde bouwblok.

Voor het overige gaan de leden van de Adviesgroep Polderhof akkoord met de plankaart van het Bestemmingsplan Polderhof.

Beantwoording: *Het gezondheidscentrum heeft in het geldende bestemmingsplan het recht tot maximaal 7 meter hoogte te bouwen, waardoor er nog een verdieping bovenop kan worden gerealiseerd. Er zijn verschillende redenen om deze mogelijkheid in stand te laten.*

Het is niet de bedoeling om de verhuizing van het gezondheidscentrum af te dwingen door de verkregen rechten van de ondernemers in het gezondheidscentrum ingrijpend te reduceren. Tijdens de behandeling van de kaders voor de planontwikkeling van Polderhof is in de gemeenteraad met sympathie gesproken over de mogelijkheid dat het gezondheidscentrum zou verhuizen naar de derde fase nieuwbouw en het huidige gezondheidscentrum zou worden gesloopt. Voor die planvariant heeft de gemeenteraad echter niet gekozen en daar zijn ook geen middelen voor beschikbaar gesteld. Dat betekent dat het alleen lukt als Heddes en alle ondernemers in het gezondheidscentrum er samen kunnen uitkomen. Heddes heeft hun een voorstel gedaan volgens de formule 'nieuw voor oud', waarbij 'nieuw' staat voor nieuwbouwcasco (buitenmuren, vloer en plafond); invulling, inrichting en stoffering komen daar nog bij. Die stap vereist voor ieder van de ondernemers in het gezondheidscentrum een grote investering (bij elkaar ruw geschat op een miljoen) die ook ieder van hen moet willen en kunnen opbrengen. Het betreft 6 ondernemers. Het zevende pand is van de gemeente en wordt aan verschillende partijen verhuurd.

Minder ingrijpend dan een gezamenlijke verhuizing is het geheel of gedeeltelijk dichtbouwen van het open binnengedeelte. Deze ruimte is echter beperkt (ca 230 m²) en functioneert bovendien als gemeenschappelijke entree. Ook over deze beperkte uitbreiding moeten de ondernemers het dus met elkaar eens worden.

Kortom: het voorstel van de omwonenden vormt een aanzienlijke beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de ondernemers in het gezondheidscentrum en van hun vrijheid om daar zelf keuzes in te maken.

De gemeente wil alleen overwegen met deze verlaging van bouwhoogte mee te gaan als betrokken ondernemers zich hier ook allemaal voorstander van tonen.

Uit het advies blijkt dat deze wens van omwonenden haaks staat op het standpunt van de ondernemers in het gezondheidscentrum. Die willen vasthouden aan hun verkregen rechten. Naast de principiële kant speelt hier het risico van bezwaarprocedures en planschaderisico. Te voorzien is dat beperking van bouwhoogte leidt tot bezwaarprocedures van de ondernemers in het gezondheidscentrum. Tevens speelt planschaderisico een rol. De ondernemers in het gezondheidscentrum hebben nu de ruimte om hun pand met een bouwlaag uit te breiden. Deze uitbreiding vertegenwoordigt een economische waarde. In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat men recht heeft op compensatie als de marktwaarde door wijziging van het bestemmingsplan lager wordt. Dat heet planschade. Het is nu niet bekend om welk bedrag dat zou gaan. Bij de planontwikkeling is in ieder geval geen rekening gehouden met planschade voor de ondernemers in het gezondheidscentrum.

2) Toelichting op het Concept Bestemmingsplan Polderhof

2a. De Werkgroep Polderhof acht het belangrijk en noodzakelijk dat in **paragraaf 2.4 Gemeentelijk beleid (pagina 16 tot en met 23)** wordt opgenomen een bepaling dat er een **specifiek plan van onderhoud** wordt opgesteld voor de openbare ruimte van de Polderhof. In **3.2 Planopzet op pagina 26** wordt onder "**onderhoud openbare ruimte**" aangegeven dat de openbare ruimte in opdracht van de gemeente conform een prestatiebestek wordt onderhouden. De winkeliers van winkelcentrum Polderhof hebben toegezegd gezamenlijk te komen met een onderhoudsplan.

De Werkgroep Polderhof wijst op de wenselijkheid en **noodzaak van een concreet onderhoudsplan**. Als gevolg van jarenlang gebrek aan onderhoud is er nu sprake van onaanvaardbaar verval. Dat moet in de toekomst worden voorkomen.

Beantwoording: *het onderhoud van de openbare ruimte is geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld. Tijdens het overleg over de inrichting van de openbare ruimte zal de desbetreffende vakafdeling gevraagd worden om de aanpak van het onderhoud toe te lichten.*

2b. Op **pagina 21** van de toelichting op het Concept Bestemmingsplan Polderhof wordt melding gemaakt van de **beleidsnotitie Antenne-installaties in Alkmaar, 2002**. De Adviesgroep adviseert en verzoekt de gemeenteraad in dit Bestemmingsplan Polderhof op te nemen **een verbod van het plaatsen van GSM- en UMTS installaties** in verband met aantoonbare schade voor de

volksgezondheid. Ook architectonisch acht men dergelijke installaties niet aanvaardbaar in dit plan.

