

Ruimtelijke motivering Elgerweg 101 te Alkmaar



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Ruimtelijke motivering Elgerweg 101 te Alkmaar

project Herontwikkeling Elgerweg 101 Alkmaar
projectnummer 240544
projectleider [REDACTED]

datum 31 maart 2026
referentie 240544_AdB_RAP_0001_v5.0

opdrachtgever AIG Care & Living B.V.
adres Jansbuitensingel 7
6811 AA ARNHEM

contactpersoon [REDACTED]
auteur [REDACTED]

paraaf
gecontroleerd [REDACTED]



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Strijdigheden	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande en beoogde situatie	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beoogde situatie	5
3	Beleidskader	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	NOVEX	9
3.2.3	Instructieregels Rijk (amvB's)	9
3.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland	10
3.3.2	Omgevingsverordening Noord-Holland	11
3.4	Regionaal beleid	12
3.4.1	Woonakkoord regio Alkmaar	12
3.5	Gemeentelijk beleid	12
3.5.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	12
3.5.2	Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar (versie 2024)	13
3.5.3	Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027	13
3.5.4	Agenda duurzaam Alkmaar	14
3.5.5	Welstandsnota Alkmaar 2016	14
3.5.6	Parkeernormennota 2020 -2027	14
4	Aspecten fysieke leefomgeving	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3	Bodem	18
4.4	Geluid	19
4.5	Omgevingsveiligheid	19
4.6	Activiteiten en milieuzonering	21
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Ecologie	24
4.9	Water	26
4.10	Windhinder	28
4.11	Verkeer en parkeren	28
4.12	Toetsing besluit m.e.r.	30
4.13	Duurzaamheid	30
4.14	Gezondheid	31



5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.3	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	33

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Onderzoek omgevingsveiligheid
Bijlage 4	Verkennd natuuronderzoek
Bijlage 5	Notitie voorschriften omgevingsveiligheid
Bijlage 6	Vleermuisinventarisatie
Bijlage 7	AERIUS-berekening
Bijlage 8	Memo water
Bijlage 9	Windhinderonderzoek
Bijlage 10	Participatieverslag
Bijlage 11	Project-mer beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Alkcare, in samenwerking met AIG Care & Living, is voornemens om de leegstaande school aan de Elgerweg te Alkmaar te herontwikkelen. Het beoogde planvoornemen betreft een intramuraal verpleeghuis met 108 wooneenheden. Dit nieuwe verpleeghuis betreft een volledige vervanging van het verpleeghuis 't Rekerheem van Alkcare. Het woon-zorgcomplex past niet volledig binnen de bouwregels van het geldende omgevingsplan, waardoor een juridische-planologische procedure doorlopen moet worden. Daarom wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan'. Het betreft een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Bij de aanvraag voor deze omgevingsvergunning dient een ruimtelijke motivering te worden gevoegd. In deze ruimtelijke motivering dient aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat voldaan kan worden aan beleid en wet- en regelgeving. Dit document betreft de ruimtelijke motivering.

Onderhavige ontwikkeling vloeit voort uit het collegebesluit van 8 maart 2022 waarbij besloten is om deze voormalige schoollocatie te koop aan te bieden en te bestemmen voor een woonzorg-functie.

1.2 Plangebied

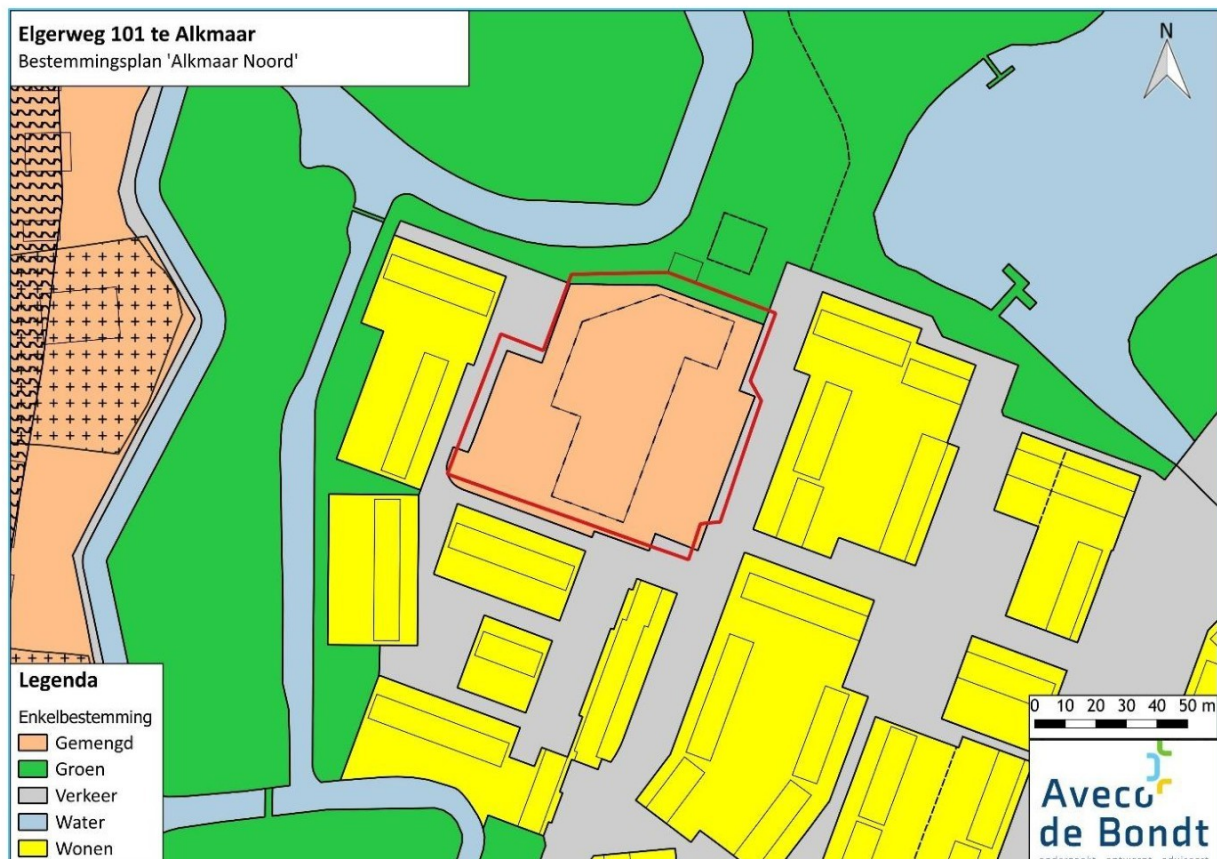
Het plangebied is gelegen op de gronden ten westen van de Elgerweg en ten noorden van de Houweelstraat. Het plangebied is kadastraal onderdeel van perceel Gemeente Alkmaar, sectie K, perceel nummer 5514, 6112. In figuur 1 is de situering van het plangebied binnen de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto.

1.3 Het omgevingsplan

In het omgevingsplan van de gemeente Alkmaar zijn regels opgenomen over welke functies en activiteiten waar mogen plaatsvinden. Op dit moment betreffen deze regels vooral nog bestemmingsplannen en de zogenaamde bruidsschat. Het plangebied valt volgens het omgevingsplan volledig binnen het bestemmingsplan 'Alkmaar Noord' vastgesteld op 26 september 2016. De plankaart van het bestemmingplan 'Alkmaar Noord' is weergegeven in figuur 2



Figuur 2: Bestemmingsplan 'Alkmaar Noord'.

