

Ruimtelijke onderbouwing Overkrocht 43 Gemeente Alkmaar

NL.IMRO.....

26 juni 2012

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 13 SEP 2012



Opgesteld door:
Swan Art & Build, i.s.m.
Rabius stedenbouw en ruimtelijke ordening

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing	4
2	Bestaande en voorgestelde situatie	5
2.1	Beschrijving van het plangebied	5
3	Beleidskaders	10
3.1	Rijk	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)	10
3.1.3	Voorliggend initiatief en rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	12
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	12
3.2.3	Voorliggend initiatief en provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid:	13
3.3.1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	13
3.4	Gemeente:	14
3.4.1	Stadvisie Alkmaar 2006	14
3.4.2	Waterplan voor Alkmaar 2002-2012	14
3.4.3	Alkmaar - Plan van aanpak luchtkwaliteit 2006-2010	14
3.4.4	Cultuurhistorie Alkmaar, Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019	14
3.4.5	Welstand	15
3.4.6	Kadernota Duurzame Bereikbaarheid	15
3.4.7	Externe Veiligheid	15
3.5	Vigerende bestemmingsplannen	16
3.5.1	Bestemmingsplan Westerweg Spoorbaan 1971	16
3.5.2	Uitbreidingsplan op onderdelen "Alkmaarderhout en omstreken (1e wijziging)" uit 1944	16
3.5.3	Tijdelijke woning Westerweg	17
3.5.4	Vrijstelling ex. artikel 19 WRO voor een vrijstaande woning	17
3.5.5	Voorliggend initiatief en geldende bestemmingsplannen / verleende vrijstelling	18
4	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
5	Ruimtelijke inpassing van het project	20
5.1	Stedenbouwkundig	20
5.2	Ontsluiting en parkeren	20
5.3	Groen	22
6	Milieuaspecten	23
6.1	Geluid	23
6.2	Bedrijven en milieuzonering	23
6.3	Luchtkwaliteit	24
6.4	Watertoets	25
6.5	Externe veiligheid	26
6.6	Bodem	28
6.7	Natuur en ecologie	28

Behoort bij besluit van
 de raad van de gemeente Alkmaar
 d.d. 13 SEP 2012

nummer
 20121473

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	30
7.1.1 Exploitatieverplichting	30
7.1.2 Planschaderisico-analyse	30
7.1.3 Anterieure overeenkomst.....	30
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.3 Uitgebreide Wabo procedure	31
Bijlagen bij de toelichting	32
1. Verslag informatieavond d.d. 4 juni 2012.	32
2. Verkennend bodemonderzoek d.d. 10 april 2012.....	33
3. Historisch bodemonderzoek d.d. 11 april 2012	34
4. QuickScan Natuur d.d. 29 april 2012	35
5. Bouwtekeningen bij dit afwijkingsbesluit voor tandartsenpraktijk Overkrocht 43	36

Gezien het besluit van
 de raad van de gemeente Alkmaar
 van 13 september 2012

d.d. 13 SEP 2012



1 Inleiding

Op 21 januari 2012 heeft de heer T.L. Meijer bij de gemeente Alkmaar een principe aanvraag ingediend voor het oprichten van eentandheelkundige praktijk op het perceel plaatselijk bekend Overkrocht 43. Het ingediende plan is in strijd met de plaatselijke geldende bestemmingsplannen. De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

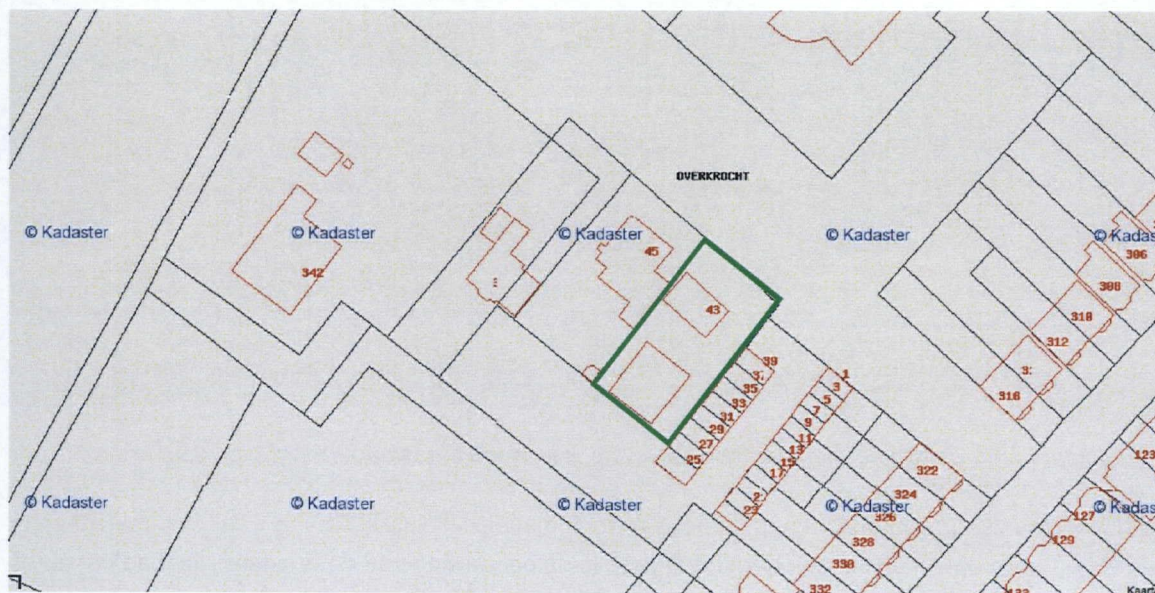
Het plan is gelegen in de bestemmingsplannen "Westerweg Spoorbaan" en het uitbreidingsplan inonderdelen "Alkmaarderhout en omstreken (1e wijziging)". De gronden zijn bestemd als 'openbareweg' en 'begraafplaats'. Om af te wijken van deze bestemming is een afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12 lid 1, onder a ten 3° (vroegere projectbesluit) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Hiervoor dient de aanvraag te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze rapportage is daartoe bedoeld.

1.1 Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande en de voorgestelde situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders, waaronder de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 betreft cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 5 de ruimtelijke inpassing van het project, hoofdstuk 6 de milieuaspecten, hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande en voorgestelde situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied



Afbeelding 1. Bestaande situatie plangebied, groen kader (bron: vindjeeigenhuis.nl)



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (Google Maps)

Het plangebied is gelegen aan de Overkrocht te Alkmaar. De Overkrocht is een doodlopende weg, gelegen tussen de Westerweg en het spoor. Overkrocht 43 betreft een perceel waar in het verleden een woning heeft gestaan. Deze woning is inmiddels gesloopt.



Afbeelding 3. Luchtfoto, bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt (BingMaps 3D)

Op bovenstaande luchtfoto staat nog de houten woning, die als tijdelijke woning werd gekarakteriseerd. De woning werd ontsloten via een onderdoorgang in de bebouwing van de Westerweg en had het adres Westerweg 338.