Beantwoording: *de gemeenteraad heeft 2002 de 'Beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar' vastgesteld. In de Toelichting is van dit beleid een samenvatting weergegeven. Antennes van maximaal 5 meter zijn onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij. Daar heeft de gemeente geen invloed op. Het beleid van de gemeente Alkmaar is gericht op het zo veel mogelijk uitsluiten van vrijstaande antennemasten hoger dan 25 meter en regulering van plaatsing op gebouwen. In woongebieden kunnen onder bepaalde voorwaarden niet-vergunningvrije antenne-installaties op gebouwen worden toegestaan. Hierbij is het van belang dat de antenne-installatie goed wordt geïntegreerd en zo onopvallend mogelijk wordt geplaatst. Daarbij moet worden gedacht aan een vergaande integratie wat betreft vorm en kleur met bebouwing en omgeving, zodat met name op afstand de installatie wegvalt tegen de achtergrond. In relatie tot het voorgaande moet voorop worden gesteld dat moet worden voldaan aan redelijke eisen van welstand. Bij plaatsing op (woon)gebouwen of een ander bouwwerk dient die bebouwing een minimale hoogte van 15 meter te hebben, waarbij de antenne-installatie een maximale hoogte heeft van 5 meter, gemeten vanaf de voet van de installatie. Plaatsing van antenne-installaties dient bij voorkeur zoveel mogelijk plaats te vinden op het midden van het betreffende gebouw, met andere woorden: zoveel mogelijk uit het zicht.*

- 2c. Geluid (4.2, bladzijde 31)** In punt 4.2 wordt aangegeven dat voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat **akoestisch onderzoek** in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De Adviesgroep Polderhof acht een dergelijk onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening in dit geval toch wenselijk, gelet op de te verwachten aanzienlijke toename van de verkeersintensiteit op en rond de Polderhof, waardoor de woonkwaliteit onder druk komt te staan.

Beantwoording: *De Wet geluidhinder is op wegen met 30 km/h-status zoals rond winkelcentrum Polderhof niet van toepassing.*

Naar aanleiding van deze vraag is toch onderzocht hoeveel invloed het verkeer in de huidige en de nieuwe situatie heeft op de gevels in de omringende straten. De waarden zijn berekend voor de jaren 2010 en 2023. De Wet geluidhinder kent een voorkeurswaarde van 48 dB.

De conclusie is dat in het Absdale en de Rijnstraat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. In de Dommel- en Dintelstraat is dat wel het geval.

In de Dommelstraat bedraagt de overschrijding in 2010 3 dB en in 2023 4,3 dB; in de Dintelstraat gaat het om 1,4 respectievelijk 2,3 dB.

Wat is de invloed van het verkeer van en naar het winkelcentrum op deze overschrijdingen? Uit rekenkundige analyse blijkt dat de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door verkeer dat in de huidige situatie het winkelcentrum bezoekt, van zeer geringe invloed is ten opzichte van de geluidsbelasting die door het overige totale verkeer wordt veroorzaakt. Als er nu geen winkelcentrum zou zijn, zou de geluidsbelasting op de gevels in de Dommel- en Dintelstraat ongeveer 0,5 dB lager liggen. Het nieuwe winkelcentrum brengt ten opzichte van de huidige situatie circa 0,3 dB extra geluidsbelasting met zich mee. Het nieuwe winkelcentrum is daarmee goed voor afgerond 1 dB extra geluidsbelasting ten opzichte van een situatie zonder winkelcentrum. Een verschil tot 1 dB is echter voor de gemiddelde mens niet of nauwelijks waarneembaar.

Geconstateerd kan worden dat de invloed van de nieuwbouw wat betreft het geluidsniveau op de woningen ten gevolge van het wegverkeer, een niet of nauwelijks merkbare verhoging van dit niveau levert. Verreweg grootste bijdrage en de grootste stijging worden veroorzaakt door de algemene groei van het wegverkeer. Noch het nieuwe winkelcentrum noch de mate van overschrijding van de grenswaarde geven aanleiding om het eerdere besluit tot het instellen van de 30 km/h-status te heroverwegen.

2d. Supermarkt.

Onder het hoofdstuk **maatregelen (bladzijde 32)** wordt aangegeven dat er sprake is van een geringe overschrijding van de grenswaarde van het maximale geluidsniveau in de avondperiode, maar dat aan het bevoegd gezag ter overweging wordt gegeven om de desbetreffende maximale geluidsniveaus te accepteren en geen aanvullende maatregelen toe te passen.

De Werkgroep Polderhof (omwonenden) adviseert en verzoekt de gemeenteraad in het Bestemmingsplan op te nemen dat de supermarkt 's avonds tot uiterlijk 21.00 uur geopend is (thans vindt geen verkoop in de Supermarkt plaats na 20:00 uur). **De heer en mevrouw Van der Voort, exploitanten van de supermarkt**, verzoeken en adviseren de gemeenteraad geen bepalingen in het Bestemmingsplan Polderhof op te nemen **met betrekking tot de winkelsluitingstijd voor de Supermarkt**. Zij achten het niet wenselijk in het Bestemmingsplan bepalingen omtrent winkelsluitingstijden op te nemen. Daarvoor bestaat reeds andere wet- en regelgeving.

Beantwoording: *de winkelsluitingstijden zullen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan is niet het juridisch juiste instrument hiertoe. In de Winkeltijdenwet is vastgelegd dat gemeenten hiervoor*

gebruik dienen te maken van een verordening (Algemeen Plaatselijke Verordening). Op grond van de Winkeltijdenwet (landelijke wetgeving) is het in ieder geval al verboden een winkel voor het publiek geopend te hebben op zondag, (...) en op werkdagen voor 6 uur en na 22 uur. Dit hoeft dus niet in een gemeentelijke verordening geregeld te worden. Verder bepaalt de Winkeltijdenwet nog dat verordeningen van de gemeenteraad geen betrekking kunnen hebben op de openingstijden van winkels op werkdagen tussen 6 uur en 22 uur. De gemeente heeft hierin dus geen afwegingsmogelijkheid, aangezien het onderwerp uitputtend is geregeld in landelijke wetgeving.