Op grond van dit bestemmingplan kent het plangebied de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Gemengd -1': Deze gronden zijn bestemd voor woningen, bedrijven (categorieën A en B), cultuur en ontspanning, maatschappelijk, evenementen van categorie 1.
- Bestemming 'Verkeer – Verblijf': Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, pleinen, groenvoorzieningen, waterlopen en parkeervoorzieningen.
- Bestemming 'Groen': Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, waterlopen, geluidwerende voorzieningen met daarbij behorende bouwwerken, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen.

Tevens is er sprake van een functieaanduiding 'maatschappelijk'. Ook is er sprake van maatvoeringen in het weergegeven bouwvlak onder de bestemming 'Gemengd -1' ter plaatse van het plangebied. Het bouwvlak kent een maximum goothoogte van 7m, het bouwvlak heeft geen maximum bouwhoogte.



1.4 Strijdigheden

Het beoogde plan past niet volledig binnen de geldende bouwregels van het omgevingsplan en in het bijzonder die van het bestemmingsplan 'Alkmaar Noord'.

Het beoogde initiatief voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dit is in strijd met de toegestane maximale goothoogte van 7 meter. Bovendien wordt het complex buiten het bestaande bouwvlak gepositioneerd, terwijl bouwen buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

De beoogde functie van een verpleeghuis inclusief daarbij behorende ondergeschikte functies zijn op grond van het de bestemming en functieaanduiding toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen die de realisatie van het woonzorgcomplex mogelijk maken.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en beoogde situatie. De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 3. De beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties komt aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de achtergronden van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 is tot slot een conclusie uitgewerkt.

2 Beschrijving bestaande en beoogde situatie

2.1 Bestaande situatie

In figuur 3 en figuur 4 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een voormalig schoolgebouw die thans wordt beheerd door een leegstandbeheerder. Rondom de bebouwing is in de huidige situatie sprake van openbaar groen en een verharding bestaande uit klinkers en tegels. Ook zijn er rondom het schoolgebouw verschillende openbare parkeerplaatsen.



Figuur 3: luchtfoto plangebied.



Figuur 4: Zijaanzicht schoolgebouw.

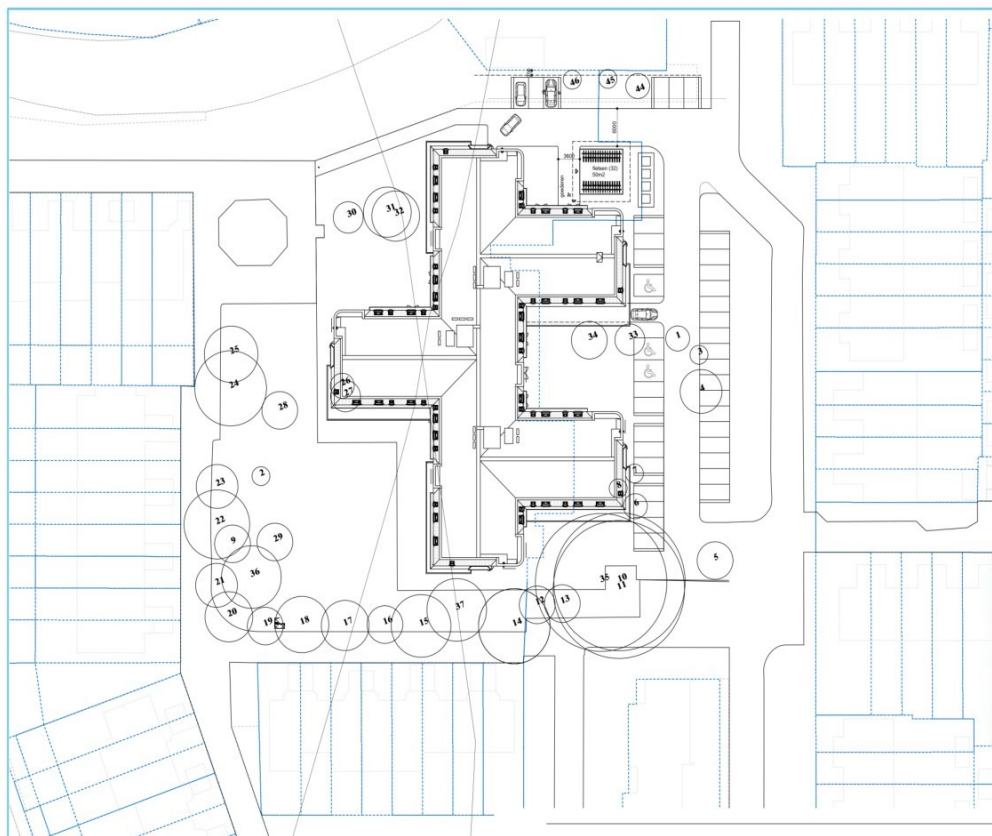
2.2 Beoogde situatie

De toekomstige situatie betreft de sloop van het huidige schoolgebouw en de nieuwbouw van een woonzorgcomplex. Het woonzorgcomplex zal bestaan uit 108 wooneenheden, waarvoor 24-uurszorg beschikbaar is. Alle wooneenheden vallen onder één BAG huisnummer, waardoor het geheel wordt aangemerkt als een groepszorgwoning. De doelgroep bestaat uit cliënten met een WLZ-indicatie voor psychogeriatrische zorg, eventueel in combinatie met een somatische zorgbehoefte. Daarnaast zullen enkele voorzieningen worden gerealiseerd die mogelijk ook beperkt toegankelijk zijn voor bewoners uit de buurt, zoals bijvoorbeeld een kapsalon en/of een pedicurepraktijk.

Het woonzorgcomplex zal bestaan uit 4 bouwlagen. Op de begane grond zullen zich de gezamenlijke woonkamers bevinden. Op de tweede, derde en vierde bouwlaag zullen zich de wooneenheden bevinden.

Rondom het gebouw worden groenvoorzieningen aangelegd, evenals een speelplek en een externe fietsenberging. Tevens worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd om in de parkeervraag te voorzien.

In figuur 5 is een situatietekening weergegeven en in figuur 6 het schetsontwerp. Figuur 7 en Figuur 8 geven sfeerimpressies van de toekomstige situatie.



Figuur 5: Situatie tekening.



Figuur 6: Schetsontwerp.



Figuur 7: Impressie vanuit de Houweelstraat



Figuur 8: Impressie vanuit de Elgerweg.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Beoordeeld dient te worden of de beoogde plannen aansluiten bij huidig rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Beoordeling

In principe overstijgt het beleidsniveau van de NOVI kleine ontwikkelingen zoals hier voorliggend. De ontwikkeling van het woonzorgcomplex draagt bij aan de prioriteiten die voor Nederland zijn geformuleerd, met name prioriteit drie. De Nationale Omgevingsvisie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.



3.2.2 NOVEX

Toetsingskader

De NOVEX beschrijft dat het land robuust en duurzaam inrichten een uitdagende puzzel is. Dat betekent dat er nu verstandige en voor de toekomst houdbare plannen moeten worden gemaakt. Zodat er voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen zullen zijn, plus schone energie en een gezonde natuur. Dat vraagt keuzes, slimme combinaties en innovaties, want ons land wordt niet groter. Niet alles kan overal.

In het programma NOVEX werken alle overheden samen aan een plan voor de inrichting van Nederland. Daarvoor moet eerst duidelijk zijn wat de ruimtevragers zijn, wat er ruimtelijk moet worden ingepast. Zowel nationaal als regionaal. De nationale doelen en belangen zijn samengebracht in een startpakket. Dit startpakket vormt de basis voor het leggen van de ruimtelijke puzzel per provincie. De twaalf provincies gaan nu aan de slag om - met de waterschappen en gemeenten - de nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, te combineren en in te passen in de provinciale plannen. Want pas regionaal wordt duidelijk waar de kansen liggen en waar het knelt.