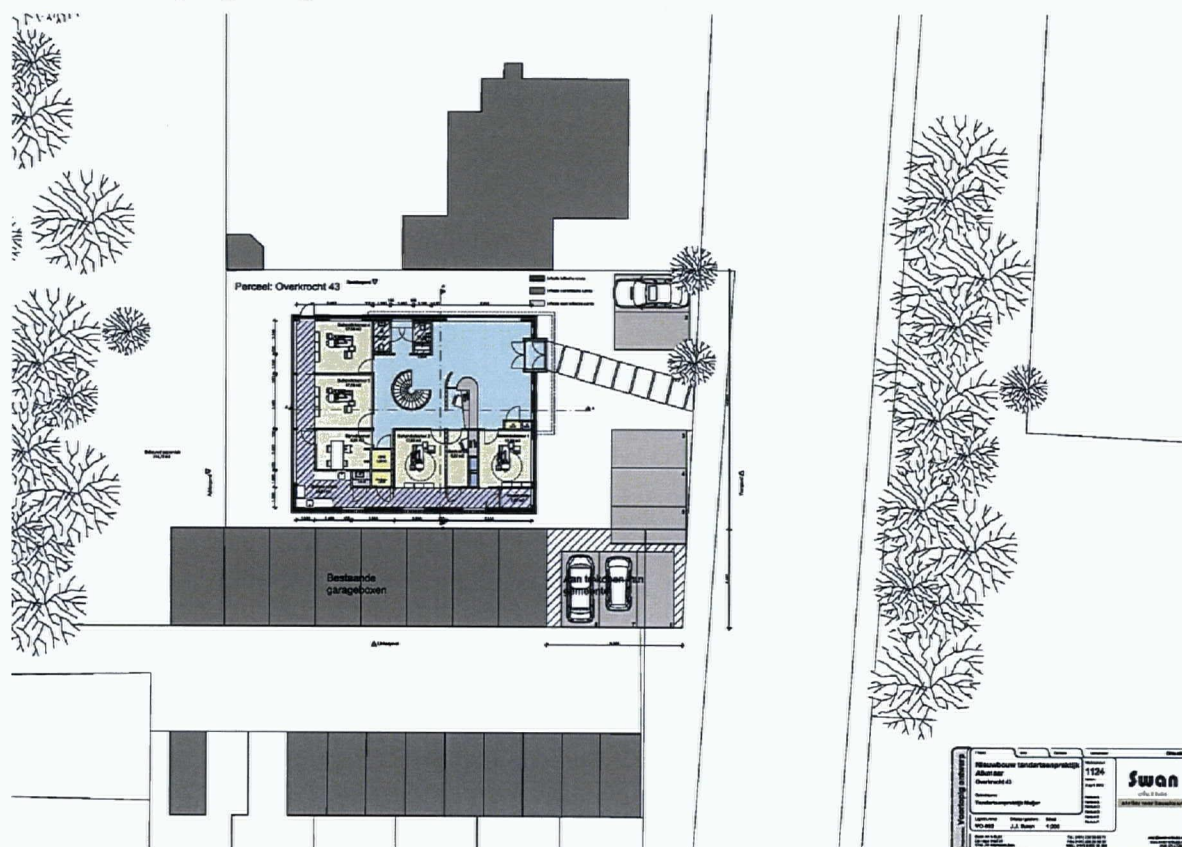
Afbeelding 4. Perceel gezien vanaf de Overkrocht (Google Streetview)



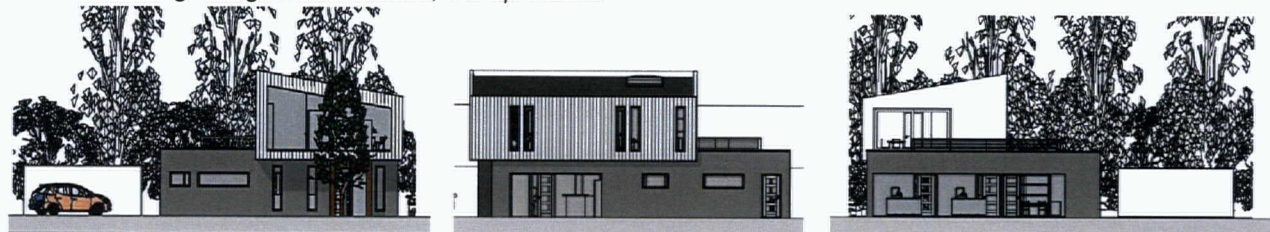
Afbeelding 5. Bouwperceel gezien vanaf de Overkrocht en bestaand pad aan de achterzijde

Het perceel is inmiddels vrijgemaakt van bebouwing.

2.2 Beschrijving voorgestelde situatie



Situatietekening voorgestelde situatie, VO april 2012



*Voorgevel,
Het plan is*

Zijgevel

Achtergevel, VO april 2012

Het ontwerp voor de tandartspraktijk aan de Overkrocht 43 te Alkmaar is op vrijdag 11 mei behandeld in de welstand en op hoofdlijnen akkoord.

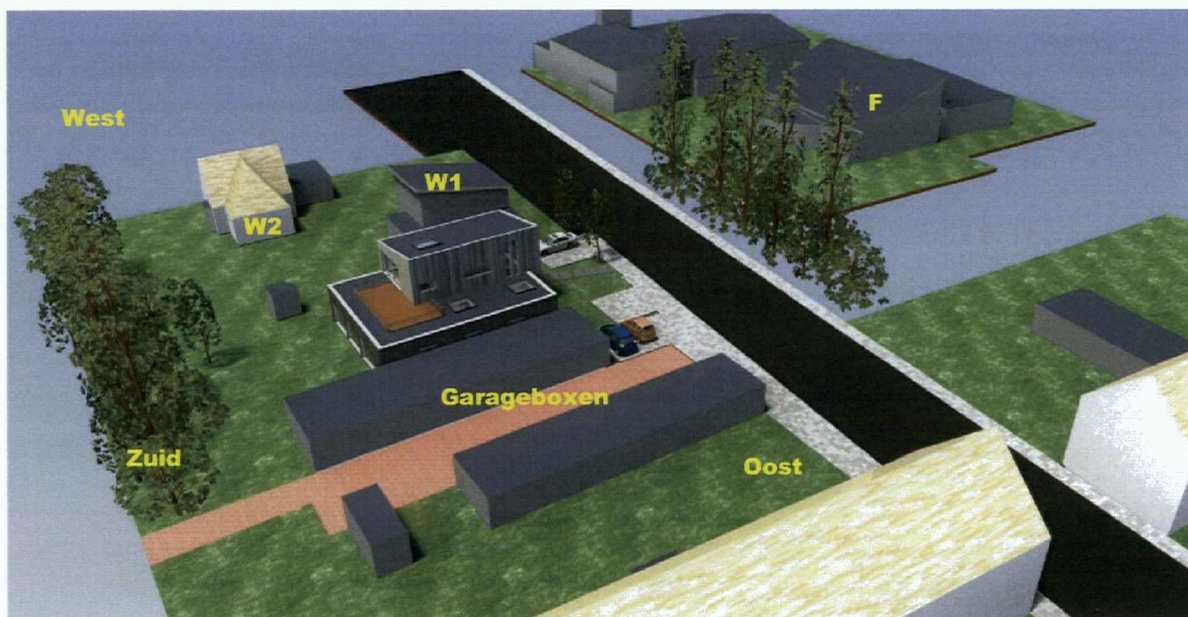
Uitgangspunt van het ontwerp zijn de bestaande structuren in de directe omgeving van het perceel, zie hiervoor ook de afbeeldingen 2 en 3 van de bestaande situatie.

Aan de oostzijde van het perceel liggen langs de Westerweg aaneengebouwde woningen van twee bouwlagen met een kap. De kaprichting van deze woningen is evenwijdig aan de Westerweg. Tussen deze woningen en de tandartsenpraktijk staan twee rijen garageboxen die via een pad in het midden ontsloten worden. De garageboxen hebben één laag met een plat dak.

Zuidelijk van het perceel is een gemeentelijke groenstrook en een verharde smalle weg ter ontsluiting van een westelijk gelegen woning Westerweg 340 (W2) en een verderop gelegen stomp Westerweg 342.

U

Noord



Voorgesteld ontwerp in een omgeving met platte daken en lessenaar daken

Westelijk van het perceel staan twee woningen. Op het perceel Overkrocht 45 (W1) een woning van twee lagen, waarbij de tweede laag kleiner is als de eerste laag en een lessenaar dak heeft. Op het perceel Westerweg 340 (W2) staat een traditionele woning van één laag met een kap.

Tegenover het onderhavige perceel staat aan de Overkrocht 10 het Flebologisch centrum Oosterwal (F). Dit gebouw bestaat uit één laag met een lessenaar dak. Naast dit pand staat op de Overkrocht 18 en 20 een uitvaartcentrum (U), bestaande uit twee lagen met een lessenaar dak.

Het ontwerp van de tandartsenpraktijk op het perceel Overkrocht 43 voegt zich naar de zich omringende bouwvolumes. De positie van het pand is afgestemd op de nabijheid van de garageboxen. Om het bouwvolume van de boxen niet bij het pand te betrekken blijft er een ruimte van 1m vrij tussen de beide panden. Om afstand te creëren tot de naastgelegen woning is een vrije ruimte van 3m aangehouden. Hierdoor wordt tevens de vrije kavelstructuur aan de Overkrocht benadrukt.

Het bouwvolume op de verdieping van de tandartsenpraktijk heeft een beperkte afmeting en heeft een lessenaar dak dat aansluit bij de omliggende vormgeving. Door de richting loodrecht op de Overkrocht wordt dit bouwvolume los gehouden van de bebouwing aan de Westerweg.

Het voorgestelde materiaalgebruik benadrukt de bouwvolumes op de begane grond en op de verdieping. Het bouwvolume op de begane grond heeft massa door toepassing van een steenachtig materiaal, terwijl het bouwvolume op de verdieping de uitstraling heeft van een lichte opbouw. Dit volume is afgewerkt met verticale houten delen.

