

't Wuiver 2a Oudorp

Bestemmingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	StudioPro6
projectnummer	2016-0033
versie	Vastgesteld
datum	16 november 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Regionaal beleid	10
3.5	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Water	15
4.2	Geluid	16
4.3	Bedrijven en Milieuzonering	17
4.4	Bodem	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Flora- en fauna	21
4.8	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	23
5	Juridische planbeschrijving	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Verbeelding	24
5.3	Planregels	24
6	Financiële uitvoerbaarheid	26
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Participatie	27
	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
7.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	27

Bijlagen

Bijlage 1:	Resultaat watertoets
Bijlage 2:	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 3:	Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Studio Pro6 (hierna: initiatiefnemer) is voornemens op het perceel 't Wuiver 2a te Oudorp een drietal vrijstaande woningen mogelijk te maken. Op dit moment is op de locatie een kerk gevestigd. Op het perceel rust conform het vigerende bestemmingsplan 'Oudorp' (vastgesteld op 4 april 2013) een maatschappelijke bestemming waarbinnen wonen niet is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

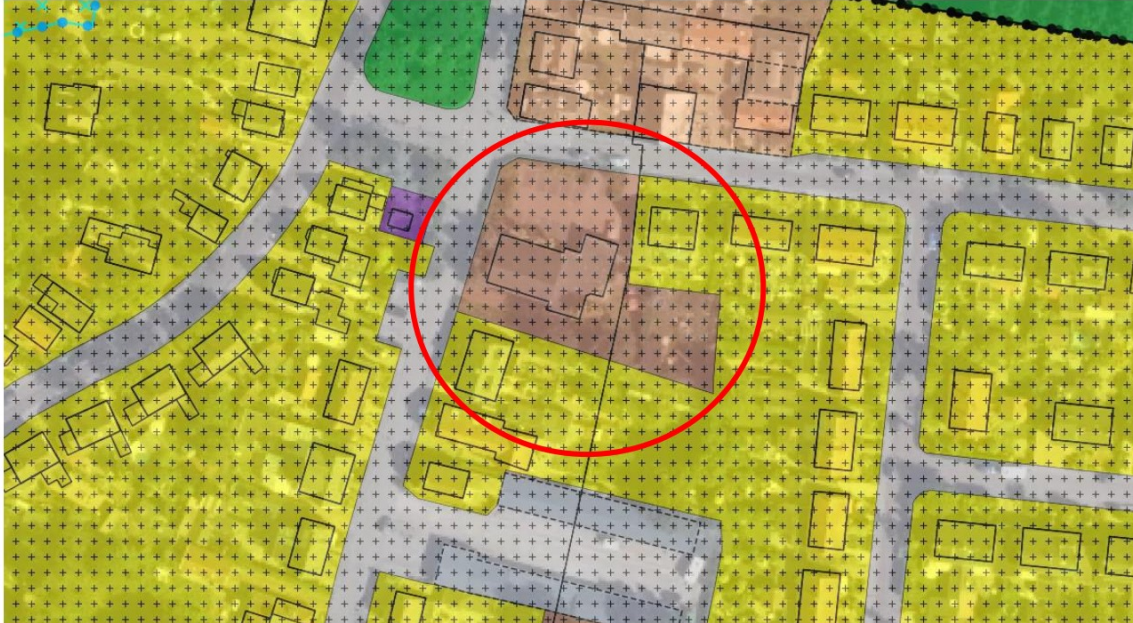
Het plangebied is het perceel van 't Wuiver 2a te Oudorp. Het perceel staat kadastraal geregistreerd als sectie A, nummer 5650. Het plangebied wordt aan de westzijde omsloten door de Herenweg, aan de noordzijde door 't Wuiver, aan de oostzijde door de woning aan 't Wuiver 2b en aan de zuidzijde door de woning aan de Herenweg 44 te Oudorp. In de Herenweg zijn veel vrijstaande woningen te vinden en enkele rijtjeswoningen. In onderstaande figuur 1.1 is een luchtfoto weergegeven waarop de globale begrenzing van het plangebied is aangegeven.



Figuur 1.1: luchtfoto met begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oudorp', dat op 4 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Alkmaar. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van het aanwezige kerkgebouw met het daarbij behorende terrein. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Oudorp' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarbij in wordt gegaan op de nieuwe indeling van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante beleid voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 5 het juridische deel (verbeelding en regels) van het bestemmingsplan wordt toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de financiële uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het perceel 't Wuiver 2a ligt op de kruising van de Herenweg en 't Wuiver. Het perceel maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing van de Herenweg. In de straat zijn veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen te vinden. Het daklandschap bestaat voornamelijk uit woningen met een zadel- of mansardekap.



Figuur 2.1: huidige situatie



Figuur 2.3: situatie hoek 't Wuiver en Herenweg

Op de locatie is rond 1992 een kerk gebouwd. De kerk is tevens gebruikt als bijeenkomstruimte. Op het perceel zijn veel parkeervoorzieningen aanwezig ten behoeve van de kerk en de bijeenkomsten. Het perceel daarmee grotendeels verhard. Rondom het parkeerterrein is een haag aanwezig.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een levendig woongebied met diverse kleinschalige voorzieningen zoals kapsalons, (para)medische dienstverlening en laagdrempelige horeca.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden op het perceel drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Twee woningen liggen met de voorzijde aan de Herenweg en één woning ligt met de voorzijde aan 't Wuiver. De maximale omvang van de drie woningen is vastgelegd door middel van een bouwvlak op de verbeelding.

