

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

OMGEVINGSVERGUNNING IN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3°
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

McDonald's Restaurant Westrand te Alkmaar

5 april 2013

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	BESTAANDE SITUATIE/NIEUWE SITUATIE.....	3
2.1	Omgeving	3
2.2	Projectgebied	4
2.3	Projectbeschrijving	5
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Planologische kaders	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid.....	10
3.5	Conclusie	10
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Milieuonderzoek	12
4.2	Verkeer en parkeren	14
4.3	Waterhuishouding	14
4.4	Flora en Fauna.....	16
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.6	Kabels en leidingen	18
5	JURIDISCHE ASPECTEN	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Uitgangspunten	19
6	HAALBAARHEID	20
6.1	Economische haalbaarheid	20
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	20
6.3	Conclusie	20

Bijlagen:

1. Externe veiligheid McDonald's Westrand Alkmaar, AVIV (16 januari 2013)
2. Verantwoordingsparagraaf Groepsrisico, Van Riezen & Partners (31 januari 2013)
3. Parkeren ontwikkeling sportcluster Westrand', Empaction B.V. (9 juli 2012)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

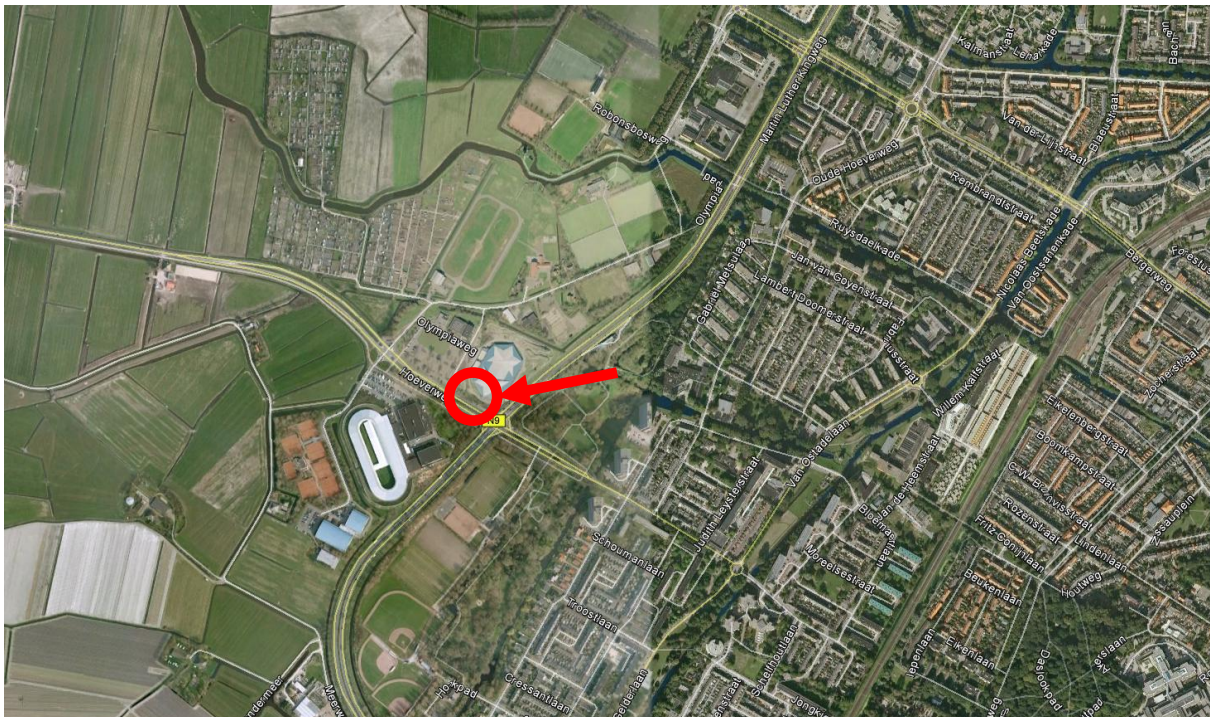
McDonald's Nederland B.V. is voornemens om aan de westrand van Alkmaar, nabij de wielerved en de ijsbaan, een nieuwe vestiging in een nieuw gebouw te realiseren. De vestiging bestaat uit de volgende onderdelen:

- een nieuw gebouw voor het restaurant: circa 550 m² bvo;
- drive-in functie;
- 60 parkeerplaatsen op een bestaand parkeerterrein¹;
- drie vlaggenmasten voor het logo van McDonald's²;
- een reclamemast met het logo van McDonald's;
- bijbehorende voorzieningen en 'signage', zoals prullenbakken, menuborden etc.

De realisatie van een restaurant met drive-in en bijbehorende voorzieningen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Alkmaar is voornemens om de aangevraagde omgevingsvergunning vooruitlopend op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

Het bouwplan bevindt zich aan de westrand van Alkmaar en is gelegen aan de kruising van de Rijksweg N9 en provinciale weg N512. In onderstaande afbeelding is de locatie in de omgeving aangegeven.



Afbeelding: Ligging projectlocatie (rood omcirkeld)

¹ McDonald's zal gebruik maken van een deel van een reeds bestaand parkeerterrein. De parkeervoorzieningen maken dan ook geen deel uit van onderhavige vergunningsaanvraag.

² De vlaggenmasten en reclamemasten komen niet op het terrein van McDonald's te staan en maken daarom geen onderdeel uit van onderhavige vergunningsaanvraag. De masten zullen apart worden aangevraagd.

Het nieuwe McDonald's restaurant is geprojecteerd aan de zuidkant van de bestaande wielerved. De locatie ligt aan de kruising van de Terborchlaan (N512) met de Martin Luther Kingweg (N9) en maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied sportcluster Westrand.



Afbeelding: grenzen projectlocatie (globaal)

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de 'Gedeeltelijke herziening Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (3e wijziging). Deze is op 7 april 1964 door de gemeenteraad vastgesteld. De 3e wijziging had naast het aanwijzen van woongebieden ook betrekking op landschappelijke en recreatieve waarden van het westelijk deel van Alkmaar. De onderhavige projectlocatie is aangewezen als recreatiegebied. Binnen dit recreatiegebied zijn o.a. bos, speelweiden, volkstuinen, sportterreinen en kampeerterreinen toegestaan. Aan de recreatiebestemming zijn geen bouwregels gekoppeld. Er zijn in het algemeen gebouwen die krachtens hun aard bij de recreatieve bestemming behoren toegestaan.