- 2e. Naar aanleiding van het gestelde in de **laatste alinea van 4.2 (pagina 34)** dat voor de relevante bestaande woningen gezien de bouwkundige staat van de woningen de benodigde geluidwering naar verwachting zonder gevelvoorzieningen wordt gehaald, merkt de Werkgroep Polderhof (omwonenden) op dat het wenselijk is dat na realisering van het bouwplan opnieuw akoestisch onderzoek wordt gedaan met name voor bestaande woningen aan de Dommelstraat en de Dintelstraat/Rammekens gelet op geconstateerde verschillen van uitkomst van eerdere akoestische onderzoeken met name met betrekking tot bedoelde woningen in de Dommelstraat.

Beantwoording: *Het zijn twee verschillende berekeningen met verschillende uitgangspunten in aantallen en rijlijnen en dus ook verschillende uitkomsten.*

De eerste berekening betreft de gevelbelasting op de gevel in de Dommelstraat vanwege al het wegverkeer in het jaar 2023. Hierbij wordt gerekend met een gemiddelde aantal verkeersbewegingen langs de gevel op een werkdag gemiddeld over een jaar genomen. Te weten voor de Dommelstraat in het jaar 2023 3900 voertuigen. Deze geluidsbelasting is berekend op 57 dB.

De tweede berekening is gericht op al het verkeer dat het winkelcentrum in een etmaal als bestemming heeft en van het parkeerterrein gebruik maakt. Manoevreren bij parkeren wordt meegenomen. Hier is de Wet milieubeheer van toepassing. Bureau Peutz heeft de berekening uitgevoerd voor een lange winkeldag inclusief koopavond. Zij komen daarvoor op 1580 personenwagenbewegingen. Dit vertaalt zich in een gevelbelasting van 51 dB.

Bij de tweede berekening is gekeken of bij de woningen aan de binnenwaarde van 33 kan worden voldaan. Voor Dommelstraat 27 (waarneempunt 11 in de rapportage van Peutz) is deze isolatiewaarde 18 dB. Een normale gevel zonder voorzieningen isoleert 20 dB. Vandaar dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

- 2f. Ten aanzien van de bestemming “Gemengd” (laatste alinea pagina 57) verzoekt de Adviesgroep Polderhof in het Bestemmingsplan een bepaling op te nemen dat **geringe opbouwen op de daken niet hoger zijn dan 1 meter en minimaal 2 meter vanaf de gevelrand** worden geplaatst. Dit om te voorkomen dat deze opbouwen zichtbaar zijn vanaf de begane grond.

***Beantwoording:** in artikel 9 van de Regels is al een bepaling opgenomen over de hoogte van ondergeschikte bouwdelen. Een lid zal worden toegevoegd waarin de afstand tot de voorgevelrand wordt geregeld, uiteraard voor zover het bouwdelen betreft die boven het dakvlak uitsteken. Op de antennes is bij de beantwoording van 2b al specifiek ingegaan.*

- 2g. **Onder punt 4 (pagina 58)** betreffende de bestemming “Gemengd” wordt melding gemaakt van Horeca, te weten een snackbar tot een maximale vloeroppervlakte van 200 m². De gemeente wil restrictief omgaan met het toestaan van horeca in woonwijken. De Werkgroep Polderhof (wijkbewoners en omwonenden) adviseert en verzoekt de gemeenteraad in het Bestemmingsplan een bepaling op te nemen dat de **maximale horeca- oppervlakte beperkt blijft tot 200 m²** en dat uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen **soft-drugs, nachtclubs, dancings, nachtwinkels** en geen verkoop van vuurwerk zijn toegestaan in het plangebied.

De Werkgroep vindt het waardevol en belangrijk dat in het Concept Bestemmingsplan Polderhof het verbod van vuurwerk is opgenomen.

Tevens dringt de Werkgroep Polderhof er op aan dat in het Bestemmingsplan Polderhof een bepaling wordt opgenomen dat er in het plangebied **geen bedrijfsactiviteiten in de zin van handel in- en verkoop van goederen zijn toegestaan 's avonds ná 21.00 uur.**

De winkeliers en ondernemers in het plangebied Polderhof kunnen zich met dit deeladvies niet verenigen en verzoeken en adviseren de gemeenteraad geen bepalingen op te nemen met een beperking van economische en bedrijfsmatige activiteiten na 21.00 uur 's avonds en overigens ten aanzien van de bedrijfsmatige bestemming geen beperkende of andere bepalingen op te nemen dan thans zijn opgenomen in het Concept Bestemmingsplan Polderhof.

Beantwoording:

In de Regels staat in artikel 3.1 sub e dat maximaal 250 m² horeca is toegestaan binnen de functie Gemengd. Uitgangspunt is dat de huidige vergunning voor snackbar 't Hof wordt gerespecteerd (120 m² in horecacategorie 2 en 40 m² in horecacategorie 4) en de uitbreiding van maximaal 90 m² uitsluitend in categorie 4 wordt toegestaan. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op

het principe van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat alleen is toegestaan wat in het bestemmingsplan wordt genoemd. De niet-benoemde horeca-categorieën 1 en 3 zijn in het plangebied dus helemaal niet toegestaan. In het voorontwerp-bestemmingsplan was de huidige vergunning nog niet verwerkt waardoor het vergunde metrage in categorie 2 nog niet was opgenomen. In de Toelichting is per abuis sprake van 200 m². Dat moet 250 m² zijn.