Gevelopeningen zijn in hoofdzaak op de voorzijde aan de Overkrocht gericht en op het groen aan de achterzijde.



Entreezijde van de tandartsenpraktijk aan de Overkrocht

Het gebouw straalt een moderne sfeer uit met materialen die contact zoeken met de omgeving.

De ruimtelijke inpassing van dit initiatief wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3 Beleidskaders

3.1 Rijk

In de jaren zestig van de vorige eeuw kreeg Alkmaar van het Rijk een overloop taak voor de Randstad, als groeikern, later als Vinex-stad.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028), om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

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

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegenen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten in het besluit regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleid neutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. De

regeling bevat zoals gezegd regels die rechtstreeks zijn gericht tot gemeenten en waaraan zij bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen of vergelijkbare besluiten moeten voldoen. Anderzijds worden regels opgelegd aan provincies die deze moet uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels").

De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

3.1.3 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Voor het beleid binnen bestaand stedelijk gebied ligt de regie vooral bij de gemeente. Een belangrijke doelstelling van het nationaal ruimtelijk beleid is het verminderen van de ruimtedruk naar buiten, door binnen de stadsgrenzen te bouwen. Voorliggend afwijkingsbesluit betreft invulling van een perceel in bestaand stedelijk gebied draagt hieraan bij en is niet in strijd met projecten van nationaal belang. Dit initiatief is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Stedelijk gebied / Bestaand Bebouwd Gebied (BBG):

Volgens de structuurvisie is het plangebied gelegen in stedelijk gebied. In stedelijk gebied wordt door de provincie o.a. gestreefd naar verdichting en intensivering. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt het bestaand bebouwd gebied verder verdicht en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behouden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

Het plangebied ligt op ruime afstand van de ecologische hoofdstructuur (750m) en van weidevogelleefgebieden (500m), zie onderstaande kaart uit de provinciale structuurvisie.



Afbeelding 6. Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden (plangebied groen kader)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Provinciale Staten hebben samen met de structuurvisie de ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang

'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Het plangebied ligt in Bestaand Bebouwd Gebied. Volgens de toelichting bij artikel 9 en 10 van de provinciale verordening hebben gemeenten bij de invulling van Bestaand Bebouwd Gebied een grote mate van beleidsvrijheid. Een ontheffing is niet nodig.

3.2.3 Voorliggend initiatief en provinciaal beleid

Het realiseren van een maatschappelijke voorziening binnen stedelijk gebied sluit aan op het provinciale beleid van verdichting en intensivering van bestaand stedelijk gebied. Dit afwijkingsbesluit is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid:

3.3.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het waterbeheersplan 2010-2015 "van veilige dijken tot schoon water" beschrijft de doelstellingen voor de periode 2010-2015. Het hoogheemraadschap wil met de verwachte klimaatverandering toekomstbewust omgaan. Het beleid is erop gericht, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor schoon water. Het waterbeleid bevat hiertoe o.a. de watertoets, waarbij alle ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de gevolgen daarvan voor het watersysteem. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt geen negatief effect mogen hebben op het watersysteem binnen het peilgebied. De watertoets is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Gemeente:

3.4.1 Stadsvisie Alkmaar 2006

De gemeente Alkmaar legt in de 'Stadsvisie Alkmaar sterke stad in de regio' de prioriteiten bij een sterk centrum, vitale wijken en een moderne economie. Als groeiende centrumstad moet Alkmaar creatief met de schaarse ruimte omgaan. Daarom maakt Alkmaar zich sterk voor het stedelijk woonmilieu. Voorliggend initiatief draagt hieraan bij.

3.4.2 Waterplan voor Alkmaar 2002-2012

De stad Alkmaar heeft van oudsher een band met water. Alkmaar staat de komende jaren voor de taak om de wateropgave in het stedelijk gebied op te lossen. De gemeente heeft daarom onder de titel "Alkmaar, stad aan het water" samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een integrale visie opgesteld. De visie vormt de leidraad voor het omgaan met water in de ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4.3 Alkmaar - Plan van aanpak luchtkwaliteit 2006-2010

Bij de controle van de luchtkwaliteit van 2004 is geconstateerd dat de gemeente Alkmaar niet aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit voldoet voor Stikstofdioxide (NO₂) en Fijn stof (PM₁₀). Op grond van dit resultaat heeft de gemeente Alkmaar conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005 de verplichting om een plan van aanpak op te stellen. Op grond van modelberekeningen is te verwachten dat op diverse wegen en verkeerspunten binnen de gemeente en binnen het plangebied niet aan de normen kan worden voldaan. De belangrijkste wegen binnen de gemeente die woongebieden (op korte afstand) doorkruisen zijn de Provinciale wegen N242, N245, N508, de Rijksweg N9 en de gemeentelijke Huiswaarderweg. Verder zijn nog van belang de zogenaamde "binnenring" en de radiaalwegen tussen de ring en de binnenring.

Doel van dit Plan van aanpak is te komen tot een selectie van vastgestelde maatregelen waardoor in 2010 aan de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde luchtkwaliteitseisen wordt voldaan, waarmee de actuele knelpunten worden opgelost en verwachte knelpunten op de middellange termijn (2015/2020) worden voorkomen, waarmee in algemene zin de luchtkwaliteit verbetert.

In dit Plan van Aanpak Luchtkwaliteit zijn met name maatregelen geselecteerd die de gemeente zelf kan uitvoeren en/of beïnvloeden. Door het nemen van een aantal specifiek geselecteerde maatregelen wordt per 1 januari 2010 voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor NO₂ en PM₁₀.

3.4.4 Cultuurhistorie Alkmaar, Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019

Alkmaar is een monumentale stad. Bij het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed gaat het om het geheel van boven- en ondergrondse monumenten, straatbeelden, samenhangende bebouwing, stratenpatronen, pleinen, waterwegen, historische groenpartijen etc.

Het beleid heeft, naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij ruimtelijke ontwikkelingen, met samenhang tussen de vakgebieden archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg.

Archeologie

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

3.4.5 Welstand

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2004). 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.

Er is een nieuwe welstandsnota in voorbereiding. Het college wil met de nieuwe Welstandsnota meer ruimte geven aan inwoners en ondernemers en minder regels hanteren. Het college gaat hierbij uit van het principe ruim waar het kan, streng waar het nodig is. Dit wordt mogelijk gemaakt door delen van de stad een ander welstandsniveau toe te kennen, bijvoorbeeld van bijzonder naar regulier welstandsgebied. Eind 2012 wordt een geactualiseerde Welstandsnota ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Voorliggend initiatief zal door de welstandscommissie getoetst worden aan de welstandscriteria uit de geldende welstandsnota.

Beoordeling bouwplan door de welstandscommissie:

De welstandscommissie is op 11 mei 2012 op hoofdlijnen akkoord met het ontwerp.

3.4.6 Kadernota Duurzame Bereikbaarheid

Het beleid, vastgesteld september 2009, bestaat uit een Kadernota, genaamd Kadernota Duurzame Bereikbaarheid en enkele actieplannen. De kadernota geeft de globale richting tot 2020 weer, met een doorkijk naar 2030. De Actieplannen in de nota geven een gedetailleerde uitwerking met maatregelen. Naast de huidige Actieplannen Langzaam Verkeer, Openbaar Vervoer en Parkeren, is er voor de KDB ook een Actieplan Auto opgesteld. De basisprincipes van de kadernota zijn integraliteit, evalueerbaar en begrijpbaar. Doel is duurzame bereikbaarheid door middel van een goede balans tussen economie, leefbaarheid en milieu.

Voorliggend initiatief betreft een kleinschalige invulling van een bestaand perceel. De toename van verkeer en parkeren zijn niet in strijd met de Kadernota Duurzame Bereikbaarheid.