Het onderhavige project wijkt af van het geldende bestemmingsplan, omdat een fastfoodrestaurant niet is toegestaan. Een gebouw voor een fastfoodrestaurant is niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie. Daarna volgt de uiteenzetting van de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een juridische beschrijving van de omgevingsvergunning. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedures, die de onderhavige omgevingsvergunning doorloopt of doorlopen heeft.

2 BESTAANDE SITUATIE/NIEUWE SITUATIE

2.1 Omgeving

Stedenbouwkundige structuur

De projectlocatie is gelegen in het gebied de Westrand, aan de westrand van Alkmaar. Het gebied ligt op de overgang tussen het stedelijk gebied van Alkmaar en het landelijk buitengebied. De omgeving van de projectlocatie heeft daarom een typisch stadsrandkarakter. De Westrand wordt gekenmerkt door een duidelijke functionele concentratie. Gebieden met sport- en recreatieve voorzieningen worden afgewisseld door uitgestrekt agrarisch landschap. Langs de Rijksweg N9 bevindt zich een cluster van bedrijven, kantoren, scholen en enkele maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de Groeneweg en gedeelten van de Bergerweg zijn woningen aanwezig. Overige woningen liggen verspreid over de rest van de Westrand.

De structuur van de Westrand wordt vooral bepaald door de waterlopen, infrastructuur, het open weidegebied en de concentratie van voorzieningen, zoals de wielrenbaan direct ten noorden van de projectlocatie. Het boezemwater in de Westrand bestaat uit de ringvaarten van de Bergermeer en de Egmondermeer.

De infrastructuur bestaat op hoofdlijnen uit de ring rond Alkmaar (N9), waarop verschillende wegen vanuit Bergen en Egmond aansluiten. In de Westrand liggen diverse ontsluitingswegen ten behoeve van de voorzieningen. Voor autoverkeer zijn er twee belangrijke toegangen naar de functies in de Westrand, bij de sportvoorzieningen (kruispunt N512-N9) waar ook onderhavige projectlocatie is gelegen en bij het gemengde cluster (Bergerweg-N9). Het noordelijke deel van de Westrand (open weidegebied, golfbaan) ligt qua infrastructuur volledig los van de rest van de Westrand en wordt ontsloten via de Kogendijk.

Functionele structuur

Sportvoorzieningen

Binnen de Westrand zijn relatief veel verschillende sport- en recreatieve voorzieningen aanwezig. De aanwezige sportvoorzieningen hebben zowel een regionale als boven regionale functie. Aan weerszijden van de Terborchlaan/Hoeverweg ligt het sportcluster. Het sportcluster bestaat uit de ijsbaan met sporthal, tennisbanen, tennishal, hockeyvelden schaats- en skeelerschool, tafeltenniscentrum en een squashhal in het zuidelijke deel en het wielersstadion met mountainbiketerrein en de kegelbanen in het noordelijke deel. Binnen het sportcluster zijn ook enkele kantoren, maatschappelijke voorzieningen, een restaurant, ondersteunende horeca en een sportshop aanwezig.

Recreatieve voorzieningen

Binnen de Westrand bevindt zich ook een volkstuinencomplex. Het volkstuinencomplex heeft een grootte van circa 7 ha. De grootte van de ter plaatse aanwezige volkstuinen en de daarop aanwezige bebouwing is verschillend. De entree van het volkstuinencomplex ligt in het verlengde van de Olympiaweg.

Agrarisch

Het westelijke gedeelte van de Westrand wordt gekenmerkt door open weidegebied, veelal in gebruik voor agrarische doeleinden. De verkavelingspatronen van het weidegebied zijn zeer divers, deze verwijzen nog naar de oorspronkelijke structuren van de droogmakerijen. In het weidegebied is geen bebouwing aanwezig.

Wonen

Langs de Olympiaweg en de Meerweg staan enkele vrijstaande woningen. Er is tevens sprake van twee bedrijfswoningen in het nabijgelegen kegelhuis.

Gemengde functies

In de meest zuidelijke punt van de Westrand ligt een tuincentrum en langs de Olympiaweg liggen enkele voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en kantoor-/bedrijfsruimten.

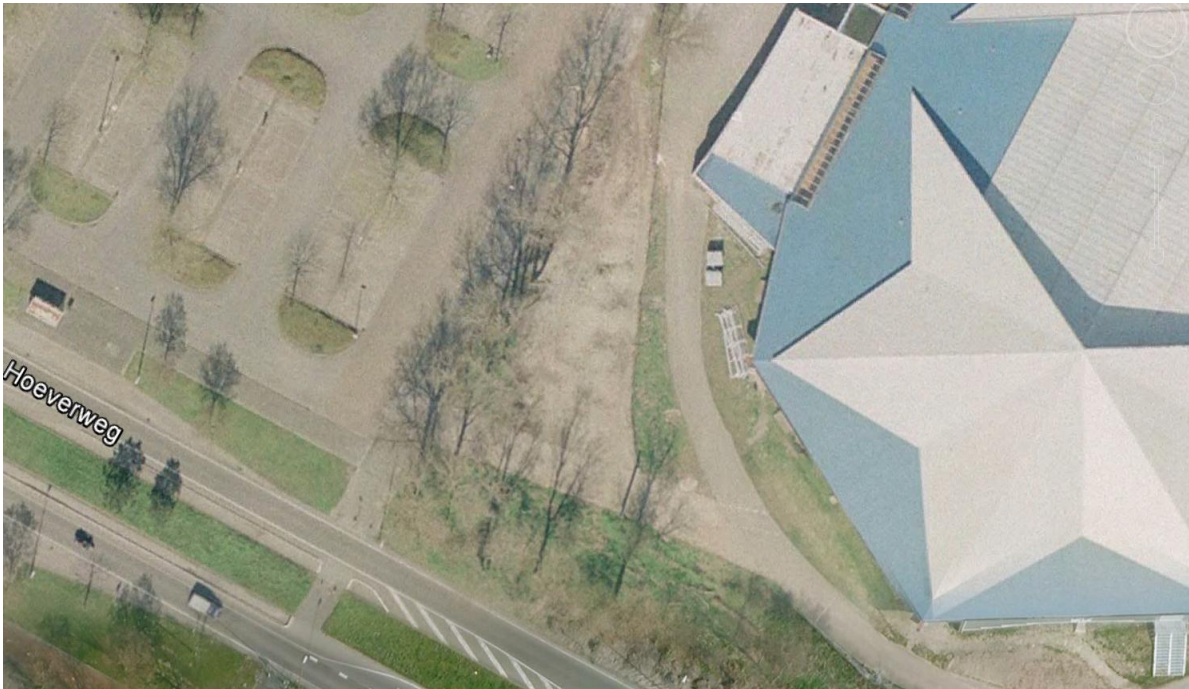
2.2 Projectlocatie

De projectlocatie is in de huidige situatie onbebouwd. Het grootste deel is verhard ten behoeve van wegen, paden en een parkeerterrein. Daarnaast bevinden zich kleinere vlakten met gras en een aantal kleinere bomen tussen de verharde vlaktes.