Op het – verdeelde – advies over de winkelsluitingstijden is hiervoor onder 2d. al ingegaan.

Voor het overige kunnen de leden van de Adviesgroep zich verenigen met een toelichting op het concept Bestemmingsplan Polderhof.

3) **Regels**

- 3a. De Adviesgroep Polderhof adviseert de gemeenteraad in **artikel 4.2.2. sub b. (pagina 9) de maximale bouwhoogte van overige gebouwen, geen gebouwen zijnde**, te beperken tot 3 meter en tevens te bepalen dat de in artikel 4.2.2. bedoelde bouwwerken gebouwd dienen te worden van **transparant materiaal**.

Beantwoording: *de verlaging van de hoogte van 5 naar 3 meter wordt overgenomen. De materiaalkeuze is ruimtelijk niet relevant en daarmee geen onderwerp om in het bestemmingsplan te regelen. Het is aan de welstandscommissie om aan de hand van de welstandsnota te beoordelen of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.*

- 3b. De Adviesgroep adviseert en verzoekt de gemeenteraad in **artikel 5.2** bouwregels **onder 5.2.1** gebouwen op te nemen dat de **overkappingen** van in dit artikel bedoelde gebouwen **transparant** dient te zijn.

Beantwoording: *zie hierboven onder 3a.*

- 3c. De Adviesgroep verzoekt in **artikel 5.3 specifieke gebruiksregels (pagina 10)** tevens op te nemen **coffeeshops als vorm van strijdig gebruik** van gronden en bouwwerken in het Bestemmingsplan.

Beantwoording: *coffeeshops zijn per definitie als strijdig gebruik aan te merken. Hoewel gedoogd, is er nog altijd sprake van een illegale activiteit. Het is niet mogelijk om een illegale activiteit op de gevraagde manier uit te sluiten. Zoals eerder overwogen onder 2g is dit bestemmingsplan gebaseerd op het principe van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat alleen is toege-*

staan wat in het bestemmingsplan wordt genoemd. Op grond van de opgenomen horeca-categorieën is een coffeeshop niet toegestaan. Verder uitsluiting is dan ook niet nodig.

- 3d. Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied onder 6.2 Bouwregels.** De Adviesgroep verzoekt de gemeenteraad zowel met betrekking tot **artikel 6.2.1. en 6.2.2.** op te nemen dat de **overkapping** van de in deze artikelen bedoelde gebouwen **transparant** dienen te zijn.

Beantwoording: zie hierboven onder 3a.

- 3e.** Ten aanzien van het bepaalde in **artikel 9.1 ondergeschikte bouwdelen** (algemene bouwregels) (**pagina 14**) adviseert de Adviesgroep **onderscheid** te maken tussen de bouwhoogte en de plaats op het dak t.o.v. de gevelrand van de in **artikel 9.1 sub c.** bedoelde antennes en vlaggenstokken. Het verzoek is de maximale bouwhoogte van antennes te beperken tot 3 meter op minimaal 5 meter van de gevelrand.

Beantwoording: in aanvulling op het door de gemeente gestelde in de beantwoording onder 2b kan over de bouwhoogte hiervan alleen iets geregeld worden voor zover sprake is van een bouwvergunningplichtige antenne-installatie. Het voorstel voor de hoogte wordt overgenomen, maar daarmee kan de plaatsing van een vergunningvrije hogere antenne niet worden voorkomen. Zie verder 2f waar is toegezegd een lid op te zullen nemen over de afstand tot de voorgevelrand. Een afstand van 3 meter is hiervoor voldoende.

- 3f. Artikel 10 Algemene ontheffingsregels sub d. (pagina 15)** wordt bepaald dat **Burgemeester en Wethouders ontheffing** kunnen verlenen van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de **bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, en kunnen toestaan dat de **bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter**. De Adviesgroep adviseert en verzoekt de gemeenteraad **deze bepaling te wijzigen** en de hierin bedoelde **binnenplanse vrijstellingbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders te beperken tot vergroting van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 meter**.

Beantwoording: de gevraagde verlaging van maximaal 10 naar maximaal 5 meter zal worden opgenomen in de Regels van het bestemmingsplan.

9.2 Overleg

De gemeente Alkmaar heeft in het kader van de voorbereiding van bestemmingsplan Polderhof overleg gepleegd met de besturen van 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.

De ingediende reacties zijn vastgelegd in de Nota van Beantwoording overleg 3.1.1 Bro Voorontwerp-bestemmingsplan Polderhof van 26 juli 2010.

Verplichte instanties ex 3.1.1 Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan Polderhof daarom toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- VROM-Inspectie, Regio Noord-West;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Gemeente Bergen;
- Gemeente Castricum;
- Gemeente Heerhugowaard;
- Gemeente Heiloo;
- Gemeente Langedijk;
- Gemeente Schermer.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende reacties en indien noodzakelijk, daarop een reactie van de gemeente Alkmaar.

Reactie Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland berichtte op 21 juni 2010 dat zij in het kader van het art. 3.1.1. Bro-overleg geen opmerkingen heeft over het voorontwerp-bestemmingsplan.