De bouwvlakken ten behoeve van de verschillende hoofdgebouwen zijn 7,5 meter breed en 13 meter diep. In de planregels is voor de twee woningen aan de Herenweg een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter opgenomen. De woning op de hoek van de Herenweg en 't Wuiver heeft een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. De woningen krijgen met een kap met een voorgeschreven dakhelling van tussen de 45 en de 70 graden.

Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan,- uit- en bijgebouwen) wordt aangesloten bij de uitputtende regeling voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Deze regels zijn opgenomen als Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.



Figuur 2.4: toekomstige verkaveling

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland.

3.2.1.1 Betekenis voor het plan

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied. De 13 nationale belangen hebben geen betrekking op het plan. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid (Barro).

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

3.2.2.1 Betekenis voor het project

Met de ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. Het al dan niet toeneemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium om te oordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie volgt dat voor de vraag of er sprake is van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', en dus een Ladder-plicht, de mogelijkheden van het nieuwe plan vergeleken moeten worden met het huidige bestemmingsplan, dit voor wat betreft de toegestane functies en metrages.

In het onderhavige geval is sprake van een functieverandering binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij sloop- en nieuwbouw plaatsvindt. Er is sprake van een duurzame benutting van een binnenstedelijke locatie. Verder wijst jurisprudentie uit dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij minimaal 10 nieuwe woningen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt 3 nieuwe woningen mogelijk. Er wordt daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in de zin van 3.1.6 van het Bro. De beoogde ontwikkeling past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebied districten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

*Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"*¹

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.).

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren

¹ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21^e eeuw, Ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

(Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

3.2.3.1 Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 *Visie Erfgoed en Ruimte*

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

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2.4.1 Betekenis voor het project

In paragraaf 3.5.2.1 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De huidige versie van de Provinciale Regionale Verordening (PRV) is van juli 2016. Recent is de PRV aangepast en de aangepaste versie treedt op 1 maart 2017 in werking. De PRV werkt het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie verder uit en verankert deze juridisch. In de verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied en is niet in strijd met een bepaling uit de PRV. Er is vanuit het provinciaal beleid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.3.2 *Meerlaagse veiligheid – overstromingsrisico*

De Provinciale Ruimtelijke Verordening schrijft in artikel 8a voor dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met:

- a. de risico's van en bij overstroming, en;
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

Voor het onderhavige plan is een watertoets uitgevoerd. In de beoordeling van de waterkwaliteit en- kwantiteit wordt ook nagedacht over overstromingsrisico's en op welke wijze vervolgens deze belangen kunnen worden betrokken in de ruimtelijke planvorming. De Nederlandse strategie voor de beheersing van overstromingen is gericht op het voorkomen van overstromingen, bijvoorbeeld via waterkeringen of via het geven van meer ruimte aan de rivier. Het Rijk bepaalt de mate van bescherming die door de waterkeringen wordt geboden en heeft in de Waterwet normen opgesteld voor de waterkeringen. In de overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen en conserverende bestemmingsplannen. Conserverende plannen zijn gericht op het (grotendeels) behouden van de bestaande situatie. De bestaande functies worden in principe als gegeven beschouwd. Een beschrijving van de overstromingsrisico's en de maatregelen die zijn genomen om deze risico's te beheersen is dan voldoende. Bij conserverende bestemmingsplannen zijn de mogelijkheden voor maatregelen meestal beperkt, omdat de ruimtelijke inrichting al vast ligt.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een herontwikkeling van een perceel binnen het bestaand stedelijk gebied. De door het HHNK aangeleverde kaart met waterkeringen en waterstaatswerken is volledig overgenomen in het bestemmingsplan Oudorp waarin het plan is gelegen.

De kern Oudorp ligt ten opzichte van de wijde omgeving in Noord-Holland relatief hoog. Volgens de gegevens van www.overstroomik.nl (een initiatief van Rijkswaterstaat en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met het Ministerie van Veiligheid en Justitie, de Veiligheidsregio's, de Waterschappen en het Deltaprogramma), is er een kans groter dan 10% op overstroming tijdens de levens van de huidige bewoners, met een maximale overstromingshoogte van 1,0 meter. De kaart laat echter ook zien dat het overgrote deel van het plangebied niet overstroomt.

Daarnaast bevordert de gemeente Alkmaar een water robuuste inrichting en is ook actief bezig met een klimaat adaptieve inrichting. In 2016-2017 wordt voor de gemeente Alkmaar een klimaatstresstest uitgevoerd. Dit bestemmingsplan voegt geen risico's toe aan het al bestaande overstromingsrisico.

3.3.3 *Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed wonen in Noord-Holland'*

De provincie streeft met deze woonvisie naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Deze doelstelling wordt mede ingevuld door het opstellen van regionale actieprogramma's (RAP) met de regio's. Hierin worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's. Voor Noord-Holland Noord, waar de regio Alkmaar onder valt, is een aantal uitgangspunten gegeven. Er staat een woningbouwopgave van netto 24.800 woningen op de agenda tot 2020. Hierbij zijn de veranderingen in de demografie in deze streek van belang en duurzaamheid van de woningbouw staat hoog in het vaandel. De consument staat centraal en er moet meer ingespeeld worden op de specifieke woonwensen in de markt.