Afbeeldingen: Huidige situatie projectlocatie

Ten noorden, direct grenzend aan de projectlocatie bevindt zich de hal van de wielerved.



Afbeelding: Bovenanzicht huidige situatie projectlocatie

2.3 Projectbeschrijving

Locatiekeuze en doelgroep

McDonald's heeft al enige tijd de wens om zich te vestigen aan de Westrand van Alkmaar. Een restaurant hier zal een goede aanvulling zijn op de bestaande twee vestigingen in het centrum en aan de oostkant van Alkmaar, op bedrijventerrein Boekelermeer. Daartoe is in samenwerking met de gemeente een locatiestudie gedaan, waaruit twee mogelijk locaties naar voren kwamen. Locatie 1 is de onderhavige projectlocatie naast de wielerved. Locatie 2 zou naast de P+R bij de camping aan de Bergerweg zijn geweest. Deze twee locaties zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten om te kiezen voor onderhavige locatie.

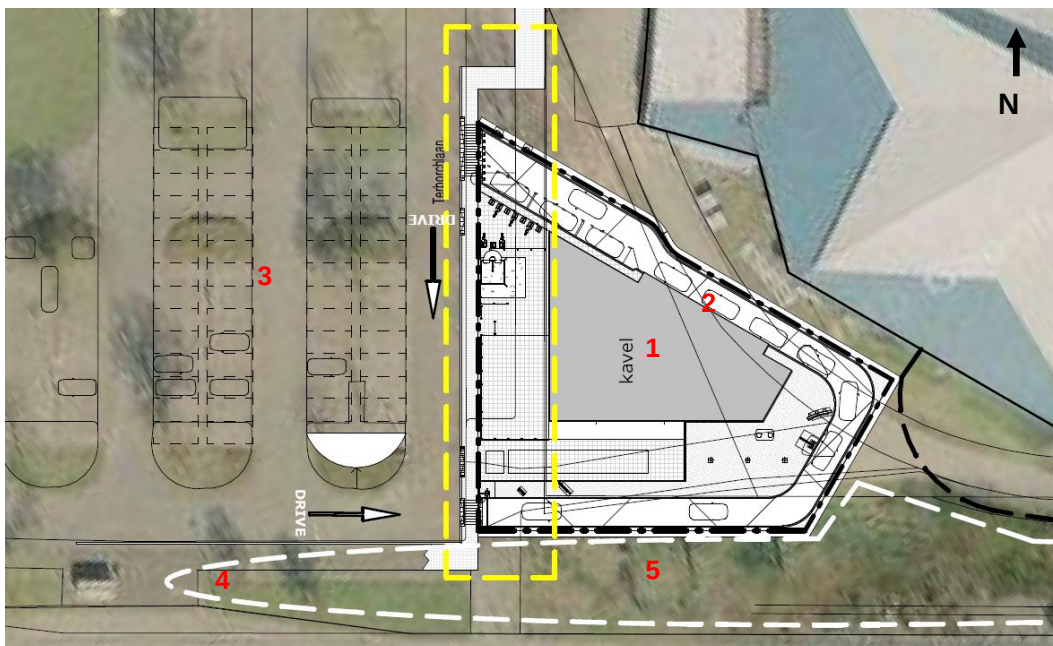
Voor een McDonald's vestiging is een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid vanuit de omgeving van essentieel belang. De Martin Luther Kingweg (N9) is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het westelijke deel van Alkmaar. Het gaat hierbij ook om een verkeersroute van regionaal belang richting Bergen, Egmond en Den Helder. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving veel recreatieve en sportieve voorzieningen. De projectlocatie ligt aan de kruising van de N9 en de N512, strategisch aan de entree van het sportcluster in het gebied Westrand en daarmee ideaal voor een McDonald's vestiging. Door de strategische ligging langs de doorgaande routes en met een goede zichtrelatie op de Martin Luther Kingweg en de Hoeferweg, is dit dan ook een geschikte locatie voor een McDonald's vestiging.

Gezien het voorafgaande, gaat het bij de toekomstige klanten van McDonald's om lokale inwoners en bezoekers van de diverse voorzieningen in de Westrand. Aangezien de goede zichtbaarheid vanaf de provinciale- en rijkswegen (N9 en N512), ligt het voor de hand dat een groot deel van de toekomstige gasten passerende reizigers zijn die vanaf de genoemde wegen naar dit restaurant gaan komen.

Het bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een nieuw gebouw in twee bouwlagen voor het restaurant: circa 550 m² bvo;
2. drive-in functie;
3. 60 parkeerplaatsen op een bestaand parkeerterrein (maakt geen onderdeel uit van onderhavige vergunningaanvraag);
4. drie vlaggenmasten voor het logo van McDonald's (aparte vergunningaanvraag);
5. een reclamemast met het logo van McDonald's (aparte vergunningaanvraag);
6. bijbehorende voorzieningen en 'signage'.



Afbeelding: Inrichting projectlocatie

Aan de oostrand van de projectlocatie wordt het gebouw voor het restaurant in twee lagen gerealiseerd (zie nr. 1). De bouwhoogte is maximaal 8 meter. Het restaurant heeft een bruto vloeroppervlak van circa 550 m².



Afbeelding: Gevelaanzicht McDonald's restaurant.



Afbeelding: Gevelaanzicht McDonald's restaurant.

De vlaggenmasten voor het McDonald's logo zijn direct gelegen langs de Hoeverweg (zie nr. 4). Daarnaast voorziet het plan in een 15 meter hoge reclamemast voor het logo van McDonald's (zie nr. 5). De masten bevinden zich niet op het terrein van McDonald's en zullen apart worden aangevraagd.

De situering van het gebouw scheidt de 'drivelane' voor de drive-in functie van het parkeerterrein, waardoor een optimale circulatie ontstaat. De entree van het restaurant is gericht op het parkeerterrein. Voor de consument is dit eenvoudig te begrijpen. Men komt het terrein op, men parkeert of maakt gebruik van de drive-in functie. De routing op het terrein is duidelijk. Er is een centrale entree, met duidelijke rondrij-bewegingen, met zo min mogelijk kruisende verkeersbewegingen.