Reactie VROM-Inspectie, Regio Noord-West

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatie-paragraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerp-bestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Het bovengenoemde voorontwerp-bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

In haar reactie reageert het HHNK op paragraaf 4.6 Waterhuishouding. Onder het kopje *Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier* worden enkele zaken opgesomd welke als belangrijkste eisen worden gezien bij een watertoets. Als eerste wil het HHNK opmerken dat er diverse onvolledige of niet lopende zinnen in dit stukje tekst staan. Daarnaast hanteert het hoogheemraadschap niet langer de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken, WRW 2003' om te bepalen of er extra voorzieningen moeten worden toegepast. Lozingen van hemelwater worden in diverse nieuwe besluiten (AmvB's) geregeld welke ook door het hoogheemraadschap worden gehanteerd (o.a. Activiteitenbesluit en Besluit Lozen Buiten Inrichtingen). Het hoogheemraadschap verzoekt de gemeente Alkmaar de paragraaf bij te werken naar aanleiding van deze nieuwe wetgeving.

In paragraaf 4.6.2 Plangebied huidige situatie wordt meermalen gesproken over hoogheemraadschap Rijnland. Dit moet vervangen worden door hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De afspraken zoals deze in het vooroverleg zijn gemaakt omtrent de watercompensatie als gevolg van dempingen zijn op juiste wijze opgenomen in het plan. Door de aanleg van groene daken en doorlatende verharding wordt op duurzame wijze met het water omgegaan. Hierop heeft het hoogheemraadschap verder geen opmerkingen.

Wel heeft het hoogheemraadschap nog één aanvullende opmerking. In één van de bijlagen bij het bestemmingsplan ('Brieffrapportage Watertoets Polderhof Oudorperplein te Alkmaar', Fugro, d.d. 8 januari 2008) wordt gesproken over een vrijwel volledige onderkeldering van het Oudorperplein. Hierover vindt het hoogheemraad-

schap in het bestemmingsplan zelf niets terug. Gezien de genoemde diepte van de onderkeldering zal er sprake zijn van bronbemaling tijdens de bouwfase. Het hoogheemraadschap was al het bevoegd gezag als het gaat om de lozingen van bronneringswater, maar is sinds eind 2009 tevens het bevoegd gezag geworden voor de grondwateronttrekking. Voor dergelijke onttrekkingen dient daarom bij het hoogheemraadschap een watervergunning te worden aangevraagd. Indien van toepassing verzoekt het hoogheemraadschap de gemeente Alkmaar verzoeken deze opmerking nog mee te nemen in de waterparagraaf en tijdig in overleg te komen met het hoogheemraadschap ten behoeve van de onttrekkings- en lozingsvergunning.

Beantwoording: de gemeente Alkmaar neemt de door het hoogheemraadschap gemaakte opmerkingen ter harte en heeft de tekst waar nodig aangepast. Ten aanzien van de door het hoogheemraadschap gesignaleerde onderkeldering in de 'Briefrapportage Watertoets Polderhof Oudorperplein te Alkmaar', Fugro, d.d. 8 januari 2008 merkt de gemeente Alkmaar het volgende op: deze rapportage is gedaan naar aanleiding van een eerdere versie van het plan, waarin de onderkeldering nog was opgenomen. Inmiddels is die niet meer onderdeel van het plan. Nader overleg daaromtrent is daarom ook niet nodig. Ter verduidelijking is bij de rapportage een voetnoot opgenomen, waarin het bovenstaande ook is opgenomen.

Reactie Gemeente Heerhugowaard

In het hoofdstuk Beleid mist de gemeente Heerhugowaard de provinciale en regionale detailhandelsvisie. In de detailhandelsvisie vraagt de provincie om afstemming inzake detailhandelsontwikkelingen. Deze afstemming is vereist als er een bestemmingsplanwijziging nodig is, waarbij er sprake van een uitbreiding van de bestemming detailhandel buiten de bestaande winkelcentra van meer dan 1500 m² of meer dan 5000 m² binnen de bestaande winkelcentra.

Binnen de regio is er nog een aanvullende afspraak gemaakt, dat elke uitbreiding van detailhandel van meer dan 1500 m² besproken wordt in het bestuurlijk overleg PONK – EZT. De onderhavige uitbreiding bedraagt 1550 m² en had dus besproken moeten worden in voornoemd overleg. De gemeente Heerhugowaard constateert dat dit niet is gebeurd. Voor het overige geeft het plan Heerhugowaard geen aanleiding tot opmerkingen.

Beantwoording: de gemeente Heerhugowaard constateert terecht dat hier sprake is van een uitbreiding van de bestemming detailhandel van een bestaand winkelcentrum die kleiner is dan 5000 m², Gezien de lange voorgeschiedenis van de ontwikkeling is het plan niet vooraf besproken in het bestuurlijk overleg. In de overgangssituatie naar de nieuwe overlegstructuur (vanaf eind 2010 'in bedrijf') wordt de ontwikkeling Polderhof ter kennisname in het bestuurlijk overleg PONK- EZT gebracht.

Reactie Gemeente Langedijk

Het bestemmingsplan geeft de gemeente Langedijk geen aanleiding tot opmerkingen.

Van de overige bovengenoemde instanties zijn geen reacties ontvangen.

Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan ook toegezonden aan de volgende instanties:

- Brandweer Alkmaar;
- Connexion;
- Gasunie West, Afdeling Tracébeheer en Grondzaken Operations West;
- Historische Vereniging Alkmaar;
- Hoofdbedrijfschap Detailhandel;
- Kamer van Koophandel, Noordwest Holland;
- Milieufederatie Noord-Holland;
- Molenstichting Alkmaar e.o.;
- NHN – Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord;
- NUON/Liander;
- NV PWN;
- Overleg Stadsontwikkeling Alkmaar;
- Stichting Animo;
- Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Woningstichting Goed Wonen Noord-Kennemerland;
- Woningstichting Kennemer Wonen;
- Woningstichting SVA.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende reacties en indien noodzakelijk, daarop een reactie van de gemeente Alkmaar.