3.4.7 Externe Veiligheid

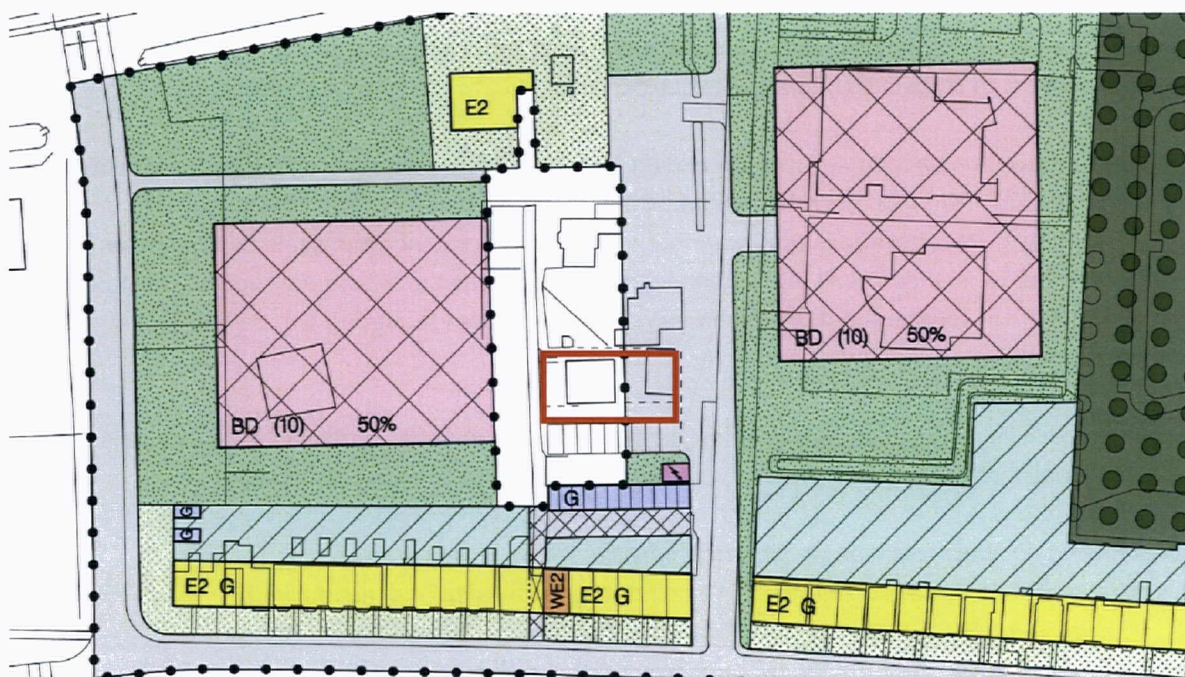
Volgens de Milieudienst Alkmaar zijn externe veiligheidsrisico's nooit helemaal weg te nemen: er is immers altijd een kans – hoe klein dan ook – dat er iets fout gaat. Er moet om deze reden altijd een afweging worden gemaakt tussen veiligheid, praktische uitvoerbaarheid en economische haalbaarheid. Concreet gaat het hierbij vaak om conflicterende ruimteclaims: zo zijn bijvoorbeeld tussen

munitiedepots en woningen veiligheidsafstanden nodig, maar het is ook aantrekkelijk de (schaarse) ruimte te benutten voor vervulling van een woningbouwopgave. Er moet dus een afstemming plaatsvinden tussen het ruimtelijke orderingsbeleid en het milieubeleid. Uitgangspunt bij de afstemming is, dat de overheid streeft naar een beperking van risico's voor de burger.

3.5 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden twee bestemmingsplannen, namelijk het Bestemmingsplan Westerweg Spoorbaan 1971 en het bestemmingsplan Uitbreidingsplan op onderdelen uit 1944.

3.5.1 Bestemmingsplan Westerweg Spoorbaan 1971



Abbeelding 7. fragment bestemmingsplankaart > plangebied rood kader.

Het deel van het plangebied dat grenst aan de Overkrocht is gelegen in het bestemmingsplan Westerweg Spoorbaan 1971, raad 1 juni 1972, GS 17 juli 1973. Dit deel van het perceel heeft de bestemming Verkeer: Openbare weg. Artikel 19: De gronden, op de plankaart aangewezen voor "openbare weg" zijn bestemd voor de aanleg van straten, wegen, pleinen en daarbij nodige weg- en waterbouwkundige kunstwerken en andere werken

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Westerweg Spoorbaan 1971 ligt nog een deel van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan op onderdelen uit 1944.

3.5.2 Uitbreidingsplan op onderdelen "Alkmaarderhout en omstreken (1e wijziging)" uit 1944

Uitbreidingsplan op onderdelen, besluit van de burgemeester van 16 augustus 1943, goedgekeurd door de commissaris der provincie Noord-Holland, op 3 januari 1944, ligt op de achterzijde van het plangebied. Dit deel van het perceel heeft de bestemming Begraafplaats met strook plantsoen en water.

De tandartsenpraktijk betreft een maatschappelijke bestemming. Deze is in strijd met de geldende bestemmingen Verkeer en Begraafplaats.

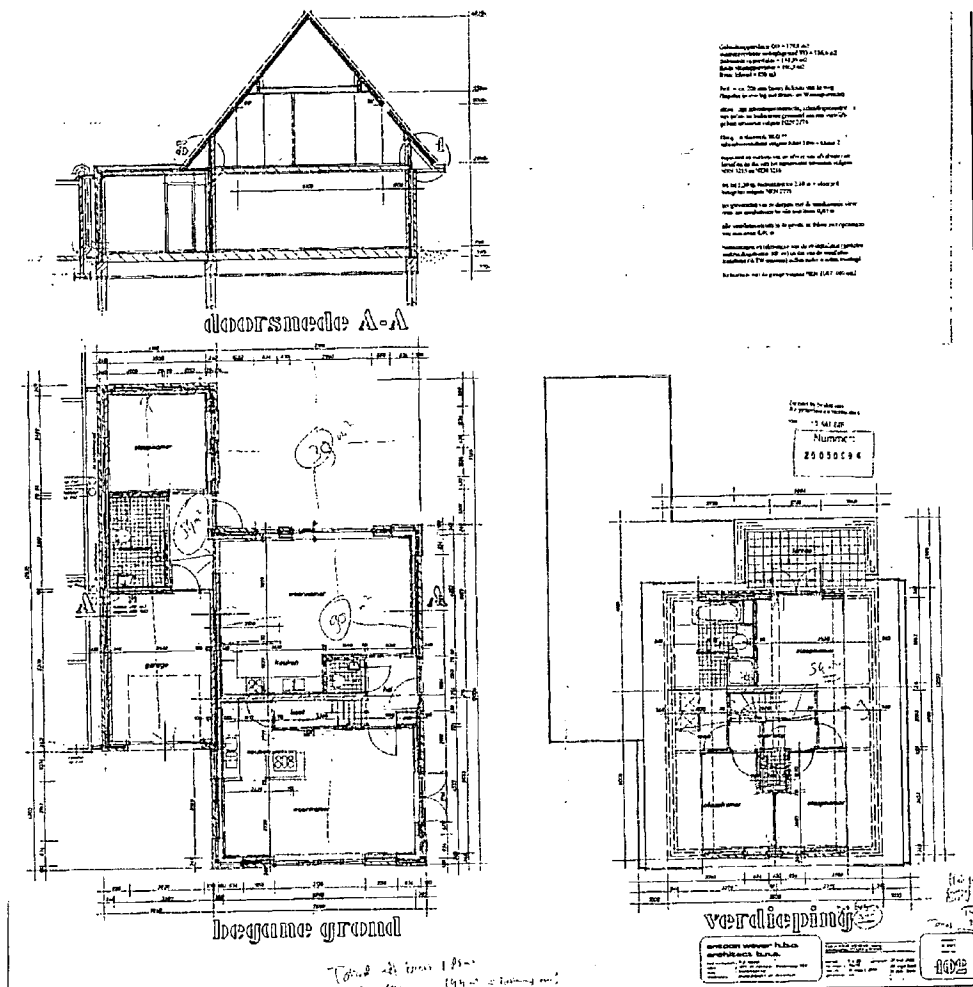
3.5.3 Tijdelijke woning Westerweg

Op het perceel Overkrocht 43 heeft een houten woning gestaan, dieals tijdelijke woning werd gekarakteriseerd. De woning werd ontsloten via een onderdoorgang in de bebouwing van de Westerwegenhad het adres Westerweg 338.

Er zijn geen gegevens bekend over de 'tijdelijke woning' die (tot 2005) op het perceel heeft gestaan. Vermoedelijk is deze ooit als (nood- of dienst)woning gebouwd behorend bij de woning (vm. boerderij) op het adres Westerweg 342;

3.5.4 Vrijstelling ex. artikel 19 WRO voor een vrijstaande woning.

Volgens de gemeente is bij besluit van 5 juli 2006 (verzonden 6 juli 2006) een bouwvergunning met vrijstelling (art. 19 WRO) verleend voor het oprichten van een woonhuis met garage op deze locatie. De ruimtelijke onderbouwing en de bouwtekeningen die daaraan ten grondslag hebben gelegen zijn als bijlage toegevoegd.