Verkeer en parkeren

De drivelane loopt achter het gebouw (zie nr. 2, afbeelding blz. 5) en is voorzien van bijbehorende 'signage'. Op het bestaande parkeerterrein bevinden zich voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeerbehoefte van McDonald's te kunnen voldoen. (zie nr. 3, afbeelding blz. 5). Als op een later moment zou blijken dat het aantal aanwezige parkeerplaatsen onvoldoende is, dan zal de gemeente extra parkeerplaatsen, conform de geldende parkeernormen en het rapport "Parkeren ontwikkeling sportcluster Westrand" d.d. 9 juli 2012, op openbaar terrein realiseren. Over het gebruik en de onderhoud van de parkeerplaatsen wordt een overeenkomst met de gemeente Alkmaar gesloten. De in- en uitrit en de aansluiting op de openbare weg bevindt zich aan de Olympiaweg.

Werkgelegenheid

Het restaurant zal voor extra werkgelegenheid in Alkmaar zorgen. Het gaat hierbij met name om arbeidsplaatsen voor laaggeschoolde werknemers. In totaal worden circa 90-100 nieuwe banen gecreëerd. Het gaat hierbij veelal om parttime banen. Omgerekend naar het *fulltime-equivalent (fte)* bedraagt dat 25-30.

Zwerfvuil

Hoewel mogelijk zwerfvuil in de omgeving van een McDonald's restaurant niet wordt veroorzaakt door McDonald's zelf, voelt het lokale McDonald's restaurant zich wel degelijk verantwoordelijk voor het ontstaan daarvan. Het bestrijden van zwerfvuil is voor McDonald's dan ook een prioriteit in de bedrijfsvoering. Het zwerfvuil probleem is niet met een enkele maatregel te voorkomen of op te lossen. McDonald's gebruikt dan ook een pakket van maatregelen. Op eigen terrein plaatst zij ruim voldoende afvalbakken en leegt die regelmatig. Indien het ruimtelijk wordt toegelaten worden ook in de nabijheid van het restaurant, nabij de belangrijkste loop- en rijroutes afvalbakken geplaatst. Daarnaast heeft McDonald's medewerkers die op eigen terrein en in een ruime straal rondom het restaurant het zwerfvuil verwijderen. Aan de omwonenden zal een telefoonnummer beschikbaar worden gesteld, waar zij bij klachten over zwerfvuil naar kunnen bellen. Medewerkers van McDonald's zullen dan zorgen voor verwijdering van dit zwerfvuil. Mochten deze maatregelen niet voldoende zijn, dan heeft McDonald's goede ervaringen met een "samenwerkingsverband" met de lokale overheid. In overleg met die overheid wordt dan een aanvullend plan van aanpak overeengekomen, waarbij McDonald's een bijdrage in de kosten daarvan doet. De laatste stap in de aanpak van dit probleem is het stimuleren van handhaving. Als er op bepaalde plekken een hardnekkig zwerfvuil probleem ontstaat, is "tijdelijke gerichte" extra aandacht van handhavers een optie.

3 BELEIDSKADER

3.1 Planologische kaders

Bij ieder plan of project vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Holland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is het projectgebied onderdeel van het 'Nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land'. De uiteindelijke verantwoordelijkheid van het vastleggen van de Ecologische Hoofdstructuur ligt bij de provincie. Bij provinciale verordening worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen in het belang van de verwezenlijking, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de beoogde natuurkwaliteit van de ecologische hoofdstructuur. De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur zoals aangewezen in de provinciale verordening.

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaardwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de beoogde ontwikkeling. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de

Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Een structuurvisie bindt uitsluitend het orgaan dat de structuurvisie heeft vastgesteld, in dit geval het Rijk. Dit project voorziet niet in ontwikkelingen die relevante gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Overleg met het hoogheemraadschap zal plaatsvinden.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn ondermeer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Op de visiekaart van de Provinciale Structuurvisie is de projectlocatie aangewezen als 'Gebied voor gecombineerde landbouw'.

In de Provinciale Verordening zijn regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen opgenomen. Het gaat daarbij over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer aardkundige waarden, (Rijks)bufferzones, nationale landschappen, Ecologische Hoofdstructuur en Bestaand Bebouwd Gebied.

Voor het projectgebied zijn alleen de regels met betrekking tot het 'Landelijk gebied' relevant. Gelet op de artikelen 13 en 14 van de Verordening mag een plan niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied, tenzij ontheffing wordt verleend door Gedeputeerde Staten. Het landelijk gebied is volgens artikel 1 het gebied dat niet tot de BBG behoort terwijl onder verstedelijking alle functies vallen die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken. Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit.

De McDonald's vestiging is gelegen binnen het landelijk gebied. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan de eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit, zoals bedoeld in de verordening.

Voor de ontwikkeling van het sportcluster en andere ontwikkelingen in de omgeving van de geplande nieuwe vestiging is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Hierin past ook het onderhavige project. Op 15 maart 2012 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland gereageerd op het verzoek van de gemeente Alkmaar om het SPvE als prealabele vraag ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) voor te leggen. De ARO heeft aangegeven de ontwikkeling van een sportcluster en de inspanning om te komen tot een duurzame overgang naar het buitengebied te ondersteunen. Vooroverleg met de provincie is noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030

De structuurvisie 'Westrand 2030' is op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Als overgangsgebied tussen het stedelijk en het landelijk gebied is Westrand één van de weinige plekken van Alkmaar waar nog ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Tegelijkertijd is het juist ook de landelijke omgeving, het unieke open weide- en duinlandschap, die het Westrandgebied een bijzondere kwaliteit geeft. De gunstige ligging ten opzichte van de stad, de goede bereikbaarheid en de beschikbare ruimte hebben de afgelopen decennia verschillende partijen naar de Westrand gelokt. Zo zijn er grootschalige sport- en recreatieve voorzieningen gerealiseerd, hebben zich onderwijsinstellingen gevestigd en is ook een bedrijvenpark Bergermeerpolder tot ontwikkeling gebracht.

De structuurvisie geeft het gewenste ruimtelijk beleid voor de Westrand op een globaal niveau, en omvat de structuur van het eindbeeld van het gebied. Beleidsuitgangspunten vanuit de structuurvisie Westrand zijn:

- een heldere begrenzing hanteren tussen stedelijk en landelijk gebied;
- verlies van groen voorkomen;
- natuur en recreatie sterker met elkaar verbinden;
- en gewenste ontwikkelingen binnen de toekomstige begrenzing mogelijk maken.