Beoordeling

De NOVEX laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wel is gesteld dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de samenhangende opgaven rondom bodem, water en natuur. In hoofdstuk 4 worden de effecten van de ontwikkeling op deze aspecten behandeld.

3.2.3 Instructieregels Rijk (amvB's)

Toetsingskader

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat deze wijziging van het Omgevingsplan geweigerd wordt als:

- A. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegestaan op grond van instructie(regel)s;
- B. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- C. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Beoordeling

In hoofdstuk 4 van deze BOPA wordt nader ingegaan op de verschillende milieuplanologische thema's. Per thema wordt waar nodig ook aangetoond op welke wijze de ontwikkeling passend is binnen instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het BKL. Uit de beoordeling van de thema's in hoofdstuk 4 blijkt dat de activiteit passend is binnen de instructieregels van het Rijk.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Hoofdstuk 5, afdeling 1, paragraaf 5 van het Bkl bevat bepalingen voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan of het doorlopen van een BOPA-procedure voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

4. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
5. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
6. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
7. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex waarbij de nadruk ligt op de zorgcomponent. Deze functie is op grond van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. Gelet op de bestaande maatschappelijke functie ter plaatse, de bestaande situatie, de relatief geringe bouwkundige afwijkingen en de geringe toename van het bebouwd oppervlak wordt op basis van vaste jurisprudentie (ondermeer o.a. ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ECLI:NL:RVS:2016:2319) geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. Klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling, verminderde biodiversiteit. Het is een greep uit de vele grote onderwerpen waar opgaven in schuil gaan. De Omgevingsvisie geeft koers hoe de provincie Noord-Holland met deze onderwerpen moet omgaan richting de toekomst. Daarin hanteert de Omgevingsvisie het uitgangspunt om in samenhang te kijken naar de opties. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De provincie heeft vijf samenhangende bewegingen beschreven die richting geven aan de ontwikkeling van de leefomgeving. De samenhangende bewegingen zijn:

- Dynamisch schiereiland: de provincie Noord-Holland is aan drie zijden omgeven door water. Het benutten van deze unieke ligging is leidend, waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.



- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en waarin de kernen de herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving; centraal staat het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector.

De hoofdthema's en de samenhangende bewegingen vormen de belangrijkste maatschappelijke opgaven voor de komende jaren. Ontwikkelprijncipes bieden houvast voor iedereen die iets wil doen dat raakt aan de fysieke leefomgeving. Aan de ruimtelijke beslissingen van de provincie zal daarom altijd een afweging van deze belangen voorafgaan.

Met name de het onderdeel over 'Sterke kernen, sterke regio's' is van belang voor het planvoornemen. De beweging 'Sterke kernen sterke regio's' heeft tot doel het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling sterker te maken. Ook is het doel om de verschillende kernen en regio's de krachtige identiteit die ze kenmerkt te laten behouden en te ontwikkelen. Gelet op de sturingsfilosofie van de provincie die vooral uitgaat van 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', wil de provincie graag ruimte bieden aan gemeenten om tot goede afspraken te komen.

Beoordeling

Voorliggend plan sluit aan op de provinciale ambitie om te kunnen voorzien in sterke kernen en sterke regio's. Het beoogde initiatief is in overeenstemming met kwalitatieve behoeftes en trends zoals vergrijzing waarmee de realisatie van een nieuw woonzorgcomplex voorziet om een sterke kern te behouden waarin druk om de woningmarkt en druk door vergrijzing wordt tegengaan. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen plan in overeenstemming is met de kaders uit de Omgevingsvisie NH 2050.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening NH2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn vertaald naar regels die verankerd zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

De Omgevingsverordening geeft de weerslag van de afweging tussen ruimte voor ontwikkelingen en bescherming van bijvoorbeeld het landelijk gebied. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met de ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen.

De Omgevingsverordening bevat instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten, zoals gemeenten. Afdeling 6.2 bevat de instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen. Deze instructieregels gelden ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er zijn onder andere instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, woningbouw, detailhandel, duurzame energie, beschermd landelijk gebied en cultureel erfgoed.



Beoordeling

De volgende instructieregels uit de omgevingsverordening zijn van belang:

- Artikel 6.13: Dit artikel bepaalt dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in nieuwe stedelijke functies die in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Zoals reeds uiteengezet in paragraaf 3.2.4. betreft voorliggend plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze paragraaf is ook een beschrijving van de behoefte opgenomen waaruit blijkt dat in Metropoolregio een duidelijke groeibehoeftes aanwezig is. Voorliggend plan geeft daar invulling aan.
- Artikel 6.75: Dit artikel bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan bij de aspecten 'water' en 'duurzaamheid'

Voorliggend plan voldoet aan de provinciale instructieregels die onderdeel zijn van de Omgevingsverordening NH2022.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord Regio Alkmaar is vastgesteld in juli 2021 en zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030. De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. Daarnaast is vermeld dat er behoefte is aan nieuwe woonvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis. Deze behoefte komt voort uit een stijgend aantal ouderen boven de 65 jaar in de regio, waarmee er steeds vaker een beroep op hulp en ondersteuning wordt gedaan. Ook is aangegeven dat er een verschuiving is van institutionele zorg naar een wijkgerichte zorgbenadering waarbij zorg steeds meer in de eigen omgeving wordt aangeboden. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 108 wooneenheden voor ouderen met een zorgvraag. De realisatie van deze wooneenheden vindt binnenstedelijk plaats. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in de vraag naar wooneenheden voor ouderen en realiseert dit op een binnenstedelijke locatie. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het Woonakkoord regio Alkmaar.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt. In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig



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

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de tweede ambitie zoals vermeld in de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Er worden 108 wooneenheden toegevoegd in Alkmaar Noord waarbij er sprake is van verdichting en wordt bijgedragen aan een compacte stad.

3.5.2 Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar (versie 2024)

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

Beoordeling

Voor wat betreft wooneenheden in woonzorgcomplexen zijn er geen nadere criteria vastgesteld in de 'Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar'. Derhalve is er niet sprake van een strijdigheid met de beoogde ontwikkeling.

3.5.3 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027

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

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

Beoordeling

In paragraaf 2.2 is het schetsontwerp weergegeven. Hierin valt te zien dat er aandacht is voor groen rondom het gebouw. Alkmaar heeft aangegeven de bestaande groen rondom het gebouw te willen upgraden en nieuw groen te willen aanleggen. Ook is het beoogd om de bestaande speeltuin te upgraden. Er bestaat hiervoor een separate klankbordgroep groenontwerp. De speeltuin kan mogelijk de participatie vanuit de samenleving vergroten. De beoogde ontwikkeling is hiermee in lijn met het Groenbeleidsplan van de gemeente.



3.5.4 Agenda duurzaam Alkmaar

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

Beoordeling

In paragraaf 4.13 is nader ingegaan op de duurzaamheidsmaatregelen die zijn opgenomen in het beoogde initiatief. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Agenda duurzaam Alkmaar.