Reactie Brandweer Alkmaar

Op 29 juni 2010 berichtte de Brandweer Alkmaar geen op of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Reactie Gasunie West, Afdeling Tracébeheer en Grondzaken Operations West

Op 17 juni 2010 gaf Gasunie West, Afdeling Tracébeheer en Grondzaken Operations West de aan dat zij het voorontwerp-bestemmingsplan heeft getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor haar aardgas-transportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden

middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgas-transportleidingen uit 1984' komt dan te vervallen.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitgrens van haar dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie NV PWN

De door NV PWN ingebrachte reactie laat zich als volgt samenvatten: ter veiligstelling van de in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoekt NV PWN de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in de openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. NV PWN wijst hierbij op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied. NV PWN vraagt met name aandacht voor haar aanwezige waterleidingen PVC 63 mm, AC 100 mm en 20 mm en haar aansluitleidingen en brandkranen.

NV PWN acht het daarbij van groot belang dat er overleg plaatsvindt met haar over de consequenties (kostenverdeling) voor het reconstrueren van het leidingnet in relatie tot de herstructurering van het winkelcentrum.

Verder vraagt NV PWN aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de gemeentelijke brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater op (diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat niet dit kan worden gehonoreerd, dient de gemeentelijke brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien.

NV PWN vraagt eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Tenslotte voegt NV PWN een revisietekening toe (niet opgenomen).

Beantwoording: de gemeente Alkmaar neemt kennis van alle aandachtspunten die door NV PWN zijn aangedragen. Deze aandachtspunten en de tekening zijn daarbij overgelegd aan de ontwikkelaar van het plangebied, met het verzoek hiermee in de uitvoering rekening te houden.

Reactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord:

De door Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) ingebrachte reactie laat zich als volgt samenvatten:

Toetsing externe veiligheid

Door de VR NHN is de locatie van het plangebied getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart. Het ruimtelijk besluit dat de herontwikkeling van het winkelcentrum, de bibliotheek en de realisatie van nieuwe woningen mogelijk maakt, wordt gezien als een nieuwe situatie waarbij direct aan de normen voor het plaatsgebonden risico moet worden voldaan en waarbij (indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle objecten) het groepsrisico moet worden verantwoord.

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen (spoor, weg en water). De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het plangebied en een verantwoording van het groepsrisico is niet vereist. In het voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.4 het aspect externe veiligheid voldoende beschreven.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de NVBR-handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van september 2003. De bestaande infrastructuur rondom het plangebied die van belang is voor de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van de bluswatervoorzieningen wijzigt niet. Een advies ten aanzien van deze aspecten acht de VR NHN daarom niet noodzakelijk. De wegenstructuur binnen het plangebied verbetert ten opzichte van de huidige situatie (extra doorgang/ weg op huidige locatie winkelcentrum). Binnen het plangebied is bereikbaarheid voor hulpdiensten voldoende.

Op grond van de NVBR-handleiding geldt als richtlijn voor de bluswatervoorziening dat er binnen 40 meter van de toegang van de nieuwbouwlocaties een primaire bluswatervoorziening aanwezig moet zijn met een capaciteit van tenminste 60 m³. De VR NHN adviseert om over de aanwezigheid hiervan in overleg te treden met de lokale brandweer.

Binnen het plangebied wijzigen de gebruiksfuncties voor een deel. Boven de bestaande gebruiksfuncties wordt de realisatie van woningen mogelijk gemaakt (meerdere bouwlagen). De nieuwe gebruiksfuncties zijn getoetst aan de normen voor de opkomsttijden.

De verhuizing van de Brandweer Alkmaar naar de nieuwe hoofdpost aan de Helderseweg zal mogelijk een verslechtering van de uitruktijden betekenen (voor dit plan) in de dagsituatie. Tevens is de normering voor de opkomsttijd voor de brandbestrijding volgende de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg vermeld. Uitgaande van de Leidraad Repressieve Brandweezorg wordt aan de opkomsttijden voldaan. Op basis van de concepttekst van de Wet op de Veiligheidsregio's blijkt dat voor een winkelcentrum met gesloten constructie niet aan de normtijden voldaan wordt.

Conclusie

VR NHN concludeert dat er geen sprake is van een (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. VR NHN maakt daarom geen gebruik van zijn adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi. Daarnaast wordt geconcludeerd dat uitgaande van de Leidraad Repressieve Brandweezorg aan de opkomsttijden wordt voldaan. Op basis van de concepttekst van de Wet op de Veiligheidsregio's blijkt dat voor een winkelcentrum met gesloten constructie niet aan de normtijden voldaan wordt.

Beantwoording: de gemeente Alkmaar neemt kennis van het feit dat de VR NHN geen gebruik maakt van zijn adviesrecht in het kader van externe veiligheid (artikel 13 van het Bevi) en neemt kennis van de opmerkingen ten aanzien van de opkomsttijden. Wellicht kunnen deze opmerkingen meegenomen worden in toekomstig op te stellen beleid ten aanzien van de opkomsttijden. Op dit moment voldoet het bestemmingsplan aan de gestelde normen in de Leidraad Repressieve Brandweezorg. De concept-Wet op de Veiligheidsregio's geeft de gemeentelijke overheid een bepaalde mate van beleidsvrijheid die in de overwegingen in toekomstig beleid zullen worden meegenomen.

Van de overige instanties c.q. organisaties zijn geen reacties ontvangen.