De structuurvisie legt de gewenste ruimtelijke structuur op hoofdlijnen vast en biedt daarmee een toetsingskader voor de diverse initiatieven in het gebied op langere termijn. De ontwikkeling van het sportcluster is in de structuurvisie aangekondigd. Hierbij wordt aangegeven dat op de parkeerplaats ten noorden van de Hoeverweg (projectlocatie) ruimte is voor een functie waar veel bezoekers op af komen.

Structuurvisie Locatiebeleid Gemeente Alkmaar

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad het locatiebeleid vastgesteld. De kern van het locatiebeleid van de gemeente Alkmaar is samen te vatten als: 'Het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid (in ruime zin) en grootschalige voorzieningen'. Daarbij gaat het om economische ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor de activiteiten waarop het locatiebeleid van toepassing is en bereikbaarheidsaspecten in de vorm van een doelmatig gebruik van alle beschikbare vervoersmogelijkheden. Daarnaast wordt gestreefd naar het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid in de vorm van efficiënt ruimtegebruik, van kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus (op de vraag afgestemd) met voldoende aandacht voor functiemenging, van kwaliteit van de leefomgeving en het voorzien in op de locatie afgestemde parkeerfaciliteiten. Bedrijven en voorzieningen, die uit een oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn kunnen worden gerealiseerd op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen.

In de Westrand bevinden zich een groot aantal sportvoorzieningen, met een regionale en zelfs landelijke doelgroep. Over de toekomstige ontwikkeling van deze voorzieningen wordt momenteel in het kader van een gebiedsspecifieke visie gediscussieerd. In het reeds verstedelijkte gebied rondom de Olympiaweg en Terborchlaan zal sprake zijn van ontwikkelingen voor sport, vrije tijd en horecavoorzieningen. Uitgangspunt is behoud van de bestaande sportvoorzieningen, en eventueel een versterking ervan. De bereikbaarheid per auto is voor dit soort bovenregionale functies essentieel. Ingezet wordt op de verbetering van de volgende functies:

- Recreatieve en toeristische voorzieningen (incl. hotel);
- Horeca/vermaak/cultuur;
- Zorg en onderwijs.

De vestiging van een McDonald's restaurant is in deze samenhang een verbetering van de horecafunctie in het gebied.

Horecabeleid: Kadernota horecabeleid

Op 26 juni 2003 heeft de gemeenteraad van Alkmaar de 'Kadernota horecabeleid' vastgesteld, waarin de kaders voor het horecabeleid zijn vastgelegd. Ter uitvoering van deze kadernota is in december 2003 de beleidsnotitie 'Tussen lust en last' opgesteld. Hierin zijn de aspecten planologie, milieu, veiligheid en handhaving uitgewerkt. Het horecabeleid is erop gericht om een gevarieerd en voldoende groot aanbod aan horeca te handhaven.

In de beleidsnotitie zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van openingstijden, toegestane categorieën horeca, exploitatie, terrassen, openbare orde en milieu. Voor het bestemmingsplan zijn de planologische elementen 'toegestane categorieën horeca' en het 'horecabeleid per gebied' van belang. Beide elementen worden kort toegelicht.

In de beleidsnota is een horeca-categorie-indeling opgenomen. Door deze indeling ontstaat een differentiatie van lichte en zwaardere horecafuncties. Hiermee wordt beoogd om de nadelige invloeden van de vestiging van een horecabedrijf op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Het onderscheid in categorieën is vooral gebaseerd op criteria als overlast, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, koppeling met andere functies, beslag op de publieke buitenruimte (terrassen), de loketfunctie en publiekfunctie op straat.

De horecafunctie in het "buitengebied" (alles behalve het centrum) komt redelijk gespreid voor. Het beleid uit de vorige horecanota's kan worden voortgezet. Per plangebied zal een afweging noodzakelijk zijn. Bij die afweging voor de nieuwe vestiging van McDonald's aan de Westrand van Alkmaar spelen de volgende uitgangspunten een rol:

- langs randwegen en uitvalswegen bestaat in beginsel de mogelijkheid om specifieke horecafuncties (wegrestaurants, hotels, bowlingcentra, sportcentra e.d.) te realiseren. Bij deze horecafuncties is de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer van belang (gedacht kan met name worden aan de categorieën 1 en 3);
- op bedrijventerreinen moet in beginsel een mogelijkheid aanwezig zijn om restaurants te realiseren welke in hoofdzaak een functie hebben voor het betreffende terrein. De betreffende bestemmingsplannen zullen uitsluitend moeten geven over hetgeen is toegestaan. Gedacht wordt met name aan de categorieën 3 en 4.

De ontwikkeling van een nieuwe McDonald's vestiging met drive-in functie is niet in strijd met het horecabeleid van de gemeente Alkmaar.

3.5 Conclusie

De beoogde realisatie van het restaurant met drive-in en parkeerterrein past binnen de vigerende beleidslijnen van rijk, provincie, gemeente. De projectlocatie is gelegen binnen het landelijk gebied, maar er wordt voldaan aan de eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit, zoals bedoeld in de Provinciale verordening.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuonderzoek

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden.

Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Bij de realisatie van het restaurant zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Onderzoek is daarom nodig.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan (beide d.d. 5 januari 2010) en het (actuele) bodeminformatiesysteem van de gemeente is een inventariserende beschrijving te geven van de te verwachten bodemkwaliteit in de Westrand.

Bodemkwaliteitskaart

Op diverse locaties in de Westrand is in de loop der jaren reeds een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis daarvan is een verwachting aan te geven voor het hele gebied: de diffuse kwaliteit van de bovengrond (0,0-0,5 meter onder maaiveld) is Achtergrondwaarde 'AW2000', d.w.z. schoon. De ondergrond (0,5-2,0 meter onder maaiveld) is naar verwachting iets minder schoon en heeft de kwalificatie Woongrond. Onder en bovengrond zijn in principe geschikt voor iedere bestemming en vormt de milieuhygiënische kwaliteit van geen belemmering voor de realisatie van het project.

Bodembeheerplan

De kwaliteit van eventueel toe te passen grond (zowel boven- als ondergrond) in de Westrand moet voldoen aan de Achtergrondwaarde AW2000.