3.4 **Regionaal beleid**

3.4.1 *Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) regio Alkmaar*

Regio Alkmaar heeft tot 2020 13.000-14.000 woningen in de planning. De behoefte aan woningen ligt rond de 10.000. Woningen die in de planning staan, worden door marktontwikkelingen lang niet allemaal gerealiseerd. Er moet daarom worden gerekend met 30% verschil om op het

juiste aantal daadwerkelijke woningen te komen. In deze regio staan eigenlijk iets te weinig woningen in de planning (dit zouden er 14.260 moeten zijn) om in 2020 in de behoefte te kunnen voorzien.

De vraag naar koopwoningen is en blijft het grootst en deze is zo'n 70% van de totale vraag. De bandbreedte van de verhouding in de betaalbaarheid is goedkoop 40% tot 50%, middelduur 25% tot 35% en duur 20% tot 30%. Vanaf 2015-2020 moeten netto in ieder geval nog 4.500 woningen worden gerealiseerd.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met het plan voorzien wordt in de behoefte aan woningen in de regio Alkmaar. De ontwikkeling woningbouwprogramma zal tevens worden opgenomen in het RAP. Hiermee wordt voldaan de regionale afspraken vanuit het RAP.

3.4.2 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is de woonvisie 2013-2020 opgesteld. Deze woonvisie is op 4 juli 2013 vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 (we spreken nu van Regio Alkmaar).

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nu geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan dat nodig zijn om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken minder woningen gebouwd te worden dan nodig zijn. In de woonvisie is dan ook afgesproken dit te monitoren. De gemeente Alkmaar kan volgens de woonvisie nog woningen bouwen. De drie woningen waarvoor die met dit plan gerealiseerd worden passen daarmee binnen de kaders de woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Alkmaar 2030

In de toekomstvisie Alkmaar 2030 heeft de gemeente zich laten leiden door het antwoord op de vraag 'Wat voor stad wil Alkmaar zijn in 2030?'. De visie geeft een beeld van Alkmaar in het jaar 2030. Dit beeld is gebaseerd op de drie keuzes die de gemeente met deze visie heeft gemaakt.

1. Alkmaar is een levendige stad voor jong en oud.
2. Alkmaar is een duurzame stad in het groen.
3. Alkmaar is hoofdstad van Noord-Holland Noord.

Onafhankelijk van de keuzes die in een toekomstvisie gemaakt worden, staat een aantal uitgangspunten centraal in Alkmaar. Deze uitgangspunten zijn de wortels van Alkmaar. Dat waren ze in de afgelopen jaren en dat zullen ze naar verwachting ook blijven in de komende decennia.

Ten eerste is Alkmaar een sociale stad met vrijheidslievende mensen. In Alkmaar is er ruimte voor ontwikkeling van de bewoners. Sport zit in de genen van Alkmaar en tradities worden hoog gehouden. De waardering voor monumenten, de Kaasmarkt, 8 oktober viering 'bij Alkmaar begint de victorie' en de wens om mee te praten met het stadsbestuur, geven een indicatie van de binding van Alkmaarders met de stad. De beleefde kwaliteit van leven hangt nauw samen met de rust en ruimte die Alkmaar en de omgeving biedt.

Ten tweede is Alkmaar een economisch sterke stad. Bedrijvigheid en dienstverlening gaan hier hand in hand. Alkmaarders zijn ondernemers. Dat was vroeger al zo op de Waag en Alkmaar is nog steeds één van de aantrekkelijkste winkelsteden van Nederland en ontmoetingsplek bij uitstek. Er is een sterke stroom woon-werk verkeer van Alkmaar naar de regio en vice versa. Dit legt een druk op de bereikbaarheid via de weg. Alkmaar is goed bereikbaar per trein. Alkmaar is

ook een duurzame stad. De stad is omringd door natuurgebieden en door vooraanstaande bedrijven op het gebied van duurzaamheid. Alkmaar voelt zich daarmee verbonden.

3.5.1.1 Betekenis voor het project

Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke inbreiding. Door binnenstedelijke inbreiding kan de stad doorgroeien zonder dat dat ten koste gaat van de waardevolle groen- en natuurgebieden rondom de stad. Hiermee past het plan binnen de kaders van de Toekomstvisie Alkmaar 2030.

3.5.2 *Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019*

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

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

3.5.2.1 Archeologie

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is op 26 september 2016 samen met de beleidsnota Erfgoed Alkmaar 2016-2026 en de Erfgoedverordening Alkmaar vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft middels deze vaststelling gebieden aangewezen waar archeologische waarden worden verwacht.

Het plangebied is deels aangeduid 'waarde archeologie C' en deels als 'waarde archeologie D'. Bij 'waarde archeologie C' geldt dat er geen archeologische verplichtingen zijn bij bodemverstoringen onder de 500 m² en dieper dan 40 cm. Bij 'waarde archeologie D' geldt dat er geen archeologische verplichtingen zijn bij bodemverstoringen onder de 5.000 m² en dieper dan 40 cm.