Afbeelding 8. begane grond, verdieping en doorsnede van de vergunde woning

De tekeningen zijn door B&W afgestempeld op 5 juli 2006. Nummer 20050996. Tekst: Behoort bij besluit van B&W van 5 juli 2006 nummer: 20050996

3.5.5 Voorliggend initiatief en geldende bestemmingsplannen / verleende vrijstelling:

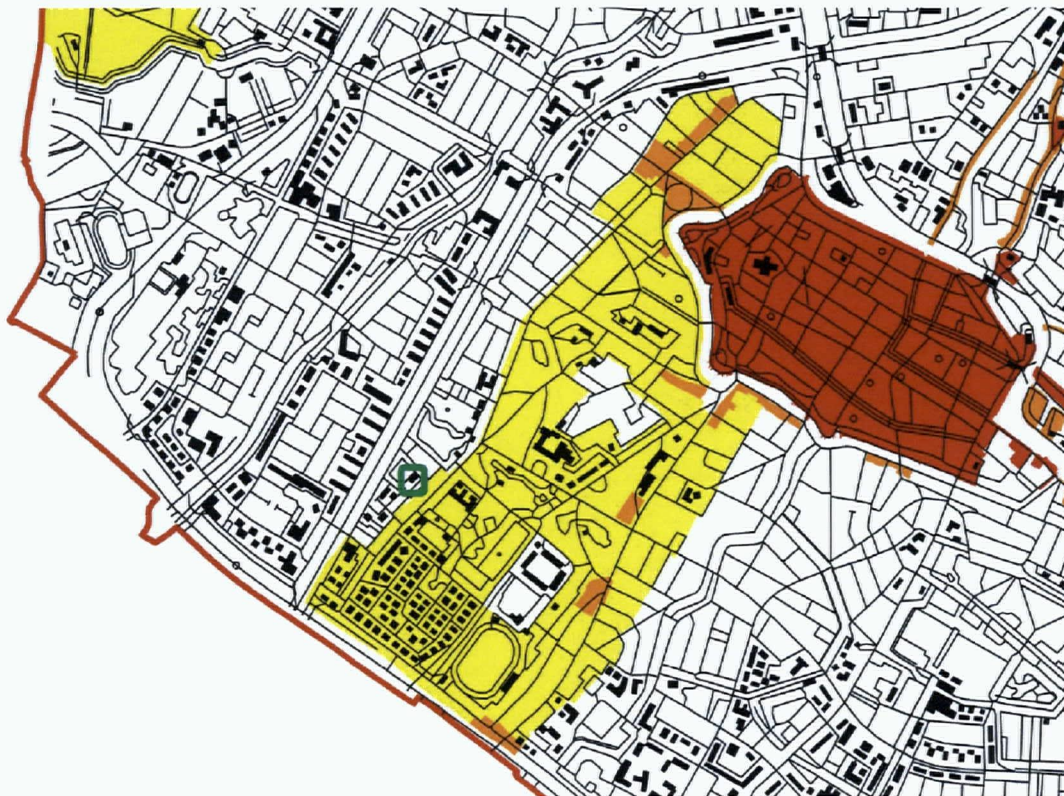
Om de tandartsenpraktijk te kunnen toestaan, kan worden afgeweken van de geldende bestemmingsplannen en de verleende vrijstelling ex. artikel 19 WRO voor een vrijstaande woning, met een omgevingsvergunning, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daartoe bedoeld.

Bovengenoemde afwijking is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wabo, mits er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De goede ruimtelijke onderbouwing is niet vormvrij. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn de eisen waaraan de plantoelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen (geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) van overeenkomstige toepassing op de goede ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning.

4 Archeologie en cultuurhistorie

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische verwachtingenkaart Gemeente Alkmaar van juni 2009.



Afbeelding 9. Archeologische verwachtingenkaart (plangebied groen kader)

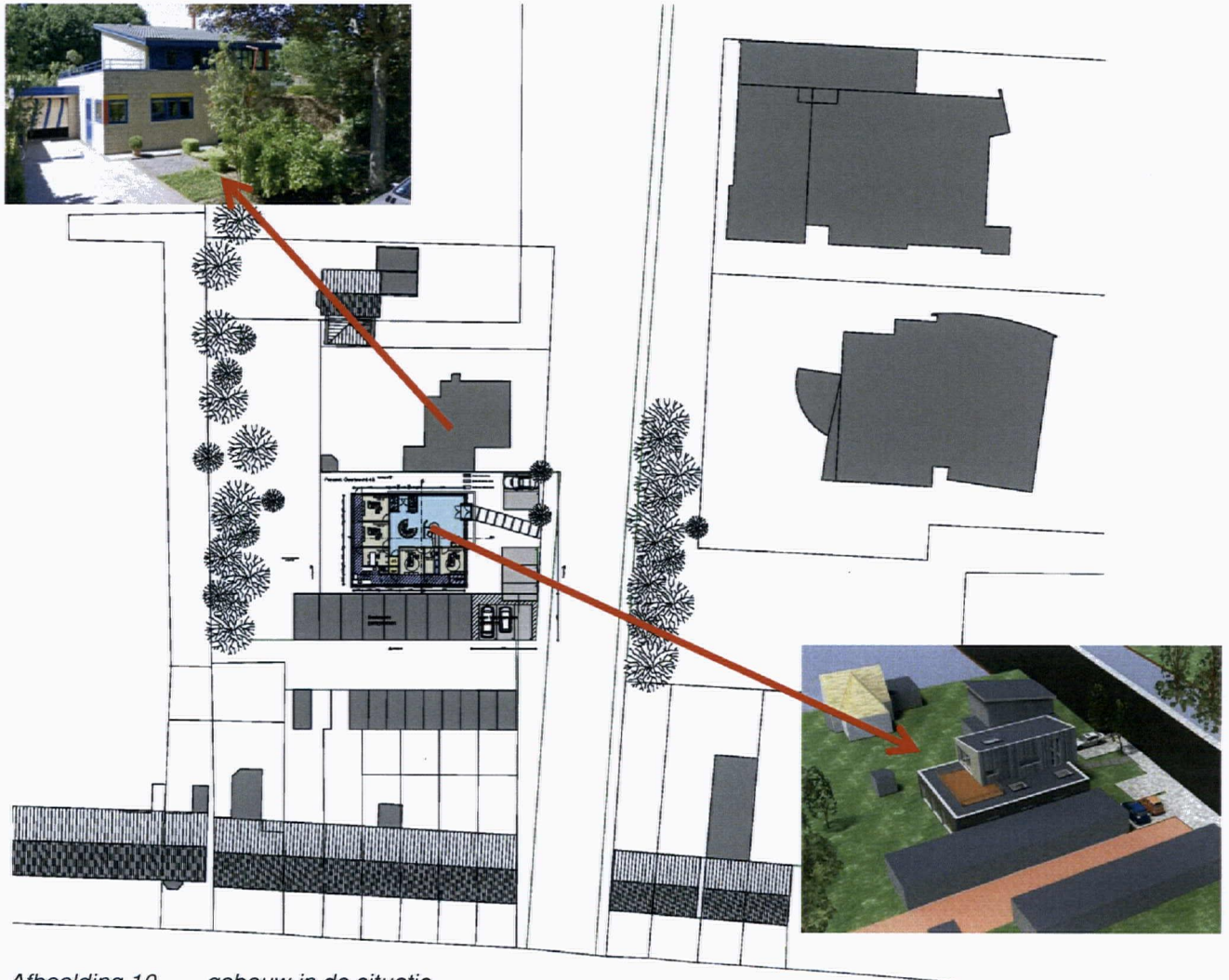
Het plangebied heeft op de kaart de kleur wit. Wit: Lage verwachting. Geen archeologische maatregelen, behalve wettelijke meldingsplicht aan de gemeente vantoevalsvondsten.