Bodemonderzoek

In 2001 is op het terrein van de wielerved onderzocht. Hieruit is gebleken dat een deel van het terrein van de wielerved is verontreinigd. Het verontreinigde deel van het terrein ligt echter buiten de onderhavige projectlocatie van McDonald's. In het kader van de omgevingsvergunning en de grondtransactie wordt in opdracht van de gemeente Alkmaar specifiek voor onderhavige locatie nader onderzoek verricht.

Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De voorliggende omgevingsvergunning voorziet niet in een nieuwe geluidsgoelige bestemming, er wordt ook niet voorzien in een inrichting waarvan de geluidsemisatie onderzoek vergt. Akoestisch onderzoek is in het kader van de ruimtelijke inpassing daarom niet nodig.

Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

De vastgestelde grenzen voor woningen en kantoren komen beiden overeen met een maximale concentratietoename van 1,2 microgram/m³. Op basis daarvan kan worden bepaald of een plan dat zowel woningen als kantoren omvat, niet in betekende mate bijdraagt.

Het grootste deel van de klanten zijn passerende automobilisten op de N9 en de N512 of bezoekers van de sportcluster. De zelfstandige verkeersaantrekkende kracht van het project is gering, veel geringer dan wat de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen is (7.500 tot 9.000 verkeersbewegingen per etmaal) of 100.000 m² kantoren. De bijdrage aan de luchtkwaliteit ten gevolge van het nu voorliggende ruimtelijke besluit is gering.

Het voorliggende plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Derhalve hoeft er ook geen onderzoek en geen verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

Externe veiligheid

Inrichtingen

LPG tankstation aan de M.L. Kingweg (N9)

Zowel de risicocontour van het plaatsgebonden risico (40 m rond vulpunt van de LPG-tank) als ook het invloedsgebied voor het bepalen van het groepsrisico (150 m rond vulpunt van de LPG-tank) vallen buiten het projectgebied. (rapport Prevent-adviesgroep dd. 25 mei 2009, proj.nr. 049-C01-NK) Het LPG tankstation is daarmee niet relevant voor de planontwikkeling.

IJsbahn De Meent en ammoniakopslag

De risicocontour van het plaatsgebonden risico is 50 m gerekend vanaf de gevel van de machinekamer. Deze contour valt buiten het plangebied. Uit onderzoek van de RIVM in 2005 blijkt dat ook bij hoge personendichtheid nabij de ammoniakopslag (300 personen / ha) van dit type ammoniak-installatie er geen significant groepsrisico ontstaat. (rapport Prevent-adviesgroep, dd. 10 aug 2011, projectnr. 108-P6). De ammoniakopslag van De Meent is daarmee niet relevant voor de planontwikkeling.

Transport

Route gevaarlijke stoffen M.L. Kingweg.

Uit onderzoek van DHV van maart 2009 in opdracht van de provincie Noord-Holland (dossier C8100-01-0001) blijkt dat op basis van de hoeveelheid transporten van gevaarlijke stoffen geen plaatsgebonden risico groter dan 10⁻⁶ te verwachten is buiten de rand van de weg. Voor het groepsrisico wordt een invloedsgebied aangehouden van 200 m vanaf de weg. Voor ontwikkelingen binnen dit gebied moet het groepsrisico bepaald en verantwoord worden.

In januari 2013 is door onderzoeksbureau AVIV onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden en het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen via de N9. Uit het onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico op het midden van de provinciale weg N9 niet meer mag bedragen dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de vestiging van het McDonald's restaurant. Het groepsrisico is kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door realisatie van het nieuwe plan neemt het groepsrisico gering toe. De factor waarmee de oriëntatiewaarde wordt onderschreden neemt toe van 0.201 naar 0.204. Hierover zal de gemeente verantwoording af moeten leggen. Een verantwoordingsparagraaf is opgesteld en zal voor advies aan de veiligheidsregio voorgelegd worden.

Buisleidingen

Ten westen van Alkmaar ligt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie en wordt door Taqa een gasleiding aangelegd naar de gasputten in het Bergerveld. In opdracht van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft Prevent-adviesgroep onderzoek gedaan (dd. 18 okt 2010, projt.nr. 076-NRL-BL17) naar de bestaande gasleidingen. Hieruit blijkt dat het plangebied ruim buiten de toetsingsafstand (80 m) en de contour van het plaatsgebonden risico valt (op de leiding). Voor de Taqa leiding is onderzoek gedaan door de Gasunie (rapport dd 12 nov 2008, project.nr. W2520.001). Daaruit blijkt dat deze leidingen geen invloed hebben op de te onderzoeken locatie. De aanwezige en toekomstige hogedruk aardgasleidingen ten westen van Alkmaar hebben geen invloed op de planontwikkeling.

Milieuzonering

Milieuhindercontourenonderzoek

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Het restaurant betreft geen milieugevoelig object. Het restaurant kan wel zelf geurhinder veroorzaken. Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor restaurants een indicatieve afstand tot nabijgelegen woningen van 10 meter voor wat betreft de aspecten geur en geluid. Er bevinden zich geen woningen nabij de projectlocatie, die vallen binnen deze contouren. De dichtsbijzijnde woningen bevinden zich op meer dan 200 meter afstand. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Milieubescherming

In het kader van de Wet milieubeheer kunnen provincies gebieden aanwijzen waarvan de kwaliteit van een of meerdere milieuaspecten bijzondere bescherming behoeft, de zogenaamde milieubeschermingsgebieden. Dit kan bijvoorbeeld een grondwaterbeschermingsgebied of een stiltegebied zijn. Wanneer de locatie zich in een milieubeschermingsgebied bevindt kan deze gevolgen hebben voor eventueel nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

De projectlocatie is niet gelegen in bodembeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden of stiltegebieden en betreft derhalve geen milieubeschermingsgebied. Wel ligt de projectlocatie op meer dan 200 meter afstand van het provinciale weidevogelgebied. De verwachting is dat het project geen negatief invloed heeft op de weidevogels. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het restaurant.

4.2 Verkeer en parkeren

De locatie is gelegen langs belangrijke doorgaande wegen met hoge verkeersintensiteiten. De bestaande wegen en de kruising zijn daarop en op grote aantal bezoekers van de sportieve en recreatieve voorzieningen in de omgeving berekend. Het grootste deel van de klanten van het restaurant zijn passerende automobilisten op de N9 en de N512 of bezoekers van de sportcluster. De zelfstandige verkeersaantrekkende kracht van het project is gering, zodat de realisatie na verwachting niet tot verkeerstechnische problemen zal leiden.