Aangezien de te ontgraven oppervlakte minder dan 500 m² bedraagt gelden er geen archeologische verplichtingen voor dit plan. Geconcludeerd kan worden dat vanuit archeologie geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn conform de Erfgoedverordening Alkmaar de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie C' en 'Waarde Archeologie D' opgenomen op in de regels en de verbeelding van dit plan. Wel blijft een wettelijke meldingsplicht van toepassing bij het doen van toeval vondsten.



Legenda

verwachtingslagen

- waarde A: archeologische maatregelen bij verstoring >25m² en >20cm diepte
- waarde B: archeologische maatregelen bij verstoring >50 m² en >35cm diepte
- waarde C: archeologische maatregelen bij verstoring >500m² en >40cm diepte
- waarde D: archeologische maatregelen bij verstoring >5000m² en >40cm diepte
- waarde E: archeologische maatregelen bij verstoring >10.000m² en >40cm diepte
- Rijksmonument

Figuur 3.1: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart

3.5.3 Welstandsnota

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. Het plangebied bevat diverse wijken die uit oogpunt van historische stedenbouw een cultuurhistorische waarde hebben ten aanzien van de opzet en inrichting van openbare ruimte, alsmede een veelheid aan monumentale panden. Meerdere buurten, zowel vooroorlogse als vroeg naoorlogse, hebben een bijzonder welstandsregime.

3.5.3.1 Betekenis voor het project

De stedenbouwkundige verkaveling van de drie woningen binnen het plangebied sluit aan op de bestaande verkaveling rondom het projectgebied. Het uiterlijk van de bebouwing wordt bij een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de Welstandsnota.

3.5.4 ‘Nota Parkeernormen (2007 – 2015)’

De nota Parkeernormen 2007 – 2015 van de gemeente Alkmaar beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid. De centrale gedachte uit deze nota is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. Alleen in de binnenstad mag een uitzondering worden gemaakt vanwege het historische karakter. Daar behoren collectieve oplossingen in parkeerbeleid en parkeergarages tot de mogelijkheden. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening. De nota Parkeernormen 2007 – 2015 is op 15-12-2016 geldend verklaard voor het gehele grondgebied van de gemeente.

3.5.4.1 Betekenis voor het project

Het projectgebied is gelegen aan het dorpslint van de Herenweg. Het verkeer aan deze woonstraat is intensief, aangezien niet enkel aanwonenden gebruik maken van de weg maar ook doorgaand verkeer. De toevoeging van de woningen leidt niet tot een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen.

In de nota Parkeernormen 2007 - 2015 zijn de normen opgenomen die van toepassing zijn voor het project. Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen vermeld die van toepassing zijn bij de realisatie van woningen. Bij een grotere woning is sprake van een grotere parkeerbehoefte.

Tabel 1: Parkeernormen gemeente Alkmaar voor woningen

Oppervlakte (m2)	Parkeernorm 2007
Groter dan 120 GBO	1,7
65-120 GBO	1,5
40-65 GBO	1,0
Tot 40 GBO	0,3

Een eigen garage wordt in de regel nauwelijks gebruikt voor de auto. Daarom telt deze volgens de Nota Parkeernormen niet mee in de bepaling van het aantal parkeerplaatsen. Een oprit bij een garage telt wel mee, omdat in de praktijk blijkt dat de opritten zelden of nooit worden omgezet in tuin. De opritten/stroken ten behoeve van de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten een minimale breedte hebben van 3 meter. Wanneer de parkeerplaatsen naast elkaar worden gesitueerd dan dient rekening te worden gehouden met een minimale breedte 6 meter.

De geprojecteerde woningen zijn groter dan 120 GBO. Er zullen per woning daarom 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan is dit als vereiste opgenomen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Water

4.1.1 *Kader*

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient nauwkeurig onderzocht te worden of er ook waterbelangen in het geding zijn. De watertoets heeft tot doel te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering van het plangebied, aansluitend op het vigerende beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente. Hiertoe worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het proces uitgewerkt en kunnen eventuele kansen of knelpunten in dit stadium worden gesignaleerd.

De waterbeheerder voor het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het waterbeleid is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015, getiteld "Van veilige dijken tot schoon water". Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.1.2 *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling is op 11 november 2016 via de website www.dewatertoets.nl voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Met de opgegeven gegevens is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en dat derhalve volstaan kan worden met een korte procedure. Dit betekent dat de invloed van het plan opgevangen kan worden met een aantal standaard maatregelen, die hieronder staan beschreven.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het perceel al bijna geheel verhard en bebouwd. In de toekomstige situatie zal het grootste deel van het terrein ingericht zijn als tuin. De hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie hangt af van de wijze waarop de tuinen worden ingericht. Aangenomen is dat deze niet volledig worden verhard. Zodoende zal door de voorgenomen ontwikkeling de verharding niet of slechts in beperkte mate toenemen. Daarmee blijft de toename ruim onder de 800 m² die het Hoogheemraadschap als ondergrens hanteert voor het realiseren van compensatie. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd, waarbij hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de ambitie van het Hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van afvalwater. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden geen activiteiten plaats die het hemelwater vervuilen. Het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Het rioleringssysteem van woningen wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Digitale Watertoets

De digitale watertoets is uitgevoerd. Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat het project maar beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. De korte procedure houdt in dat de digitale watertoets volstaat en verder geen contact nodig is over eventuele maatregelen. In het kader van het bestuurlijk vooroverleg controleert het waterschap of er wijzigingen in het project zijn die leiden tot aanpassing van het advies van de digitale watertoets.