9.3 Vaststelling

Met de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Polderhof' op grond van artikel 3.8 Wro is de formele procedure voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan gestart.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Polderhof' heeft daarna met ingang van 2 december 2010 tot vrijdag 14 januari 2011 (6 weken) ten behoeve van het inbren-

gen van zienswijzen ter inzage gelegen bij de balie 'Bouwen en Wonen' van het Stadsdeelkantoor aan het Mallegatsplein 10 te Alkmaar. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de terinzagelegging is kennisgegeven op 1 december 2010 middels een publicatie in het Alkmaars Nieuwsblad alsmede door plaatsing in de Staatscourant en langs elektronische weg. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Daarnaast is kennisgeving geschied aan diegenen die in de basisregistratie Kadaster staan vermeld als eigenaar of beperkt gerechtigde van gronden waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt.

Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en aan het betrokken waterschapsbestuur en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. Van deze instanties zijn geen zienswijzen ontvangen. Dit betekent dat er geen aanpassingen aan het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden op grond van de terinzagelegging dan wel de kennisgeving zoals omschreven in het voorgaande.

Het bestemmingsplan is wel op enkele onderdelen aangepast als gevolg van ambts-halve wijzigingen. Dit betreffen de wijzigingen die in de Nota van Wijzigingen Pol-derhof zijn opgenomen. De nota is opgenomen als bijlage.

Bijlage

Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Polderhof

Het bestemmingsplan Polderhof is gewijzigd ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Polderhof, zoals dat vanaf donderdag 2 december 2010 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen. Alle wijzigingen zijn ambtshalve aangebracht.

Algemeen		
		Gewijzigd is de opmaak naar de standaard Alkmaar-layout (ambtshalve)
Verbeelding		
		De legenda en de Verbeelding zijn op elkaar afgestemd met betrekking tot Wro-zone – wijzigingsgebied 2: de arcering is consistent gemaakt (ambtshalve).
Regels		
	pag. 6	Paragraaf 2.3, gewijzigd is 'scheidsmuren' in 'scheidingsmuren' (ambtshalve)
	pag. 6	Paragraaf 2.4, gewijzigd is 'bouwdelen' in 'bouwonderdelen' (ambtshalve)
	pag. 7, onder 3.2.1	Toegevoegd is lid e: 'indien geen bibliotheek op de eerste verdieping wordt gevestigd, mag het aantal woningen, genoemd in lid d, maximaal 48 respectievelijk 64 bedragen' (ambtshalve).
	pag. 11, onder 6.2.2 sub c	Gewijzigd is 'm' in 'meter' (ambtshalve)
	pag. 15	Paragraaf 10, is aangepast aan de Wabo. Gewijzigd is 'burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van' in 'het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van' (ambtshalve)
	pag. 17	Paragraaf 12.1 tot en met 12.4 zijn aangepast aan de Wabo (artikelen 12.1 en 12.4 zijn geschrapt). De nummering is derhalve gewijzigd in 12.1 'Wijzigingsbevoegdheid' en 12.2 'Nadere eisen'. Artikel 12.1, gewijzigd is 'de afdeling 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening' is gewijzigd in 'de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht'. In artikel 12.2 is 'nadere eisen regeling' vervangen door 'nadere eisenregeling'. (ambtshalve)
	pag. 19	Paragraaf 13. Artikel 13.1, gewijzigd is 'bouwvergunning' in 'omgevingsvergunning voor het bouwen', 'ontheffing' in 'afwijken' (ambtshalve)
	pag. 19	Paragraaf 13. Artikel 13.3, gewijzigd is 'kunnen burgemeester en wethouders' in 'kan het bevoegd gezag', 'ontheffing verlenen' in 'afwijken' (ambtshalve)
Toelichting		
	pag. 1, inhoudsopgave	Gewijzigd is de titel 'Pparticipatie' in 'participatie' (ambtshalve)
	pag. 1, inhoudsopgave	Gewijzigd is de titel 'Milieu & Waarden' in 'Milieu en Waarden' (ambtshalve)
	pag. 9/ 10 4 ^e alinea	Gewijzigd is de tekst t.a.v. de status van de ontwerp-AMvB Ruimte (ambtshalve)