3.5.5 Welstandsnota Alkmaar 2016

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

Beoordeling

De locatie valt binnen de Welstandsnota in het gebied 't Rak'. Het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van buurten met een halfopen verkaveling. Deze buurten hebben een besloten karakter met grillig gebogen straten, erven en hofjes. De wijk heeft gevarieerde bebouwing die per cluster wordt herhaald en voorzien is van zowel een voor- als een achtertuin. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit seriematige woningbouw van één tot drie lagen met variërende kappen, waarbij met name in de verkaveling en massaopbouw is gezocht naar onderscheid. De architectonische uitwerking is eenvoudig en ingetogen. Per buurt is er enigszins gevarieerd met architectonische kenmerken, bijvoorbeeld met de indeling van puin. Aan de Postiljonstraat, Houweelstraat en Katrolstraat komen op de verdieping betimmeringen voor in een contrastkleur. Deze materialen en kleuren komen ook terug in bijvoorbeeld gevelverhogingen in deze buurten. Enkele elementen in het gebied wijken af door hun typologie of verkaveling. Typologisch afwijkend zijn enkele appartementencomplexen zoals aan de Elgerstraat, Oudestaete met meerdere lagen en voorzien van galerijen en uitkragende balkons. Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang.

Het ontwerp en sfeerimpressies zijn reeds opgesteld. Deze zijn te zien in paragraaf 2.2. In het ontwerp is rekening gehouden met vergroening en een behoud van de afstand tot de entree. De impressies laten het ontwerp van de gevels zien die in samenwerking met de afdeling stedenbouw van de gemeente Alkmaar is opgesteld. Gezien er reeds een ruimtelijke inpassing is vastgesteld, betreft het voorgenomen initiatief geen strijdigheid met de Welstandsnota. Het ontwerp is inmiddels verder uitgewerkt en heeft de goedkeuring gekregen van de welstandscommissie.

3.5.6 Parkeernormennota 2020 -2027

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



Beoordeling

In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op het aspect parkeren en hoe het plan omgaat met de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.



4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving zoals deze relevant zijn voor het plan dat voorligt. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

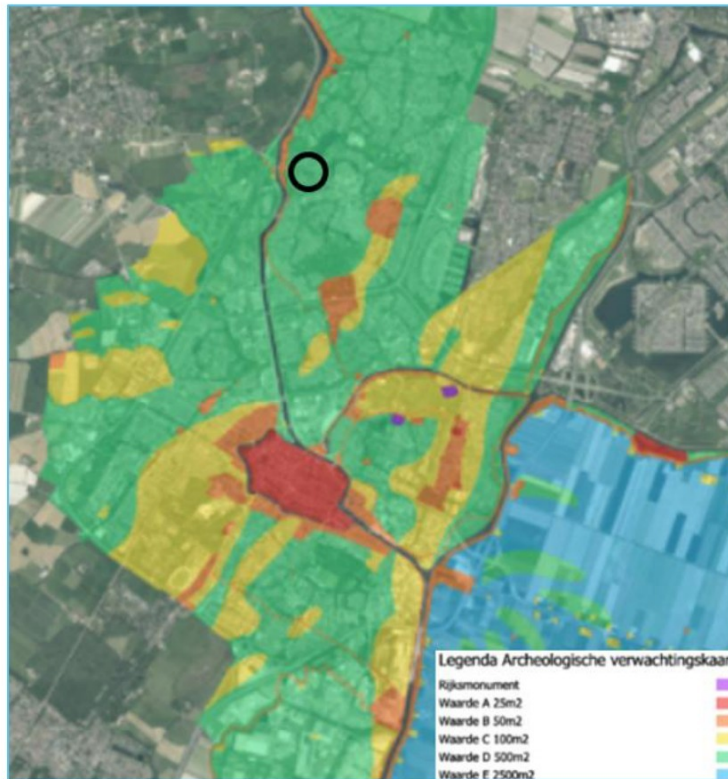
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Situatie plangebied

Archeologie

Op 11 december 2024 is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opnieuw vastgesteld. Deze kaart is een beleidskaart en laat zien waar en onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek nodig is. Uit deze kaart blijkt dat voor het plangebied de waarde D is vastgesteld (zie figuur 9). Archeologische Waarde D zijn terreinen waarvoor een archeologische onderzoeksplicht geldt voor bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. Aangezien het aannemelijk is dat in de huidige situatie reeds graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden waarbij de bodem is geroerd, achten wij het onwaarschijnlijk dat voor de beoogde ontwikkeling nog bodemroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 500 m².

Desondanks zal er wel ten minste een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Voorafgaand aan het booronderzoek zal er door de Vakgroep Erfgoed van de gemeente Alkmaar een archeologisch Programma van Eisen opgesteld worden. In de omgevingsvergunning zal het uitvoeren van het archeologisch onderzoek als voorschrift worden opgenomen.



Figuur 9: Archeologische verwachtingskaart.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie kan vermeld worden dat voor de instandhouding van gemeentelijke monumentale zaken de gemeente Alkmaar het 'Erfgoedbeleid Alkmaar 2016 – 2026' heeft opgesteld. Daarnaast beschikt de gemeente Alkmaar over een monumentenregister waarin alle monumenten binnen haar grondgebied zijn opgenomen. De bijbehorende kaart bij dit register laat zien dat er ter plekke van het plangebied geen gemeentelijke monumenten zijn (zie figuur 10). Tevens laat de kaart zien dat er ook geen provinciale of rijksmonumenten zijn. Uit de provinciale informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie blijkt eveneens dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische objecten in het plangebied zijn gelegen. Gezien het ontbreken van cultuurhistorische waarden of elementen in het plangebied, kunnen deze door de voorgenomen plannen niet worden aangetast.



Figuur 10: Cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage V van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.



Situatie plangebied

Door [REDACTED] een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 25 november 2024. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond van één boring bodemvreemde bijmengingen met sporen kooldeeltjes zijn waargenomen. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf maaiveld tot een diepte van 0,5 m-mv.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel in de boven- als ondergrond geen gehalten boven de interventiewaarden zijn aangetoond. De boven- en ondergrond voldoen beide aan de kwaliteit voor een bodemgevoelige locatie. De toelaatbare kwaliteit voor de bodemgevoelige locatie wordt niet overschreden.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties boven de signaleringsparameters aangetoond en voldoet aan het beoogde gebruik met betrekking tot het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Gebleken is dat er ter plaatse van het plangebied in het verleden een sloot met dam aanwezig is geweest. Aangezien een gedempte sloot een verdachte locatie betreft voor bodemverontreiniging dient hier aanvullend onderzoek naar uitgevoerd te worden. Aangezien het huidige gebouw gesitueerd is ter plaatse van de voormalige sloot, kan het bodemonderzoek pas na sloop van het pand uitgevoerd danwel afgerond worden. De omgevingsdienst heeft ingestemd met het in een later stadium uitvoeren van het aanvullende bodemonderzoek. Hiermee vormt de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling met dien verstande dat nog aanvullend onderzoek ter plaatse van een gedempte sloot uitgevoerd moet worden.

4.4 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

Beoordeling

Het nieuwbouwplan bevindt zich in het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en rijkswegen. Gelet hierop is er door [REDACTED] een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege gemeentewegen de standaardwaarde niet overschrijdt. De geluidbelasting op de gevels vanwege de rijksweg N9 bedraagt maximaal 55 dB. Dit is hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. Aangezien aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan wordt, kan de gemeente medewerking aan het plan verlenen door ter plaatse een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB toe te staan voor de geluidbronsoort Rijkswegen.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai blijkt dat enkel vanwege de rijksweg N9 er sprake is van een verhoogde geluidbelasting. Aangezien aan het geluidbeleid voldaan wordt, kan er gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij de bouwkundige uitwerking zal rekening gehouden moeten worden met de benodigde geluidwering in de gevels.

4.5 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In



deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.).

Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

Beoordeling

Gebouwen en locaties zijn ingedeeld in 3 categorieën: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. In het toekomstige woonzorgcomplex worden 108 wooneenheden gerealiseerd. Het woonzorgcomplex betreft een woonfunctie voor 24-uurs zorg. Hiermee wordt het woonzorgcomplex, volgens bijlage VI van het Bkl, als een zeer kwetsbaar gebouw getypeerd, aangezien niet alle bewoners zichzelf op tijd in veiligheid kunnen brengen.

Om een zorgvuldige invulling te geven aan het aspect omgevingsveiligheid is door [REDACTED] een memo omgevingsveiligheid opgesteld. Deze is als bijlage 3 toegevoegd aan deze motivering. De belangrijkste resultaten uit deze memo zijn als volgt:

- Het plangebied ligt nabij twee risicobronnen, namelijk: Rijksweg N9 en een buisleiding voor het transport van aardgas.
- Uit de beschouwing van de risicoafstanden blijkt dat de beoogde ontwikkeling gedeeltelijk binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding is gelegen, en gedeeltelijk binnen het gifwolkaandachtsgebied van de Rijksweg N9. Gezien de aard van het gebouw (zeer kwetsbaar) wordt het voorschriftgebied verplicht opgenomen. Momenteel wordt gedacht aan de toepassing van brandwerendheid van de buitenste schil van het gebouw, toepassing van afsluitbare mechanische ventilatie en vluchtroutes van de risicobron af.
- Het plangebied is niet binnen een PR10⁻⁶ contour gelegen waardoor de toevoeging van een zeer kwetsbaar gebouw is toegestaan.
- Geadviseerd wordt in overleg te treden met de veiligheidsregio om nut en noodzaak van maatregelen te bespreken.



Overleg maatregelen/voorschriften

Ten aanzien van het treffen van maatregelen in het kader van het voorschriftengebied heeft afstemming plaatsgevonden met ondermeer de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. De maatregelen richten zich op aanvullende brandscheidingen en brandwerendheid van gevels. In bijlage 4 zijn de maatregelen in het voorschriftengebied nader uitgewerkt.

Conclusie

Met het aanwijzen van een voorschriftengebied en het treffen van de maatregelen zoals verwoord artikel 4.90 van het Bbl. De te treffen maatregelen zijn reeds afgestemd en goedgekeurd door de Veiligheidsregio. Derhalve vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorziet onder meer in balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies. Voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten dient te worden voorkomen ten behoeve van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Bij het beoordelen of sprake is van balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies werd tot 1 januari 2024 veelvuldig gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Inmiddels is een opvolger van deze handreiking beschikbaar, maar deze is nog niet geïmplementeerd in de gemeente Alkmaar. In deze situatie wordt daarom uitgegaan van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Voorliggende functies komen ook voor in deze handreiking en kunnen daarom goed worden beoordeeld aan de hand van deze handreiking.

De VNG-handreiking maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken. De VNG-publicatie hanteert verschillende omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een gemengd gebied is een hogere mate van milieuhinder acceptabel, waardoor een kortere richtafstand wordt gehanteerd.

Situatie plangebied

Het toekomstige woonzorgcomplex valt te typeren als een milieugevoelige functie. Volgens de VNG handreiking zijn woningen en woongebieden sprekende voorbeelden van een milieugevoelige functie. De richtafstanden van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' moeten daarom gehanteerd worden. Woningen leveren zelf geen hinder op voor andere gevoelige functies in de omgeving.

Het plangebied is gelegen in Alkmaar Noord en voornamelijk omringd door woonbestemmingen. Het plangebied valt hiermee aan te merken als 'rustige woonwijk'. Binnen een rustige woonwijk staan vooral woningen en zijn er weinig andere functies, zoals bedrijven of kantoren. In een gemengd gebied is er een sterkere functiemenging. Direct naast woningen zijn dan bijvoorbeeld winkels, horeca of andere kleine bedrijven gelegen. Aangezien er sprake is van voornamelijk woonbestemmingen is het plangebied getypeerd als 'rustige woonwijk'. Dit is bepalend voor het beoordelen van de bijbehorende richtafstanden tot het plangebied die de omliggende activiteiten hebben.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele relevante activiteiten aanwezig:

- Bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'Scouting';
- Bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'Evenemententerrein';



- Bestemming 'maatschappelijk'
- Bestemming 'Gemengd – 1' waar zich momenteel enkel woningen bevinden.

Bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'Scouting'

Op een afstand van 20,5 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een groenbestemming met de functieaanduiding 'Scouting'. Ter plekke van deze functieaanduiding bevindt zich het scoutinggebouw. Op een afstand van 38 meter bevindt zich het grasveld behorende bij de scoutinggroep waar de activiteiten van de scoutinggroep voornamelijk plaatsvinden.

De categorie 'Buurt- en clubhuizen' is het beste toepasbaar voor de scoutinggroep. Deze activiteit wordt getypeerd als een activiteit met milieucategorie 2 waar in een rustige woonwijk een richtafstand voor geldt van 30 meter. Geluid is hierbij het maatgevende aspect. De afstand tussen deze functieaanduiding en het complex bedraagt 20,5 meter.

Dit betekent dat het toekomstige complex met 10 meter binnen de richtafstand van deze functieaanduiding bevindt. Echter, vinden de activiteiten van deze scoutinggroep voornamelijk plaats op het grasveld ten noorden van het scoutinggebouw. De afstand van het grasveld ten opzichte van het woonzorgcomplex bedraagt 38 meter. Tevens komen de leden van deze scoutinggroep enkel op de vrijdag en zaterdag bij elkaar om groep te draaien. Daarnaast bevinden zich er reeds meerdere woningen binnen de richtafstand van het scoutinggebouw.

Tevens is er een kinderdagverblijf gevestigd in het scoutinggebouw. De categorie 'Kinderopvang' is het beste toepasbaar en wordt eveneens getypeerd als een activiteit met milieucategorie 2. Derhalve geldt ook hiervoor een richtafstand van 30 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. Verwacht mag worden dat ook hiervoor geldt dat de kinderen zich voornamelijk zullen bevinden op het grasveld gelegen op 38 meter van het woonzorgcomplex. De mogelijkheid bestaat dat er activiteiten in het gebouw plaatsvinden, waarmee de richtafstand met 10 meter wordt overschreden. Echter, bevinden zich er reeds meerdere woningen binnen de richtafstand van het scoutinggebouw, waardoor verwacht mag worden dat de aanwezigheid van de kinderopvang niet leidt tot onevenredige geluidshinder voor de omgeving.

Hoewel de richtafstand met 10 meter wordt overschreden, is het onaannemelijk dat het woonzorgcomplex onevenredige geluidshinder zal ondervinden. De activiteiten van de scoutinggroep en het kinderdagverblijf vinden hoofdzakelijk plaats op het grasveld ten noorden van het gebouw. In de huidige situatie bevinden zich daarnaast al meerdere woningen binnen de richtafstand van het scoutinggebouw. Derhalve vormt de groenbestemming met functieaanduiding 'scouting' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'Evenemententerrein'

Op een afstand van 42 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een groenbestemming met de functieaanduiding 'Evenemententerrein'. Uit de regels van het bestemmingsplan blijkt dat ter plekke van deze functieaanduiding er tot maximaal 20 dagen per jaar een evenement in de categorie 2 mag plaatsvinden. Met een evenement wordt bedoeld een voor elke publiek toegankelijke verrichting van vermaak, waaronder mede wordt verstaan een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht, en een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg. Onder een evenementen in de categorie 2 wordt vervolgens verstaan dat er een evenement mag plaatsvinden met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe et cetera. Een voorbeeld van een activiteit die hier jaarlijks plaatsvindt is het 'timmerdorp' voor kinderen. Het gebruik van het evenemententerrein is ondergeschikt aan de functie als groenvoorziening/water.