4.2 Geluid

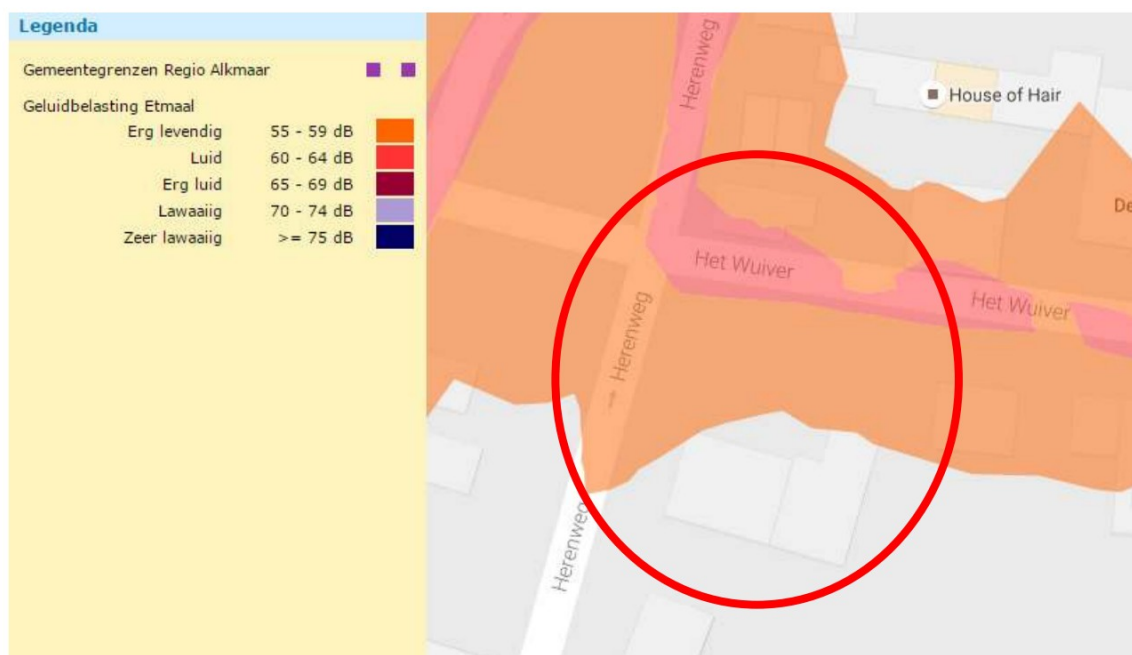
4.2.1 Kader

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect akoestiek. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat geluidseisen worden gesteld aan belastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd daar waar geluidgevoelige functies kunnen worden gerealiseerd. Daar mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan de maximaal toelaatbare waarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde).

4.2.2 Betekenis voor het project

De wegen rond het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/u. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Hier geldt vanuit de wet geen onderzoekszone. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is daarom voor het plangebied de geluidsituatie beoordeeld.

Om na te gaan wat de geluidbelasting is van de wegen rond het plangebied is gebruik gemaakt van de Geluidkaart van de Milieudienst Regio Alkmaar. Geluid als gevolg van luchtvaart, spoor en industrie spelen geen rol, omdat de geluidsbronnen hiervoor op een te grote afstand liggen van het plangebied. Voor wegverkeer is de kaart voor de geluidbelasting hieronder opgenomen.



Figuur 4.1: uitsnede geluidkaart Alkmaar (projectlocatie binnen de cirkel)

Uit de figuur blijkt dat ter hoogte van het plangebied de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. De geluidbelasting van maximaal 59 dB is echter lager dan de

maximaal te ontheffen waarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder voor wegverkeer bij binnenstedelijke situaties. Omdat hier sprake is van geluidbelasting van wegen die zijn uitgezonderd uit de Wet geluidhinder, is geen hogere waarde mogelijk maar is wel een beoordeling nodig of de situatie vanuit goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Hiervoor is de systematiek voor de hogere waarde wel voor te benutten. Op basis van de Notitie Hogere waarden wet geluidhinder (2008) is dit beoordeeld.

Beoordeling maatregelen aan de bron of in overdrachtsgebied

De geluidbelasting komt met name vanwege de weg 't Wuiver en deels vanwege de Herenweg. Vanuit goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of de geluidbelasting op de toekomstige woningen omlaag gebracht kan worden door maatregelen te treffen aan de bron (aanpassen type verharding) of in het overdrachtsgebied (plaatsen geluidsscherm). Het aanpassen van het wegdek is een kostbare maatregel die vanwege dit plan alleen niet kosteneffectief is. De maximumsnelheid op de omliggende wegen kan ook niet verder omlaag worden gebracht aangezien deze al 30 km/uur bedraagt. Het toepassen van andere geluidsreducerende maatregelen zoals een geluidsscherm is in de binnenstedelijke situatie niet mogelijk.