pag. 16 2 ^e alinea	Gewijzigd is 'woningbouw-productie' in 'woningbouwproductie' (ambtshalve)
pag. 17 2 ^e alinea	Gewijzigd is 'behandeld' in 'behandelt' (ambtshalve)
pag. 17	Gewijzigd is 'm2' in 'm ² ' (ambtshalve)
pag. 19	Toegevoegd is een spatie tussen febr. en 2010 (ambtshalve)
pag. 19 2 ^e zin van onderen	Gewijzigd is 'niet duurzame' in 'niet-duurzame' (ambtshalve)
pag. 20, opsomming punt 4	Gewijzigd is 'energie opwekking' in 'energieopwekking' (ambtshalve)
pag. 21, kopje Beleidsnotitie	Gewijzigd is 'GSM' in 'GSM-' (ambtshalve)
pag. 22, 2 ^e zin van onderen	Gewijzigd is 'Verrichten' in 'Verrichtingen' (ambtshalve)
pag. 23, Speelbeleid	Gewijzigd is "Spelen in Alkmaar" in "Spelen in Alkmaar" (ambtshalve)
pag. 23, 3 ^e zin van boven	Gewijzigd is 'kleintje' in 'kleintjes' (ambtshalve)
pag. 25, 4 ^e zin van onderen	Gewijzigd is 'Oud-orp' in 'Ou-dorp' (ambtshalve)
pag. 27 5 ^e zin van boven	Gewijzigd is ' noord(-oostelijke) in 'noord(oostelijke)' (ambtshalve)
pag. 27, kopje Water- en groenstructuur	Gewijzigd is 'Het huidige' in 'De huidige' en 'm2' in 'm ² ' (ambtshalve)
pag. 27	Gewijzigd is 'en /of' in 'en/ of' (ambtshalve)
pag. 27	Gewijzigd is '233 m2' in '233 m ² ' (ambtshalve)
pag. 28, paragraaf 3.4	Gewijzigd is '45 wooneenheden' in '48 wooneenheden' (ambtshalve)
pag. 28	Gewijzigd is 'Op grond van algemeen...tot en met.. functioneren' in 'Op grond van de algemeen gehanteerde landelijke kengetallen betekent de realisatie van 48 wooneenheden en de uitbreiding van de detailhandel met circa 1600 m ² dat in de toekomst ongeveer 650 extra autoverkeersbewegingen per etmaal over deze wegen zullen plaatsvinden. Op basis van het huidig functioneren.....' (ambtshalve).
pag. 29, 3 ^e zin van boven	Gewijzigd is 'm2' in 'm ² ' (ambtshalve)
pag. 29, tekst en tabel	Gewijzigd is de tekst, de berekening en de tabel in verband met eventueel alternatieve functies in plaats van de bibliotheek (ambtshalve).
pag. 29, 6 ^e zin van onderen	Gewijzigd is 'parkeercapaciteit dat' in 'parkeercapaciteit die' (ambtshalve)
pag. 30, 9 ^e zin van boven	Gewijzigd is 'm2' in 'm ² ' (ambtshalve)
pag. 33, kopje Maatregelen aanpandige woningen	Toegevoegd is ';' achter 'aanbrengen voorzetwanden' (ambtshalve)
pag. 35, laatste kopje	Gewijzigd is 'Bevi inrichtingen' in 'Bevi-inrichtingen' (ambtshalve)
pag. 36, 1 ^e zin	Gewijzigd is 'Bevi inrichting' in 'Bevi-inrichting' (ambtshalve)
pag. 38, 3 ^e zin van boven	Toegevoegd is 'van' tussen 'opvangen' en 'water' (ambtshalve)
pag. 39	Gewijzigd is 'uitlogendegescheiden stoffen in Hemelwater' in 'uitlogende gescheiden stoffen in het hemelwater,' (ambtshalve)
pag. 43, kopje Overleg, 1 ^e zin	Gewijzigd is 'hoogheemraadschap' in 'het Hoogheemraadschap' (ambtshalve)
pag. 47, 1 ^e zin	Gewijzigd is 'Flora- en Faunawet' in 'Flora- en faunawet' (ambtshalve)
pag. 48, 4 ^e zin	Gewijzigd is 'Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit' in 'Ministerie van

		Economische Zaken, Landbouw en Innovatie' (ambtshalve)
	pag. 48, 3 ^e alinea	Gewijzigd is 'zijn' in 'is' (een tweetal voorwaarden) (ambtshalve)
	pag. 51, 3 ^e alinea	Gewijzigd is 'm2' in 'm ² ' (ambtshalve)
	pag. 54, 2 ^e alinea	Gewijzigd is 'bouwvergunning' in 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (ambtshalve)
	pag. 54, onder 4 ^e en 6 ^e bullet	Gewijzigd is 'ontheffing' in 'afwijken' (ambtshalve)
	Pag. 54, onder 7 ^e bullet	Gewijzigd is 'aanlegvergunning' in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden' (ambtshalve)
	Pag. 55, onder 4 ^e bullet	Gewijzigd is 'ontheffing (van de bouwregels)' in 'afwijken' (ambtshalve)
	Pag. 55, onder 6 ^e bullet	Gewijzigd is 'ontheffing (van de gebruiksregels)' in 'afwijken' (ambtshalve)
	Pag. 55, onder 7 ^e bullet	Gewijzigd is 'aanlegvergunning' in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden' (ambtshalve)
	Pag. 56, 1 ^e en 2 ^e alinea	Gewijzigd is 'anti-dubbeltelregeling' in 'anti-dubbeltelbepaling' (ambtshalve)
	Pag. 56, 1 ^e alinea	Gewijzigd is 'ontheffings-' in 'afwijkings-' (ambtshalve)
	Pag. 56, 4 ^e alinea	Gewijzigd is 'Algemene ontheffingsregels' in 'Algemene regels afwijking bestemmingsplan' (ambtshalve)
	Pag. 56, 4 ^e alinea	Gewijzigd is 'Burgemeester en Wethouders' in 'het bevoegd gezag' (ambtshalve)
	Pag. 56, 6 ^e alinea	Gewijzigd is 'ontheffings-' in 'nadere eisen' (ambtshalve)
	Pag. 56, 6 ^e alinea	Geschrapd is 'en de Wet ruimtelijke ordening' (ambtshalve)
	Pag. 57, 5 ^e alinea	Geschrapd is 'respectievelijk weergegeven op de verbeelding' (ambtshalve)
	pag. 60, onder punt 4	Gewijzigd is 'm2' in 'm ² ' (ambtshalve)
	pag. 67, onder 9	Gewijzigd is 'Pparticipatie' in 'participatie' (ambtshalve)
	pag. 68	Toegevoegd is de eerste anderhalve bladzijde van het participatieadvies 'Aan..tot en met Bestemmingsplan' (ambtshalve)
	pag. 84, onder 9.3 Vaststelling	De tekst is aangepast aan de gehanteerde publicatietekst (ambtshalve).
Bijlagen		
		Toegevoegd is de Nota van Wijzigingen Polderhof (ambtshalve)