De tandartsenpraktijk heeft een oppervlakte van circa 200 m² en ligt in een gebied met lage verwachting, waar geen archeologische maatregelen nodig zijn, behalve wettelijke meldingsplicht aan de gemeente vantoevalsvondsten.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

5 Ruimtelijke inpassing van het project

5.1 Stedenbouwkundig

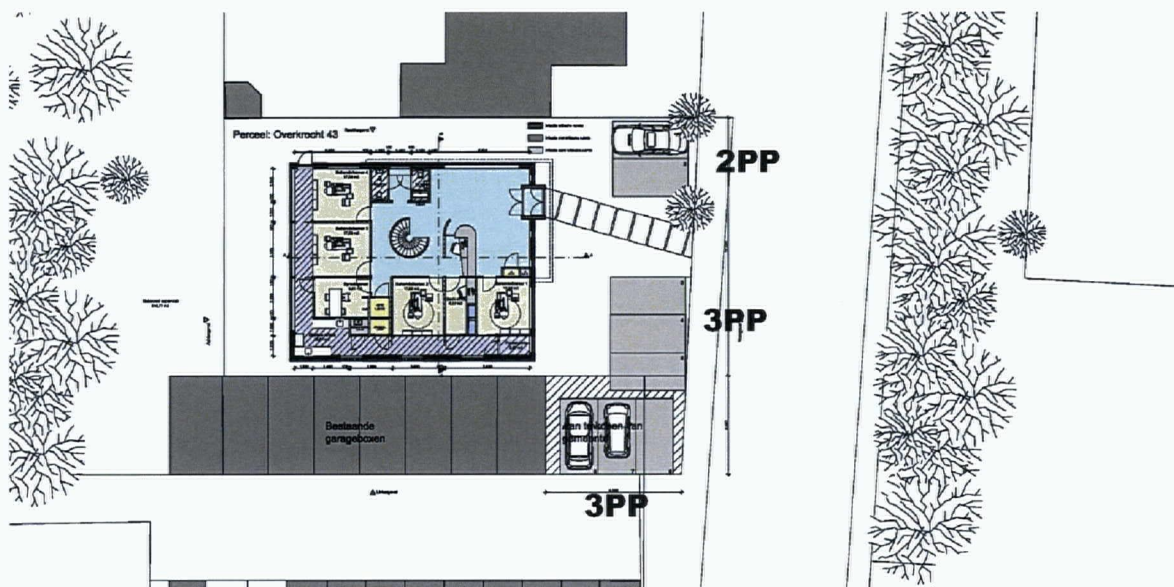


Afbeelding 10. gebouw in de situatie

De tandartsenpraktijk wordt gesitueerd op een bestaand perceel langs de Overkrocht en is gelegen tussen een bestaand woonhuis en bestaande garageboxen. Het gebouw ligt loodrecht op de Overkrocht en met de voorgevel naar de openbare weg. Het gebouw voegt zich daarmee naar de stedenbouwkundige structuur van de bestaande situatie. De bouwhoogten zijn afgestemd op en sluiten aan bij de bestaande bouwhoogten in de omgeving. De voorgevel van het gebouw sluit aan op de bestaande gevelrooilijnen op de aangrenzende percelen.

5.2 Ontsluiting en parkeren

De tandartsenpraktijk wordt ontsloten op de Overkrocht. De Overkrocht is een doodlopende weg die aansluit op de Westerweg. De Overkrocht heeft een rijbaan van circa 5 meter breed en een trottoir. De toename van verkeer t.g.v. de tandartsenpraktijk kan gezien het wegprofiel goed worden verwerkt. Om het perceel te ontsluiten dient het bestaande voetpad te worden voorzien van een schuine band.



Afbeelding 11. Ontsluiting en parkeren voorgestelde situatie

Uitgangspunt voor het parkeren is 1,3 parkeerplaats (pp) per behandelkamer. De tandartsenpraktijk heeft 4 behandelkamers. Dit betekent 5,2 is afgerond 6 pp op eigen erf. De initiatiefnemer wil graag wat ruimere parkeermogelijkheden aanbieden dan de norm. Er worden daarom 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden er 5 (2+3) voor de tandartsenpraktijk gerealiseerd en 3 in het verlengde van de bestaande garageboxen, zie bovenstaande tekening. De grond in het verlengde van de garageboxen voor de 3 pp is aangekocht van de gemeente en wordt daarmee parkeren op eigen erf.



Afbeelding 12. Ontsluiting en parkeren bestaande situatie

In de bestaande situatie wordt er ter plaatse van het perceel Overkrocht 43 geparkeerd langs het trottoir. In de voorgestelde situatie vervallen deze parkeerplaatsen. Het perceel is 17 meter breed. Het gaat dan om maximaal 3 langspaarkeerplaatsen (pp), waarbij opgemerkt dat het gaat om 2 pp, indien rekening wordt gehouden met een parkeerplaats voor het perceel Overkrocht 43 of een inrit naar het perceel Overkrocht 43.

Uitgangspunt voor de berekening van de parkeervraag is dat een ontwikkeling niet ten kosten mag gaan van de parkeerdruk in de directe omgeving. De parkeerdruk mag in principe niet hoger worden. Dat is hier alleen overdag het geval, maar dan is juist de parkeerdruk in de woonwijk het laagst. Voor een woonwijk geldt namelijk dat de parkeerdruk in de avonduren het hoogst is.

De 2 ppdie verloren gaan, kunnen in de avonduren / buiten de kantooruren, in beginsel gecompenseerd worden door de 3 nieuwe parkeerplaatsen in het verlengde van de garageboxen.

De initiatiefnemer stelt voor, in samenspraak met de buurtbewoners, te onderzoeken of het dubbel gebruik van deze 3 pp buiten kantooruren om mogelijk is. Hierover zullen dan goede afspraken met elkaar gemaakt moeten worden. Een en ander zou dan een verlichting voor het parkeerprobleem in de buurt kunnen betekenen.

Ontsluiting en parkeren vormen geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

5.3 Groen



Afbeelding 13. Twee bestaande esdoorns

De haagbeuk die nu op de hoek staat waar twee parkeerplaatsen gepland staan wordt verplant. Langs de Overkrocht staan twee esdoorns. Deze staan op gemeentegrond. Met het aanleggen van de parkeerplaatsen is hier rekening mee gehouden.

6 Milieuaspecten

6.1 Geluid

Het wettelijk kader ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder, evenals in de Wet ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit. In de Wet geluidhinder is vastgesteld, welke akoestische situatie moet worden nagestreefd.

Weg: Iedere weg heeft op grond van de Wet geluidhinder een zone. Binnen deze zone moet aandacht worden besteed aan de akoestische belasting op de gevel van geluidgevoelige functies, zoals woningen, scholen en gezondheidsinstellingen. Wegen die zijn ingericht als een woonerf of een 30-km zone, zijn in principe vrij van deze zone. Het plangebied is gelegen aan de Overkrocht. De Overkrocht is een 30km weg en heeft geen zone. De Overkrocht is een doodlopende weg. De geluidbelasting van de Overkrocht is daarmee gering.

Spoor: Voor dit perceel is in 2006 door de provincie een hogere waarde vastgesteld vanwege het railverkeer van de spoorbaan Alkmaar Uitgeest. Dit geldt echter voor de functie Wonen. Voor de functie "tandheelkundige praktijk" hoeft er geen hogere waarde vanwege het railverkeer te worden aangevraagd. Voor de binnenwaarde gelden de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. Deze wordt getoetst aan de huidige prognose. Medio april/juni 2012 wordt er nieuwe regelgeving van kracht aangaande de berekening van railverkeerslawaai (de zgn. Geluidsproductieplafonds van SWUNG I, die in de Wet Milieubeheer worden opgenomen). Indien ervan de bestaande ontheffing gebruik wordt gemaakt zal er alsnog een nieuwe gevelbelasting berekend moeten worden.

Industrie: Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Conclusie geluid:

Voorliggend initiatief betreft een tandartsenpraktijk. Dit is geen geluidgevoelige functie. Geluid staat daarmee niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen milieuhinderlijke bedrijven. Het plan zelf betreft een tandartsenpraktijk. Artsenpraktijken vallen volgens de VNG richtafstanden in categorie 1. Dit is de meest milieuvriendelijke categorie, die goed is te combineren met woningen.