Beoordeling maatregelen bij de ontvanger

Er is geen andere doelmatige mogelijkheid om het geluid vanwege het langsrijdend verkeer te reduceren. Bij de bouw van de woningen is echter voldoende geluidisolatie te realiseren in de gevels, zodat een binnen niveau van 33 dB kan worden bereikt. Deze verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en wordt getoetst bij de omgevingsvergunning voor bouwen. Het bestemmingsplan legt de indeling binnen in de woningen niet vast. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen kan dit nog akoestisch optimaal worden ingericht. Met het oog hierop wordt de hogere gevelbelasting door de gemeente acceptabel bevonden.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder geldt geen onderzoeksverplichting. Vanuit goede ruimtelijke ordening is de geluidsituatie beoordeeld. Er zal sprake zijn van een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn echter geen mogelijkheden om deze geluidbelasting omlaag te brengen. In de regels is een verplichting opgenomen dat de gevels van de nieuwe woningen een dusdanige gevelisolatie krijgen dat wordt voldaan aan de eisen aan het binnenniveau. Daarmee wordt de situatie door de gemeente acceptabel bevonden. Er is vanuit akoestiek geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

4.3.1 Kader

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van kwetsbare objecten, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. De nieuwe ontwikkeling mag niet worden gehinderd door bestaande functies, maar ook mogen deze functies niet worden beperkt door de beoogde ontwikkeling.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Alkmaar in het bestemmingsplan Oudorp de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Daarom is deze lijst ook in de beoordeling voor het plangebied toegepast.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De gemeente Alkmaar hanteert de categorieën A, B en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

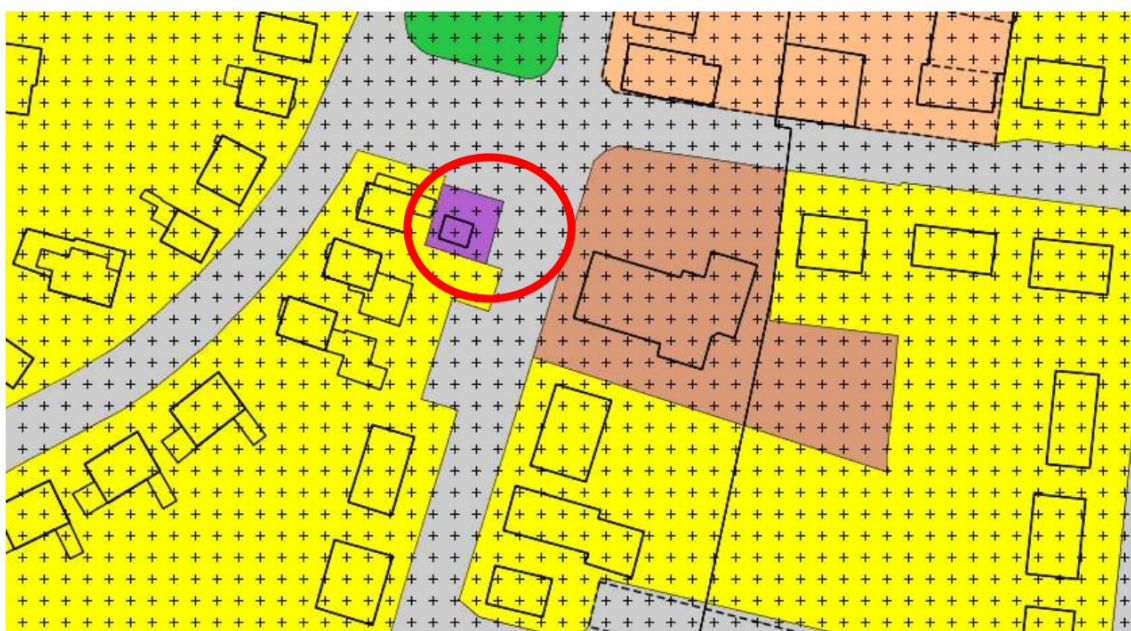
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

4.3.2 Betekenis voor het project

Op een afstand van 15 meter bevindt zich tegenover de projectlocatie een transformatiestation (nutsvoorziening). Transformatorstations met een vermogen kleiner dan 10 MVA vallen in de lijst van functiemenging in categorie B. Dit wordt gezien als een passende functie binnen een woonwijk.



afbeelding 4.2: uitsnede verbeelding BP Oudorp (nutsvoorziening binnen de cirkel)

4.4 Bodem**4.4.1 Kader**

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

4.4.2 *Betekenis voor het project*

In het kader van de bouw van de kerk is in 1992 oriënterend historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek (bodemkwaliteitskaart) wordt verwacht dat op de onderzoekslocatie in de grond geen noemenswaardige verontreinigen voorkomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de bodemkwaliteit of de aanwezigheid van bodembedreigende activiteiten/objecten een belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

Tenzij het historisch grondgebruik of eerder uitgevoerd onderzoek daartoe aanleiding geeft, is het in het kader van een bestemmingsplan niet noodzakelijk bodemonderzoek te verrichten. De verplichting is er wel bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dan dient een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid te worden overgelegd (conform artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht).

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 *Kader*

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;

Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een orientatiewaarde (circulaire Rvgs).

4.5.2 *Betekenis voor het project*

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in figuur 4.3.