In de VNG bedrijven en milieuzonering is er geen categorie die overeenkomt met bovengenoemde activiteiten in de openlucht. Aangezien uit de planregels van het bestemmingsplan blijkt dat er slechts 20 keer per jaar een activiteit op deze groenbestemming mag plaatsvinden, is er slechts sprake van een sporadische milieubelastende



activiteit waarbij de maatgevende factor geluid is. Het is onwaarschijnlijk dat het gebruik van spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe et cetera zal leiden tot dermate negatieve milieubelastende effecten dat deze groenbestemming met de functieaanduiding 'Evenemententerrein' geen nadelige effecten oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bestemming maatschappelijk

Op een afstand van 190 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke bestemming waar zich momenteel een basisschool bevindt. Op deze maatschappelijke bestemming zijn overheids- en onderwijsvoorzieningen, medische, sociaal-culturele en religieuze voorzieningen, jeugd/kinderopvang en vergelijkbare maatschappelijke doeleneinden toegestaan.

Aangezien er zich momenteel een basisschool is gevestigd op deze maatschappelijke bestemming is de categorie 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' het beste toepasbaar. Deze activiteit met milieucategorie 2 kent een richtafstand van 30 meter waarbij geluid het maatgevende aspect is. De afstand tussen deze bestemming en het plangebied bedraagt 190 meter. Dit betekent dat er geen overlap is tussen het plangebied en de richtafstand van deze maatschappelijke bestemming. Derhalve vormt deze maatschappelijke bestemming waar zich momenteel een basisschool bevindt geen risico.

Bestemming gemengd – 1

Op een afstand van 105 meter ten westen van het plangebied bevindt zich de bestemming 'Gemengd – 1' waar zich momenteel voornamelijk woningen bevinden. Op deze bestemming zijn tevens bedrijven (categorie A of B in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemening), maatschappelijke activiteiten, culturele activiteiten en evenementen van categorie 1 in de toekomst toegestaan. Gezien de verscheidenheid aan activiteiten die zijn toegestaan op deze bestemming is er geen categorie die hiervoor al omvattend is.

Bedrijven in categorie A of B in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging omvatten bedrijven die weinig tot matige milieuhinder veroorzaken. Hierbij kan gedacht worden aan een kantoor, fietsenmaker, meubelzaak, supermarkt, autogarage, etc. Deze bedrijven hebben veelal een milieucategorie van 1, 2 of 3.1 met een richtafstand van respectievelijk, 10 meter, 30 meter of 50 meter.

Bij maatschappelijke activiteiten, culturele activiteiten en evenementen van categorie 1 kan er voornamelijk gedacht worden aan sociaal-culturele en religieuze voorzieningen, jeugd/kinderopvang, activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning en onversterkte (straat)muziek en achtergrondmuziek. De categorie 'Buurt- en clubhuizen' is in dit geval het beste toepasbaar en al omvattend voor deze activiteiten. Deze categorie wordt getypeerd als een activiteit met milieucategorie 2 waar in een rustige woonwijk een richtafstand voor geldt van 30 meter. Geluid is hierbij het maatgevende aspect.

De afstand tussen deze bestemming en het plangebied bedraagt 105 meter. Dit betekent dat er geen overlap is tussen het plangebied en de richtafstand van deze bestemming bij een worst-case scenario waarbij een bedrijf in de milieucategorie 3.1 mogelijk is.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven het Besluit kwaliteit leefomgeving. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht is



alleen van toepassing in specifieke situaties, zoals aandachtsgebieden of voor activiteiten die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied waardoor toetsing aan de regels voor luchtkwaliteit formeel niet nodig is. Gelet op de aard en omvang van het plan zijn geen gasgestookte installaties aanwezig en zal sprake zijn van een relatief beperkte verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving voldoet bovendien ruimschoots aan de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

Situatie plangebied

Soortenbescherming

Om te toetsen of er schade aan beschermde flora en fauna optreedt in de ontwikkeling, is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd door Elsken Ecologie (zie bijlage 5). Onderdeel van dit onderzoek was een veldbezoek op de locatie. Hieruit is gebleken dat verschillende kieren en gleuven die zich in en rondom het schoolgebouw bevinden, toegang kunnen bieden voor vleermuizen om achter weg te kruipen. Het zelfde geldt voor een aantal grote roluijkasten die in de praktijk ook gebruikt kunnen worden door vleermuizen als verblijfplaats. Verblijfplaatsen en/of leefgebied van reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen en/of werden uitgesloten op basis van de fysieke kenmerken en/of ligging van het plangebied. Het pand biedt geen gelegenheid voor jaarrond beschermde nesten van gebouw bewonende vogelsoorten. Gezien de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het schoolgebouw is in dit rapport vermeld om verder onderzoek uit te voeren naar de aan- of afwezigheid van vleermuizen.

In 2024 is er een vleermuisinventarisatie uitgevoerd door Elsken Ecologie (zie bijlage 6). Tijdens de inventarisaties is een beeld verkregen over het gebruik van de bebouwing en groenstructuren op het perceel aan de Elgerweg 101 te Alkmaar. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Gewone dwergvleermuizen maken zeer sporadisch en opportunistisch gebruik van het terrein en de omgeving. Ook ruige dwergen lieten zich met name in het najaar horen. Geen van beide soorten vertoonde binding met het plangebied anders dan kortstondig foerageren. Andere soorten zijn niet waargenomen, ook niet na na-analyse van de opnamen van de batlogger. Hiermee is geconcludeerd dat er geen beschermde waarden voor vleermuizen zijn aangetroffen. Er zijn geen vliegroutes, essentiële foerageergebieden en/of verblijfplaatsen voor deze soortgroep aanwezig. De zorgplicht is onverminderd van toepassing en verlangt van de initiatiefnemer dat deze met respect omgaat met alle levende natuur, ook voor plantensoorten en de soorten die niet als beschermd zijn aangewezen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt op ongeveer 0,65 kilometer van de dichtstbijzijnde gronden van het Natuurnetwerk Nederland en op circa 0,29 kilometer van het dichtstbijzijnde Beschermd Landschap uit de provinciale omgevingsverordening. Gezien de afstand en de ligging van het plangebied is geen sprake van aantasting van het Natuurnetwerk Nederland of het Beschermd Landschap. Op een afstand van circa 3,5 kilometer ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Noordhollands Duinreservaat'. Behoudens effecten door stikstofdepositie kunnen andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in de Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden, vanwege de grote afstand tot Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 11: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland.



Figuur 12: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden.

Stikstof

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door [redacted] een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen bij deze motivering (zie bijlage 7). Hierin zijn zowel de realisatiefase als gebruiksfase beoordeeld.

Realisatiefase

Algemeen geldt dat de stikstofemissie tijdens werkzaamheden wordt bepaald door:

- Het aantal uren dat materieel en machines worden ingezet;
- Het vermogen van het in te zetten materieel en machines;
- Het aantal voertuigbewegingen en het afgelegde aantal kilometers.

Uit de berekening blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase niet leidt tot depositie op omliggende Natura 2000- gebieden (0,00 mol N/ha/jr).

Gebruiksfase

Uit de berekening blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar).

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Water

In het kader van de Omgevingswet dient bij ruimtelijke plannen het waterbelang te worden gewogen (voorheen watertoets). De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.