Bedrijven en milieuzonering vormen daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.3 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Beoordeling van het plan:

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Het betreft hier een tandartsenpraktijk uit categorie 1 van de VNG lijst. Bedrijven uit categorie 1 zijn goed te combineren met woningen. Gezien de bovengenoemde drempel van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen is er in voorliggend geval sprake van een initiatief dat geen bijdrage van betekenis levert aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Alkmaar - Plan van aanpak luchtkwaliteit 2006-2010

In dit Plan van Aanpak Luchtkwaliteit zijn met name maatregelen geselecteerd die de gemeente zelf kan uitvoeren en/ of beïnvloeden. Door het nemen van een aantal specifiek geselecteerde maatregelen wordt per 1 januari 2010 voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor NO₂ en PM₁₀.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

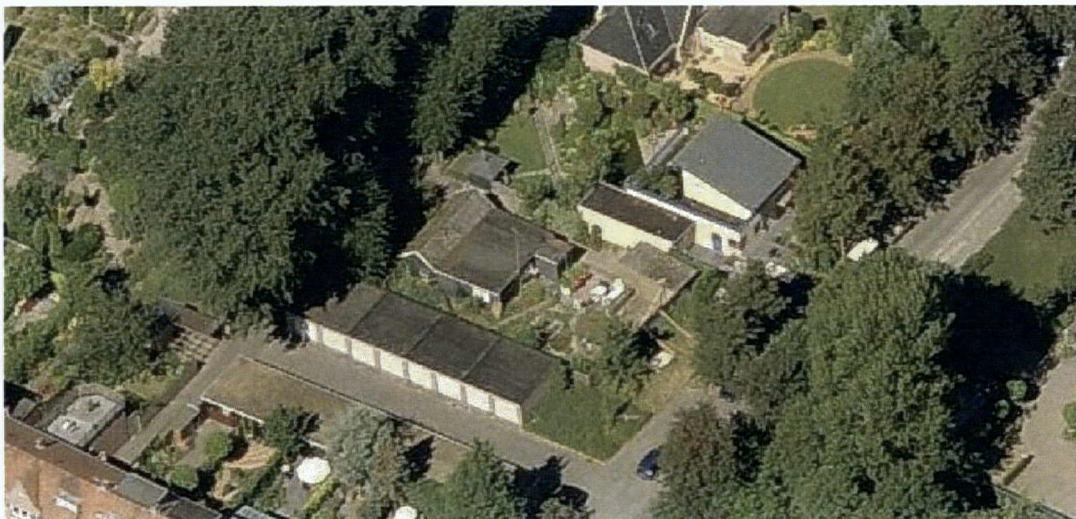
Conform Europese en nationale wet- en regelgeving werkt de provincie aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Noord-Holland. De provincie voert regie t.a.v. het luchtkwaliteitsbeleid en de uitvoering in het kader van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL Noordvleugel). Het beleid voor luchtverontreiniging van de afgelopen decennia is succesvol geweest: de emissies zijn gedaald en de luchtkwaliteit is sterk verbeterd. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (de milieubalans 2008) is er zelfs een absolute ontkoppeling tussen economische groei en luchtverontreiniging. Volgens het Milieubeleidsplan van de provincie is de nationale luchtkwaliteit sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Maar door de aanscherping van de Europese normen worden de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide en fijn stof nog steeds overschreden. Volgens de berekeningen liggen de knelpunten in verschillende gemeenten. Met name bij enkele tunnelmonden in Amsterdam. Dit zijn dan ook de aandachtsgebieden binnen het RSL Noordvleugel. Daarnaast is de regio IJmond prioritair aandachtsgebied. Alkmaar is geen knelpunt wat betreft de luchtkwaliteitsnormen.

Gezien de algemene trend van verbetering van de luchtkwaliteit zal derhalve ook in de toekomst de luchtkwaliteit in het plangebied voldoen aan wettelijke normen.

De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

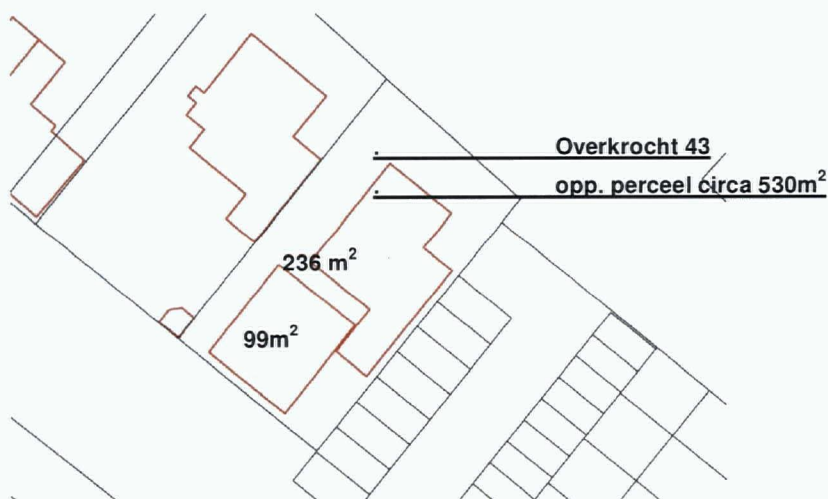
6.4 Watertoets

Alkmaar staat de komende jaren voor de taak om de wateropgave in het stedelijk gebied duurzaam op te lossen. De gemeente heeft daarom onder de titel "Alkmaar, stad aan het water" samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een integrale visie opgesteld. Voor ieder plan is de Watertoets verplicht. Wateraspecten worden daarmee van meet af aan meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten. In voorliggend geval gaat het hierbij om de thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen.



Afbeelding 14. bebouwing inbestaande situatie (de woning is al gesloopt) BingMaps 3D

De feitelijke situatie bestond uit een woning en erfbouw (woning en bijgebouw) en had een oppervlakte van $136 + 99\text{m}^2 = 235\text{ m}^2$, exclusief erfverharding, zie onderstaande tekening. De erfverharding, oprit naar garage en terras en pad, wordt geschat op circa 50m^2 . Totaal circa 285m^2 verhard oppervlak in de bestaande situatie.



Afbeelding 15. Kadastrale ondergrond met voormalige woning en bijgebouw (Kadaster)

De nieuwe situatie bestaat uit circa 225m^2 bebouwing en circa 80m^2 verharding binnen het perceel en circa 95m^2 buiten het perceel, zie onderstaande situatietekening. Totaal circa 410m^2 verhard oppervlak in de voorgestelde situatie. Er is daarmee in de voorgestelde situatie een toename van verharding van circa 115m^2 .



Afbeelding 16. Verhard oppervlak in de voorgestelde situatie

Een toename van verhard oppervlak leidt tot een versnelde afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater. In de voorgestelde situatie is de toename aan bebouwing en verharding van circa 115 m^2 t.o.v. de bestaande situatie. De vraag of compensatie nodig is, wordt voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Uitgangspunten voor de waterkwaliteit zijn: Een watersysteem waarbij water stroomt 'van schoon naar minder schoon en voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater. Het gebruik van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink dient daarom voorkomen te worden.

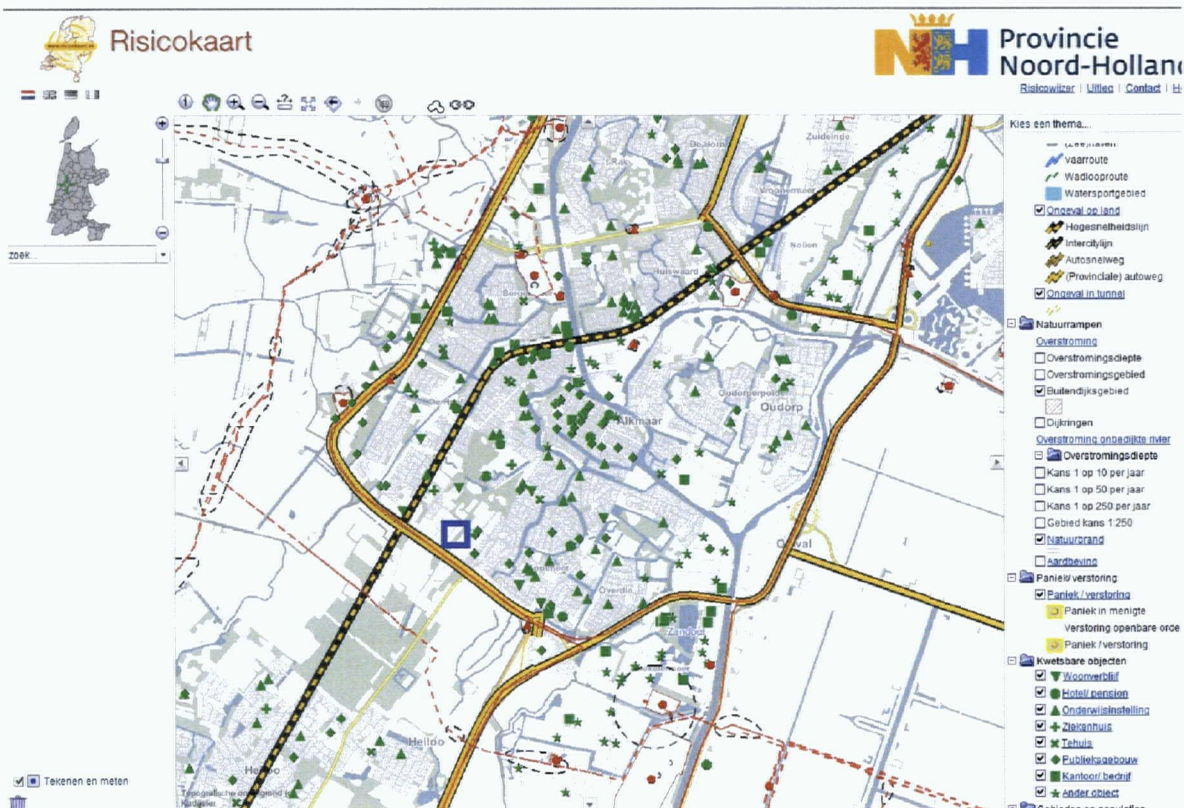
Het vuil water en het hemelwater worden als een gescheiden stelsel uitgevoerd. Voor start uitvoering worden de rioleringstekeningen voor goedkering aangeboden aan stedelijk beheer