Figuur 4.3: uitsnede contour 500 meter (bron: risicokaart)

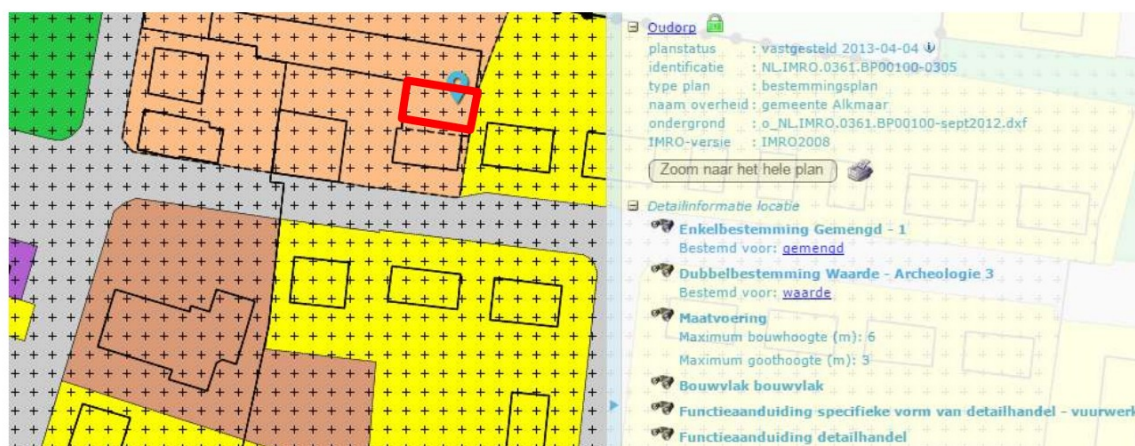
Op een afstand van circa 1,1 kilometer bevindt zich een verkooppunt voor LPG brandstoffen. Vanwege levert vanwege de afstand geen belemmering op voor het plan.

Daarnaast vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N242. Het plangebied ligt echter ruim buiten zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied hiervan. Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering voor realisatie van de woningen op deze locatie.

Tenslotte bevindt zich aan de overzijde van Het Wuiver een winkel voor bouwbenodigdheden dat tijdelijk (tegen de jaarwisseling) mede een verkooppunt is voor consumentenvuurwerk. Het bedrijf voldoet volledig aan de nieuwe eisen van het Vuurwerkbesluit.

De bewaarplaats en de maximale opslag en/of verkoop van ten hoogste 10.000 kg zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De aan te houden afstand tot woningen bedraagt 8 meter (op basis van het Vuurwerkbesluit). Deze afstand wordt gemeten vanaf het hart van de deur van de bufferbewaarplaats tot aan de rand van de bestemmingsgrens van het kwetsbare object (in dit geval de woningen).

Aangezien de vuurwerkopslag op meer dan 30 meter van de te realiseren woningen gelegen is zijn er geen belemmeringen voor het plan.



Figuur 4.4: uitsnede verbeelding BP Oudorp (Verkooppunt vuurwerk binnen rode omlijning)

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Kader

Bij plannen en projecten moet op grond van de Wet milieubeheer en de wettelijke bijlage ten aanzien van luchtkwaliteit sinds juli 2007 worden ingegaan op gezondheidssituatie wat betreft luchtkwaliteit. Alkmaar neemt deel aan het NSL (Nationale Samenwerking Luchtkwaliteit). In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de monitoringstool. De monitoringstool is een instrument waarmee jaarlijks nationaal de luchtkwaliteit wordt bepaald. In deze tool zijn alle belangrijke wegen in en rond Alkmaar opgenomen. Voor het jaar 2015 waren er geen situaties in Alkmaar waar een overschrijding van de norm voor de diverse stoffen optrad. In het kader van de samenwerking NSL nam en neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren.

4.6.2 Niet in betekenende mate bijdragen

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.6.3 Betekenis voor het project

De ontwikkeling van de drie woningen is aan te duiden als Niet in betekenende mate. Er is geen luchtkwaliteit onderzoek nodig. Vanwege luchtkwaliteit is er geen belemmering voor realisatie van de woningen op deze locatie.

4.7 Flora- en fauna

4.7.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.7.2 Betekenis voor het project

Ten behoeve van het onderhavige project is een verkennend natuuronderzoek² uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

Gezien de afstand en de ligging van het plangebied in het centrum van Oudorp en de minimale afstand van 5 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, kan er vanuit worden gegaan dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op Natura 2000 gebieden. Tevens vinden de werkzaamheden niet plaats in terrein die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een ecologische verbindingszone (evz) of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen (strikt) beschermde plantensoorten aangetroffen aan of in de directe omgeving van de projectlocatie. Gezien de aanwezige terreintypen kan het voorkomen van binnen de Wet Natuurbescherming (strikt) beschermde plan-

² Quicksan Flora- en faunawet 't Wuiver te Oudorp, Bureau Aandacht Natuur, november 2016.

tensoorten op de planlocatie worden uitgesloten. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels

In de nok van het kerkgebouw zijn uitwerpselen van een vogel aangetroffen en kunnen eventueel afkomstig zijn van de jaarrond beschermde huismus of gierzwaluw. Op de projectlocatie is het aanwezige pannendak eveneens geschikt als broedlocatie voor deze soorten. Met de voorgenomen sloop en herinrichting van de projectlocatie is het dan ook mogelijk dat nestlocaties en broedgebied van deze (broed)vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord of verloren gaan. Met betrekking tot huismus en gierzwaluw is het dan ook noodzakelijk om in het voorjaar (broedseizoen) nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van eventuele nestlocaties van deze soorten.