Provincie Noord-Holland

De provincie heeft een belangrijke taak in het regionale waterbeheer, bijvoorbeeld op het gebied van waterveiligheid en waterkwaliteit. Zo vertaalt de provincie het nationale waterbeleid naar regionaal beleid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de eisen voor regionale dijken, de normen voor wateroverlast, of de doelen voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. De waterschappen passen dit beleid in hun werk toe. Op grond van de verplichting in de Omgevingswet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de provincie Noord-Holland de Omgevingsverordening NH2022 opgesteld. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Het plangebied bevindt zich niet in een boringsvrije zone;
- Het plangebied ligt buiten een waterbergingsgebied;
- Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied;
- Het plangebied grenst niet aan Kader Richtlijn Water (KRW) oppervlaktewater;
- Het plangebied is niet gelegen in een 'overstroombaar gebied'.

Beleid waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

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

Verder kent het waterschap de volgende eisen met betrekking tot waterberging:

- Voor het aanbrengen van verhard oppervlak met een maximum van 2.000 m² gelden algemene regels. Bij het aanbrengen van minder dan 230 m² verhard oppervlakte geldt alleen de specifieke zorgplicht en hoeft er geen informatie te worden aangeleverd of compensatie te worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. De uitkomsten van deze digitale watertoets, een beschrijving van de huidige situatie en een beschrijving van het geldende beleid is verder uitgewerkt in een memo opgesteld door [REDACTED] in juli 2025. Deze memo is opgenomen als bijlage 8.

Uit de analyse van het beleid en de huidige situatie komen geen aandachtspunten naar voren. Enkel is het van belang om in de toekomstige situatie een ontwateringsdiepte van 0,7 meter onder maaiveld te behouden, dit mede gezien de relatief hoge grondwaterstanden. In een vervolgfase is het aan te raden om een onderzoek te doen naar deze grondwaterstanden en aandacht te besteden aan de ontwateringsdiepte.

Uit de beoordeling van de beoogde situatie middels het invullen van de vragenlijst komt naar voren dat in een vervolgfase het volgende minimaal dient te worden nagegaan bij de gemeente dan wel het waterschap:

- Navraag bij de gemeente over hun regels inzake de omgang met hemelwater. Mogelijk geldt de verplichting om schoon hemelwater binnen het plangebied te verwerken.
- Verder uit werken hoe kan worden omgegaan met afvalwater en hemelwater. Het waterschap adviseert een gescheiden rioolstelsel aan te leggen binnen de nieuwe ontwikkeling.
- Nagaan of de molen een functie vervult ten behoeve van het waterbeheer en of de beoogde ontwikkeling een invloed heeft op deze mogelijke functie.



Conclusie

Mits in een vervolgfase bovengenoemde punten worden meegenomen vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Onderzocht is wat de effecten zijn van de geplande nieuwbouw op de windvang van de sluismolen.

4.10 Windhinder

Het plangebied van onderhavige ontwikkeling is gelegen in een molenbiotoop. Rond de molen geldt een molenbiotoop, zoals vastgelegd in de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De molenbiotoop houdt in dat de uitstraling, functie, locatie en omgeving als een geheel is wat niet uit balans mag komen. Bebouwing kan impact hebben op de door de molen ontvangen wind.

Situatie plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Peutz een windhinderonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 9). De planlocatie ligt in de molenbiotoop van de Sluismolen. Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD). Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het realiseren van het geplande woon-zorgcomplex heeft geen netto invloed op de windvang van de Sluismolen.
- Er is vastgesteld dat de molen in de huidige situatie 88,5% van de tijd kan draaien, overeenkomend met 7759 uur per jaar. Hiervoor is uitgegaan van een windsnelheidsbereik van 1,4 m/s tot 15,0 m/s. In de geplande situatie kan de molen eveneens 7759 uur per jaar draaien. Er is theoretisch een afname van 0,01% vastgesteld. Gezien de marginale theoretische berekende invloed zal er in de praktijk geen verschil zijn voor de molen op basis van de uitgangspunten in het onderzoek.
- De molen kan 19,1% van de tijd bemalen, wat overeenkomt met 1677 uren per jaar. Hierbij is uitgegaan van het generieke bemaalbereik van 5,0 m/s tot 15,0 m/s, waarbij vrijwel alle molens kunnen functioneren als werktuig. Mocht blijken dat de molen ook bij lagere snelheden kan bemalen, zullen de effecten kleiner zijn dan beschreven in het rapport. In de geplande situatie kan de molen 1676 uren per jaar bemalen. Gezien de marginale theoretische berekende invloed zal er in de praktijk geen verschil zijn voor de molen op basis van de uitgangspunten in het onderzoek.
- De geplande bebouwing zorgt voor een zeer beperkte verschuiving van de turbulentie-intensiteit. Dit zal geen verschil opleveren voor de molen.
- In verticale onbalans verandert nauwelijks door het plan. Dit zal geen verschil opleveren voor de molen. De onbalans in de horizontale richting is in de huidige situatie laag, en wordt door toedoen van het plan nog iets lager, wat gunstig is voor de molen.

Op basis van de voorgaande analyse wordt geconcludeerd dat de windvang van Sluismolen niet noemenswaardig wordt beïnvloed door de geplande ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft ingestemd met de rapportage en de conclusies en heeft op 27 maart jl. goedkeuring verleend aan het bouwplan middels een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit.

Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voorzien in voldoende parkeerruimte en een goede verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet zodat overlast in de omgeving wordt voorkomen. In deze paragraaf wordt op de aspecten verkeer en parkeren ingegaan.



Situatie plangebied

Parkeren

Volgens de parkeernormennota Alkmaar 2025-2027 kent een verpleeg- en verzorgingstehuis een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Hieruit volgt dat de totale behoefte naar parkeerplaatsen bij een woonzorgcomplex met 108 wooneenheden 54 parkeerplaatsen betreft.

Volgens deze parkeernormennota is het mogelijk om salderen toe te passen. Bij salderen gaat het vooral om het beroep dat vanuit de oorspronkelijke functie werd gedaan op de openbare ruimte. De oorspronkelijke functie betreft een school met 12 lokalen en een gymzaal incl. kleedkamers en verkeersruimtes. Bij toepassing van de salderingsmethodiek kan de parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen met 16 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht. Dit valt te verklaren als volgt:

Gymzaal

De gymzaal incl. kleedkamers en de verkeersruimtes is 453 m² groot. Volgens de gemeentelijke parkeernormennota is er een salderingsnorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100m² van toepassing. Dit leidt tot de volgende rekensom: $(453 \text{ m}^2 / 100) * 2,4 = 10,8$ parkeerplaatsen die gesaldeerd mogen worden.

School

De school had oorspronkelijk 12 lokalen. Volgens de gemeentelijke parkeernormennota is er een salderingsnorm van 0,5 parkeerplaatsen per leslokaal van toepassing. Dit leidt tot de volgende rekensom: $12 * 0,5 = 6$ parkeerplaatsen die gesaldeerd mogen worden.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het mogelijk is om de parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen met 16 parkeerplaatsen in mindering te brengen. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen. In het definitieve terreinontwerp zal in ieder geval rekening worden gehouden met de inpassing van ten minste 38 parkeerplaatsen. Derhalve vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeer

Voor het aspect verkeer is er gebruik gemaakt van het CROW 744. In het CROW is de beoogde ontwikkeling het beste aan te merken als 'Verpleeg- en verzorgingstehuis'. Voor dergelijke functies zijn in de CROW geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie opgenomen. Daarnaast bevat de gemeentelijke parkeernota geen kencijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Derhalve is worst case de categorie 'Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)' in de 'Rest bebouwde kom' met een stedelijkheidsgraad van 'Sterk stedelijk' toegepast. In dit geval is er sprake van een gemiddeld kencijfer van 2,45 verkeersbeweging per woning. In onderstaande tabel is vervolgens de verkeersgeneratie berekend.