6.5 Externe veiligheid

In oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd BEVI) (gedeeltelijk) in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de milieuvergunningverlening. Bij het werken met gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport ervan kunnen ongelukken gebeuren met effecten voor de omgeving van deze activiteiten. Het gaat om een kleine kans met soms grote gevolgen. In het begrip risico zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich meekunnen brengen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg >Ring, ligt op circa 400 meter.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: n.v.t.
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding: Aardgasleiding op circa 1.100 meter.



Afbeelding 17. Plangebied blauw kader (fragment Risicokaart Noord/Holland)

Op bovenstaande afbeelding een uitsnede van de risicokaart van Noord –Holland.

Transport gevaarlijke stoffen: Ring Alkmaar:

In 2001 heeft de gemeenteraad de wegen van de ring (inclusief de N9) rond Alkmaar aangewezen als wegen waarover krachtens artikel 12 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen gevaarlijke stoffen bij uitsluiting mogen worden vervoerd. Dit betekent dat vervoer van deze gevaarlijke stoffen in principe niet binnen de bebouwde kom worden toegestaan.

Het plangebied ligt op circa 400 meter uit de ring en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen: buisleidingen:

Op circa 1.100 meter uit het plangebied ligt een transportleiding voor aardgas. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Conclusie Externe veiligheid

De praktijkruimte is niet gelegen binnen invloedsgebieden voor externe veiligheid. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.6 Bodem

Om de geschiktheid van de bodem van het plangebied vast te stellen is een bodemonderzoek noodzakelijk conform NEN 5740. Op 14 november 1996 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het toen uitgevoerde bodemonderzoek door Grontmij Noord-Holland (doc. 20821), bestond ergeen aanleiding te veronderstellen dat zich milieuvreemde stoffen in de bodem van deze locatie bevinden, die een risico vormen voor de volksgezondheid en/of het milieu. De locatie was in 1996 geschikt voor elke wenselijke bestemming.

Dit bodemonderzoek is 16 jaar oud en inmiddels verouderd. Er is derhalve een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige rapport, 121922 Rapportage verkennend bodemonderzoek Overkrocht 43 te Alkmaar d.d. 1004 2012, wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

Conclusie bodemonderzoek:

Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'onverdacht op het voorkomen van verontreinigingen anders dan die op basis van de BKK kunnen worden verwacht' is juist gebleken. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. In de bovengrond zijn lichte verhogingen mei cadmium, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem bestaat volgens BK bodem geen bezwaar voor de voorgenomen locatieontwikkeling.

Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'. Het bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Het bodemonderzoek heeft over het algemeen een geldigheid van twee tot vijf jaar. De exacte geldigheidstermijn is afhankelijk van het bevoegd gezag dat het onderzoek beoordeeld.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.7 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrichtlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben. Het plangebied ligt op circa 500 meter uit de ecologische hoofdstructuur en op circa 750 meter uit weidevogelleefgebieden. Gebiedsbeschermingsaspecten zijn daarmee niet aan de orde

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project. Het bestaande gebruik van de kavel waarop de woningen wordt toegevoegd is erf en/of weiland bij een bestaande woning. Voor het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd.



Afbeelding 18. Bouwperceel gezien vanaf de Overkrocht

Het perceel is inmiddels vrijgemaakt van bebouwing. Er is een QuickScan natuur uitgevoerd door Ecologisch adviesbureau Schröder. Onderstaand de conclusie en de aanbevelingen uit het rapport. Voor de volledige natuurtoets wordt verwezen naar de rapportage "QuickScan Overkrocht 43 Alkmaar", van 29 april 2012.

Conclusie QuickScan natuur.

Op basis van de uitkomsten van deze QuickScan natuurtoets hoeft bij het oprichten van een tandheelkundige praktijk geen aanvullend onderzoek plaats te vinden, mits met de eisen van vleermuizen ten aanzien van de functie als foerageergebied rekening wordt gehouden (geen tot beperkte buitenverlichting en aanplanten laanbomen).

Indien dit niet tot de mogelijkheden/wensen behoort, zal aanvullend onderzoek plaats moeten vinden om de te kunnen bepalen of vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn en of het gebied als foerageergebied dienst doet.

(Potentieel) aanwezige beschermde soorten zijn vanwege hun lichte bescherming niet belemmerend voor de oprichting van een tandheelkundige praktijk.

Conclusie natuur en ecologie:

Met bovengenoemde eisen zal rekening gehouden worden. Natuur en ecologie staan daarmee niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Exploitatieverplichting

Voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Bij de voorbereiding dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de ruimtelijke onderbouwing minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

7.1.2 Planschaderisico-analyse

Voor dit afwijkingsbesluit wordt een planschade-analyserapport opgesteld. Voor het perceel Overkrocht 43 geldt een vrijstellingsbesluit voor de bouw van een woning. Op basis van planologische vergelijking wordt gezien of uitvoering van de tandartsenpraktijk financieel nadeel oplevert voor eigenaren / gebruikers van naastgelegen panden / percelen. Alle eventuele planschadevergoedingen komen voor rekening van de aanvrager. Hiertoe zal door de gemeente een verhaal overeenkomst planschade worden gesloten met de aanvrager.

7.1.3 Anterieure overeenkomst

Voor de tandartsenpraktijk worden de kosten gemaakt voor het in exploitatie brengen van het plangebied. Alle kosten voor ontwikkeling en aanleg van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de aanvrager. Bij het ontwerp afwijkingsbesluit wordt derhalve geen exploitatieplan vastgesteld aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit afwijkingsbesluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak: voor de omwonenden is een informatieavond georganiseerd op 4 juni 2012. Het verslag van deze avond is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (bijlage 1).

7.3 Uitgebreide Wabo procedure

De uitgebreide procedure van de Wabo is, conform artikel 3.10 Wabo, onder anderen van toepassing op aanvragen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op activiteiten die enerzijds in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan maar anderzijds niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze rapportage is daartoe bedoeld. De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 2 december 2010 heeft de gemeenteraad van Alkmaar categorieën van gevallen aangewezen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist. De aanvraag betreft het oprichten van een tandheelkundige praktijk op een bestaande woonlocatie. De aanvraag valt in categorie 2, zijnde 'Projecten die een herontwikkeling van een bestaande locatie inhouden en waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt'.

Ingevolge artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De uitgebreide voorbereidingsprocedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal worden verlengd met zes weken. De uitgebreide voorbereidingsprocedure houdt in dat voordat de vergunning wordt verleend door het bevoegd gezag het ontwerp van dat besluit wordt gepubliceerd en 6 weken ter visie wordt gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. Bij het besluit dient inhoudelijk te worden ingegaan op de ingediende zienswijzen. Na het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting

1. Verslag informatieavond d.d. 4 juni 2012.

Zie losse bijlage in pdf.

2. Verkennend bodemonderzoek d.d. 10 april 2012

Zie losse bijlage in pdf.

3. Historisch bodemonderzoek d.d. 11 april 2012

Zie losse bijlage in pdf.

4. QuickScan Natuur d.d. 29 april 2012

Zie losse bijlage in pdf.

5. Bouwtekeningen bij dit afwijkingsbesluit voor tandartsenpraktijk Overkrocht 43

Zie losse bijlagen in pdf.