Aan de hand van dit nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is. Als het nader onderzoek is uitgevoerd conform de soortenstandaards huismus en gierzwaluw kan een ontheffing worden verkregen, mits hiervoor voldoende aanvullende en/of mitigerende maatregelen worden genomen.

Andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet aangetroffen. Gezien de ligging en de aard van de projectlocatie wordt ook niet verwacht dat andere jaarrond beschermde vogelsoorten dan huismus en gierzwaluw voorkomen binnen de projectlocatie.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht binnen de planlocatie. Het betreffende kerkgebouw bevat een (toegankelijke) spouw en bevat een pannendak. Tevens zijn op de projectlocatie een tweetal bomen aangetroffen met holten die geschikt zijn als verblijfplaatsen voor vleermuizen. Hiermee kan worden verwacht dat zowel het kerkgebouw als de betreffende bomen een vaste rust- en verblijfplaats (kunnen) vormen voor vleermuizen. Tevens kan worden verwacht dat met name de achterzijde van de projectlocatie fungeert als foerageergebied voor vleermuizen. Gezien het ontbreken van een lijnvormige (groen)structuur op of langs de projectlocatie is het niet aannemelijk dat de projectlocatie onderdeel uitmaakt van een vliegroute voor vleermuizen.

Alle soorten vleermuizen en hun leefgebied zijn strikt beschermd. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen verstoren, zoals de sloop van een (potentieel) geschikte gebouwen, zijn dan ook niet zondermeer toegestaan. Voor de verstoring van verblijfplaatsen en/of belangrijk leef- of foerageergebied is een ontheffing noodzakelijk. Aangezien het mogelijk is dat met de voorgenomen sloop verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord en/of verloren gaan, is het noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren. Een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen betreft een jaarrond onderzoek, uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisinventarisatie (NGB, 2013). Hiervoor dienen minimaal vier veldbezoeken te worden uitgevoerd, waarvan ten minste twee in de kraamperiode (15 mei tot 15 juli) en twee in de paarperiode (15 augustus tot 1 oktober). Aan de hand van dit nader onderzoek kan in principe een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming worden verkregen, mits hiertoe voldoende aanvullende en/of mitigerende maatregelen worden genomen.

De te verwachten algemeen voorkomende beschermde (tabel 1) kleine zoogdieren zijn niet ontheffingsplichtig bij een ruimtelijke ingreep, maar hiervoor geldt wel de algehele zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Dit houdt in dat aanwezige dieren niet opzettelijk mogen worden verstoord of verontrust.

Overige beschermde soorten

Verder wordt niet verwacht dat andere strikt beschermde soorten voor zullen komen binnen de projectlocatie. Aan de hand van recente verspreidingsgegevens is bekend dat de strikt beschermde (tabel 3) soort rugstreeppad voorkomt in de omgeving van het projectgebied. Aan de hand van de huidige terreintypen wordt echter niet verwacht dat deze beschermde soort voorkomt binnen het projectgebied, aangezien geschikt leefgebied voor deze soort hier ontbreekt.

Nader onderzoek naar het voorkomen van overige zwaarder- of strikt beschermde soorten is niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies.

4.8 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het uitwerkingsgebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop de woningen worden voorzien. Daarbij is gekozen voor 3 bouwvlakken voor de drie woningen. De bestemming maakt woningen voor bewoning door één huishouden mogelijk, alsmede de uitoefening van aan huis verbonden beroepen. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende

mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Een bouwvlak mag geheel worden bebouwd maar bij de inrichting van het perceel zal rekening moeten worden gehouden met de eis dat parkeren plaats heeft op eigen terrein. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 5 meter langs 't Wuiver en 4 meter langs de Herenweg. Voor alle drie de bouwvlakken geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het maken van een kap met een dakhelling tussen 45 en 70 graden is verplicht gesteld.

Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan,- uit- en bijgebouwen) wordt aangesloten bij de uitputtende regeling voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Deze regels zijn opgenomen als Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 4: Waarde – Archeologie C

De gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie C, zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een omgevingsvergunningstelsel.

Artikel 5: Waarde – Archeologie D

De gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie D, zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een omgevingsvergunningstelsel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de anti-dubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 7: Algemene bouwregels

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

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 9: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De voorgenomen woningbouw, ten behoeve waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld, berust op een particulier initiatief. De kosten voor planvorming en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemers, die de benodigde budgetten om dit plan te kunnen realiseren hebben gereserveerd.

Tussen de gemeente en initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin in ieder geval het verhaal van planschade is geregeld, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Op grond van voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

In juli, augustus en november 2016 is individueel met de direct omwonenden van het plangebied gesproken. Naar aanleiding van deze gesprekken is de positionering van de bebouwing deels aangepast omwille van een optimalisatie van daglichttoetreding op de naburige percelen. Verder hebben omwonenden aangegeven een voorkeur te hebben voor boren in plaats van heien.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. Hierbij zijn geen opmerkingen gemaakt op het plan.

7.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 20 april tot en met 31 mei 2017 ter inzage gelegen. In totaal zijn drie zienswijzen ingediend. Op basis van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer ook contact opgenomen met indieners en het plan op enkele punten aangepast.

In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord (zie bijlage 3). Hierbij is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naast aanpassingen als gevolg van zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten is ambtshalve de toelichting van het plan op enkele plekken aangevuld en verbeterd.