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Alkmaar (zie bijlage 3) wordt voor de nieuwe vestiging een parkeerbehoefte van 63,8 parkeerplaatsen berekend ($11,6$ per 100 m^2 bvo). Hierbij is echter nog geen rekening gehouden dat circa 50% van de bezoekers van het restaurant gebruik zullen maken van de drive-in functie van het restaurant en niet op het parkeerterrein zullen parkeren. Uit ervaring met vergelijkbare vestigingen van McDonald's kan gesteld worden dat met 60 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van deze vestiging. In de rapportage 'Parkeren ontwikkeling sportcluster Westrand' (bijlage 3) wordt uitgegaan van dubbelgebruik van

parkeerplaatsen. Op piekmomenten zou daarom ook nog uitgeweken kunnen worden op andere parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In het kader van de gehele ontwikkeling van de sportcluster (inclusief het plan van McDonald's) zijn afspraken gemaakt, waarbij alle initiatiefnemers in het gebied een (financiële) bijdrage leveren aan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen in het gebied.

4.3 Waterhuishouding

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

In het kader van voorliggende omgevingsvergunning vindt daarom overleg plaats met het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier ten behoeve van de watertoets.

Waterkering

Er bevindt zich geen waterkering in het projectgebied.

Waterberging

De vestiging van McDonald's levert een toename van 600 m² verhard oppervlak op. 800 m² geldt normaal als ondergrens in het kader van de eis tot compensatie. Het hoogheemraadschap acht het in dit geval wenselijk om het onderhavige bouwplan mee te nemen in het totaalplan voor de waterhuishouding voor de Westrand (Waterplan Westrand). Het waterplan biedt voldoende mogelijkheden om de compensatie te zijner tijd, gelijktijdig met de andere planonderdelen, te realiseren in de landschapsrand. Het hoogheemraadschap houdt hiertoe met de gemeente een waterbank bij.

Naast de compensatie vanwege het project heeft het Hoogheemraadschap vanuit de regio ook een eigen wateropgave.

In de structuurvisie is ruimtelijk aangegeven waar, indien de vraag concreet wordt, zoekgebieden zijn voor het uitbreiden van waterberging. Daarbij zijn meerdere mogelijkheden aangegeven:

- verbreden van bestaande waterlopen en aanleg van nieuwe, met name als onderdeel van de landschappelijke begrenzing;
- delen van het open weidegebied waar mogelijkheden liggen voor waterberging, ook als open water (aansluitend aan het water van de landschappelijke begrenzing)
- delen van het open weidegebied waar mogelijkheden gedacht zijn voor minder zichtbare vormen van waterberging.

De watercompensatie wordt vastgelegd in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Westrand Zuid'. Met het realiseren van waterberging liggen er op het gebied van duurzaamheid kansen in de combinatie met sport, wellness en recreatie.

Riolering en waterhuishouding

Met betrekking tot riolering en waterhuishouding gelden er voor Westrandgebied een aantal algemene uitgangspunten met een duurzaam karakter:

- Combineren meervoudig ruimtegebruik voor bv. waterberging, watersport, recreatie en ecologie, denk bijvoorbeeld aan roeiwedstrijden, kanoverhuur en kanopolovelden op ingerichte waterplassen;
- Het scheiden van afvalwaterstromen waarbij het hemelwater van daken via een natuurlijke wijze geloosd wordt op oppervlaktewater;

- Hemelwater van wegen en parkeerplaatsen (licht verontreinigd) nazuiveren via grondpassages met bv. infiltratietechnieken, helofytenfilters en wadi's;
- Toepassen van duurzame (cradle tot cradle) rioleringsmaterialen in het gebied in combinatie met groene daken;
- Vuilwaterriool zoveel mogelijk via vrij verval aansluiten op bestaande rioleringsystemen.

4.4 Flora en fauna

Algemeen

Vanuit de wet- en regelgeving ten aanzien van de natuurbescherming worden eisen gesteld aan ingrepen in het landschap. Eventuele effecten op beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden dienen onderzocht te worden. Het wettelijke kader maakt onderscheid tussen enerzijds de gebiedsbeschermende wet- en regelgeving en anderzijds de soortbeschermende wet- en regelgeving. Indien een negatief effect optreedt op beschermde soorten of gebieden dient voor de uiteindelijke ingreep (de bouwfase) toestemming (in de vorm van een ontheffing of vergunning) te worden aangevraagd bij bevoegd gezag (dikwijls het Ministerie van LNV of de provincie). In het kader van ruimtelijke plannen en procedures kan geen ontheffing of vergunning worden verleend. In deze fase van de planvorming moet echter wel al rekening worden gehouden met eventuele effecten in de uitvoeringsfase. Met andere woorden, bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet goed naar de uitvoerbaarheid worden gekeken en moet blijken dat het plan te zijner tijd uitvoerbaar is, indien nodig na verlening van noodzakelijke ontheffing en/ of vergunning.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt in de nabijheid van beschermde gebieden.

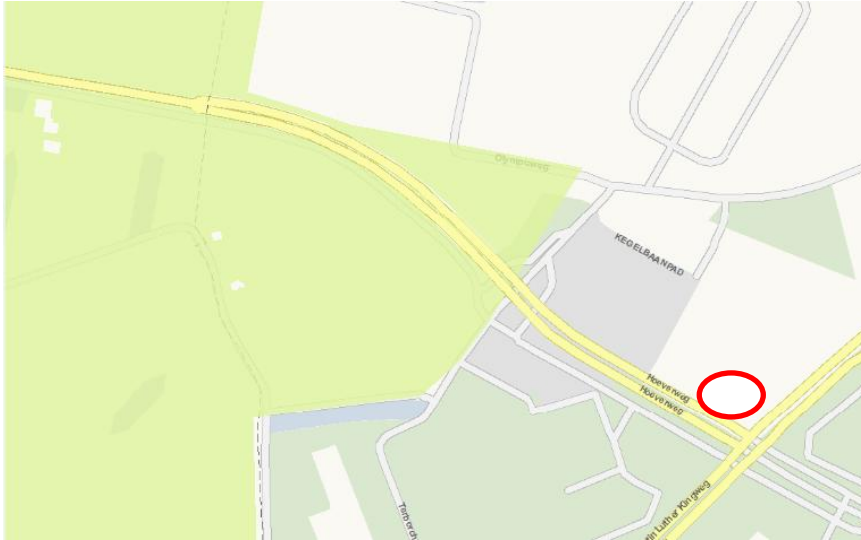
Ecologische Hoofdstructuur en weidevogelgebieden:

Het ruimtelijke beschermingsbeleid voor de EHS is gericht op het instandhouden van kenmerken en waarden die wezenlijk zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van de EHS-gebieden. Ter versterking van de samenhang van de grotere eenheden binnen de EHS worden 'robuuste verbindingen' nader uitgewerkt. Binnen de robuuste verbindingen is naast de functie natuur ook plaats voor functies als recreatie, waterbeheer, landschap en cultuurhistorie. Onderdeel van de EHS vormen ook de ecologische verbindingzones (evz's). Dit zijn verbindingen tussen natuurgebieden, die bestaan uit een natuurstrook met stapstenen (rust- en foerageergebieden), waardoor diersoorten van het ene naar het andere gebied kunnen migreren.