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie.

Aantal wooneenheden	Categorie	Gemiddeld kencijfer verkeergeneratie (Rest bebouwde kom, sterk stedelijk)	Totale verkeergeneratie
108	Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	2,45	264,6

Er valt een verkeersgeneratie van 265 motorvoertuigenbewegingen per etmaal te verwachten. Uit het participatieverslag, opgenomen als bijlage 10, blijkt dat in de huidige situatie de Elgerweg als een knelpunt wordt ervaren. Ook de afslag van de Laan van Athene wordt in de huidige situatie als knelpunt ervaren. Echter mag verwacht worden dat in de toekomstige situatie deze verkeersbewegingen voornamelijk gegenereerd



worden door toekomstig personeel, bezoek en leveranciers die verspreid over de dag naar het woonzorgcomplex zullen komen en gaan. De toekomstige motorvoertuigbewegingen zullen derhalve verspreid worden over de dag waarmee verwacht mag worden dat er een veilige verkeerssituatie wordt geborgd.

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Toetsing besluit m.e.r.

De mer-procedure en mer-beoordeling is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een mer-procedure en mer-beoordeling is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een omgevingsvisie, omgevingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de mer-procedure en mer-beoordeling zijn vastgelegd in de Omgevingswet (Ow) en in het Omgevingsbesluit (Ob).

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Indien het project of de activiteit voorkomt in

kolom 1 en het besluit in kolom 4 dan kan op basis van kolom 2 en 3 afgeleid worden of sprake is van een mer-plicht (kolom 2) of mer-beoordelingsplicht (kolom 3).

Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat betekent, dat de vergunning een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij categorie J11 is kolom 2 niet van toepassing. Kolom 3 wijst 'aanleg, wijziging of uitbreiding' aan als gevallen waarin sprake is van de mer-beoordelingsplicht. Hiervan is in deze situatie sprake. Geconcludeerd wordt dus dat sprake is van een project-mer-beoordeling.

Conclusie

De project-mer-beoordeling is opgenomen als bijlage 11. Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van de m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Geadviseerd wordt om het college van B&W van de gemeente Alkmaar te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.13 Duurzaamheid

De duurzame ontwikkeling is in de Ow geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- *Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- *Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."*

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, het Rijk of een Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de



voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Het belangrijkste instrument voor duurzame ontwikkelingen is de Omgevingsvisie van de gemeente. In deze visie worden de duurzaamheidsdoelen benoemt. Deze doelen spelen een belangrijke rol voor het afwegen van nieuwe ontwikkelingen. Ook is het mogelijk om in het omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen.

Situatie plangebied

De omgevingsvisie van de gemeente Alkmaar heeft 3 ambities waarvan de tweede ambities ingaat op duurzaamheid. De gemeente Alkmaar wilt zichzelf zien als een compacte stad waar gekozen wordt voor verdichting. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven.

Het beoogde initiatief draagt bij aan deze verdichting, terwijl er ook aandacht wordt gegeven aan het verbeteren van het groensysteem. De hoeveelheid verharding zal in de toekomstige situatie afnemen en er zal meer groen voor terugkomen. De verharding dat aanwezig zal zijn, is functioneel en waar mogelijk (half) open.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevat instrumenten die overheden kansen bieden om de leefomgeving op een gezonde manier te beïnvloeden. Door de integrale benadering van de leefomgeving via de instrumenten van de Omgevingswet, kan gezondheid eerder een plek krijgen in de ruimtelijke afweging. Daarmee kan gezondheid een meer sturende rol krijgen. De Omgevingswet bevat de volgende artikelen die ingaan op het aspect gezondheid:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze artikelen zien op het lozen op een oppervlaktewaterlichaam of zuiveringstechnisch werk en milieubelastende activiteiten.

De leefomgeving is gezonder als de invloed van belastende milieuaspecten (zoals lucht, geluid, geur, straling, etc.) op de gezondheid van bewoners zo klein mogelijk is. Een omgeving die voldoet aan de wettelijke normen is het startpunt, maar juist onder de normen is nog veel gezondheidswinst te behalen. Een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag die als veilig en prettig ervaren en stimuleert tot sociaal contact is een gezonde omgeving.



Situatie plangebied

In paragrafen 4.3 t/m 4.7 is ingegaan op de aspecten geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het aspect gezondheid voldoende is afgewogen. Tevens geldt er hier voor het aspect geur geen aandachtspunten.

Het beleid ten aanzien van het aspect trillingen is opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat en paragraaf 5.1.5 van het Bkl. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl. Het gebouw is aan te merken als een trilling gevoelige gebouw. Echter zijn er in de directe omgeving geen bronnen voor trillingen aanwezig. Er is dus geen sprake van hinder door trillingen in het gebied.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets bevat de Omgevingswet echter een onuitvoerbaarheidstoets. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Alkmaar is een koopakte opgesteld. Hierin is opgenomen dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor alle kosten rondom planschade. Daarnaast zijn in de koopakte afspraken vastgesteld ten aanzien van aanpassingen aan de openbare ruimte op gronden in eigendom van de gemeente. Hierbij moet voldaan worden aan de Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) waarin eisen en wensen van de gemeente zijn omschreven bij de (her)inrichting van de Openbare Ruimte en aansluiting op gemeentegrond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de ontwikkeling van de locatie Elgerweg 101 is er reeds al ruimschoots overleg geweest met de omwonenden. In de plannen is rekening gehouden met de resultaten hiervan met name voor wat betreft schaduwwerking, groeninpassing en stedenbouwkundige inpassing.

Het participatieproces is gestart met twee openbare informatiebijeenkomsten voor alle omwonenden. Aansluitend is een klankbordgroep samengesteld bestaande uit buurtbewoners voor nadere verdieping en dialoog. Het traject is afgesloten met een derde, afrondende informatiebijeenkomst waarin het ontwerp is gepresenteerd. De gemeente en AIG Care & Living hebben ook input geboden tijdens de verschillende informatiebijeenkomsten.

Tevens zijn er na de 3 bijeenkomsten enquêtes verstrekt. De enquête-uitkomsten bevestigden dat draagvlak voor het plan aanwezig is, maar onder druk stond door beperkte communicatie over enkele sleutelementen zoals de vierde bouwlaag en het aangepaste bouwvlak. Tijdens de verschillende bijeenkomsten was er ruimte voor reflectie op eerdere communicatie. Het participatieverslag is als bijlage 10 bijgevoegd.

5.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 8.0a, lid 2 Bkl. In samenhang hiermee worden in een besluit op een omgevingsvergunning ook de beoordelingsregels betrokken zoals opgenomen in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving voor zover deze betrekking hebben op de gevraagde activiteit, beoordeeld en indien noodzakelijk nader onderzocht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de voorgaande hoofdstukken. Uit onderliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 2 Akoestisch onderzoek



Bijlage 3 Onderzoek omgevingsveiligheid



Bijlage 4 Verkennend natuuronderzoek



Bijlage 5 Notitie voorschriften omgevingsveiligheid



Bijlage 6 Vleermuisinventarisatie



Bijlage 7 AERIUS-berekening



Bijlage 8 Memo water



Bijlage 9 Windhinderonderzoek



Bijlage 10 Participatieverslag



Bijlage 11 Project-mer beoordeling