Effecten op de EHS moeten voorkomen worden of in ieder geval gecompenseerd worden. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen het rijk en de provincies, vastgelegd in de nota "Spelregels EHS". Naast de tot nu toe gehanteerde restrictieve benadering ("nee tenzij") zijn er nu ook de instrumenten herbegrenzing en saldobenadering. Bij de "nee, tenzij" benadering moeten mitigerende maatregelen worden toegepast en de resterende schade worden gecompenseerd. Herbegrenzing wordt alleen bij kleinschalige ruimtelijke ingrepen of om ecologische redenen toegepast, en zal alleen worden uitgevoerd als het leidt tot kwaliteitsverbetering en versterking van de EHS. Bij combinaties van plannen en projecten geldt een saldobenadering, waarbij onderlinge samenhang aanwezig moet zijn en per saldo de kwaliteit of kwantiteit van de EHS moet verbeteren.

Naast de EHS zijn in Noord-Holland ook bepaalde gebieden die van belang zijn voor weidevogels planologisch beschermd. Dit zijn aansluitend aan de EHS liggende gebieden die in de Gebiedsplannen Programma Beheer zijn begrensd als 'ruime jas beheergebied' met een weidevogel doelstelling. Deze gebieden moeten een bestemming krijgen die voortzetting van het agrarisch gebruik mogelijk maakt. Maatgevend voor de bestemmingsregeling is de daadwerkelijke aanwezigheid van natuur- en landschappelijke waarden (tot uitdrukking komend in de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- of landschappelijke waarden"). Voorkomen dient te worden dat de gebieden ongeschikt worden als leefgebied voor weidevogels, door grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals bebouwing of doorsnijding door infrastructuur. Daartoe zijn de weidevogelgebieden beschermd via een 'nee, tenzij' regime, dat wel lichter is dan dat voor de EHS en de evz's; grootschalige ingrepen zijn alleen toegestaan als sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn, maar kleinschalige ingrepen zijn er onder voorwaarden toegestaan ('ja, mits'). Als een ingreep in een weidevogelgebied toch doorgaat, dienen mitigerende maatregelen te worden genomen om de effecten

te minimaliseren. Op de resterende - onvermijdelijke - effecten, is de "Provinciale Beleidsregel Compensatie" van toepassing.



Afbeelding: Ligging EHS en weidevogelgebieden (projectlocatie rood omcirkeld)

De afstand van de EHS en weidevogelgebieden tot onderhavige projectlocatie bedraagt minimaal 1.000 meter respectievelijk 200 meter. Gezien de kleinschaligheid van het project, het feit dat de locatie nu reeds grotendeels verhard is ten behoeve van het parkeerterrein en de afstand tot de genoemde gebieden en sportieve en recreatieve voorzieningen die nog tussen de McDonald's vestiging en de beschermde gebieden aanwezig zijn, danwel gepland worden, zal de komst van een McDonald's restaurant dan ook niet leiden tot een aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het weidevogelgebied.

Soortbescherming (Flora- en faunawet)

Op grond van de Flora- en faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Het perceel is momenteel voor een groot deel verhard en ingericht als parkeerterrein. Wél bevindt zich een klein aantal kleinere bomen en grasvlakken binnen het projectgebied. Er bevinden zich dan ook geen beschermde soorten dieren en planten in het gebied. De ontwikkeling van het restaurant leidt niet tot de vernietiging van (verblijfplaatsen van) beschermde planten of dieren, zodat een ontheffing van de flora en faunawet niet nodig is.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Met de nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht om bij alle ruimtelijke besluiten het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Alkmaar is de onderhavige projectlocatie aangeduid als een zone met een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat op basis van archeologisch historisch onderzoek is geconcludeerd dat in dit deel van het plangebied de kans laag is dat bij bodemingrepen archeologisch waardevolle elementen worden gevonden. Nader onderzoek is niet nodig.

Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan de gemeentelijke archeoloog gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

4.6 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen ruimtelijk relevante hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het project.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De voorliggende omgevingsvergunning kan worden gebruikt als het bestemmingsplan een ontwikkeling of een project niet toestaat en de gemeente de activiteit toch mogelijk wil maken, zonder meteen het bestemmingsplan aan te passen. In deze paragraaf wordt het juridische deel van de omgevingsvergunning nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

Wettelijk kader

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in strijd met het bestemmingsplan. Het wettelijk kader wordt sinds 1 oktober 2010 gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° is hiervoor van toepassing.

Vereisten op grond van de Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat bepalingen omtrent een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat de omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Voorliggende onderbouwing voldoet aan deze eisen.

De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar. Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met daarbij vermeld een aantal afwijkende voorwaarden.

Voordat de vergunning verleend kan worden dient een verklaring van geen bedenkingen van de raad te zijn ontvangen.

6 HAALBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

De ontwikkellocatie is eigendom van de gemeente. Kostenverhaal vindt daarom plaats door gronduitgifte. Alle kosten voor dit project worden gedragen door de initiatiefnemer McDonald's. Een uitgevoerde planschaderisicoanalyse heeft uitgewezen dat er naar verwachting geen sprake zal zijn van planschade. Er wordt daarom geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de te voeren procedure is het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. Er zijn **well/geen** zienswijzen ingediend.

6.3 Conclusie

Deze ontwikkeling is dusdanig concreet en uitgewerkt dat hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het project is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus. De ontwikkeling is ook aan alle milieuaspecten getoetst. Uit de onderzoeken is gebleken dat geen aantasting van het milieu of een overschrijding van wettelijk voorgeschreven normen plaats zal vinden. Het project zal een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid. De afwijking van het vigerend bestemmingsplan zijn aanvaardbaar en de ontwikkeling is wenselijk.