

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PERCELEN OMVAL 55 TE ALKMAAR

afgeleverd aan: wettelijke
aankomst bij

27 FEB 2013

Alkmaar

20121501

Ruimtelijke onderbouwing
percelen Omval 55 te Alkmaar

aan de hand van de kadastrale en kadastrale
gegevens van Alkmaar

ad. 27 FEB 2013

Datum 10-10-2012



HOORNE VASTGOED / 10-10-2012
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
GAMMA OMVAL ALKMAAR

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	6
2. 1. Huidige situatie	6
2. 2. Het voorgenomen initiatief	9
2. 3. Ruimtelijke inpassing	11
3. BELEIDSKADER	13
3. 1. Provinciaal beleid	13
3. 2. Gemeentelijk beleid	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4. 1. Geluid	17
4. 2. Bodemonderzoek	18
4. 3. Watertoets	18
4. 4. Ecologie	20
4. 5. Duurzaamheid	21
4. 6. Cultuurhistorische waarde	22
4. 7. Kabels en leidingen	23
4. 8. Luchtkwaliteit	23
5. AFWEGING EN CONCLUSIES	25
6. JURIDISCHE VORMGEVING	26
7. UITVOERBAARHEID	27
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	27
7. 3. Grondexploitatie	28

Bijlage 1

Geluidsonderzoek

Bijlage 2

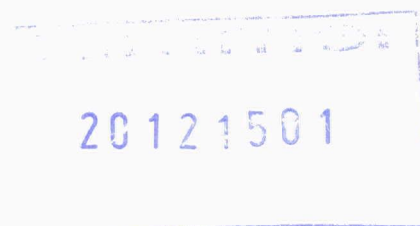
**Verkennd bodemonderzoek Ranzijn Tuin en Dier,
15 april 2011**

Bijlage 3

Ecologisch onderzoek, 18 maart 2011

aan de gemeenteraden
van 10-10-2012

d. 27 FEB 2013



1. INLEIDING

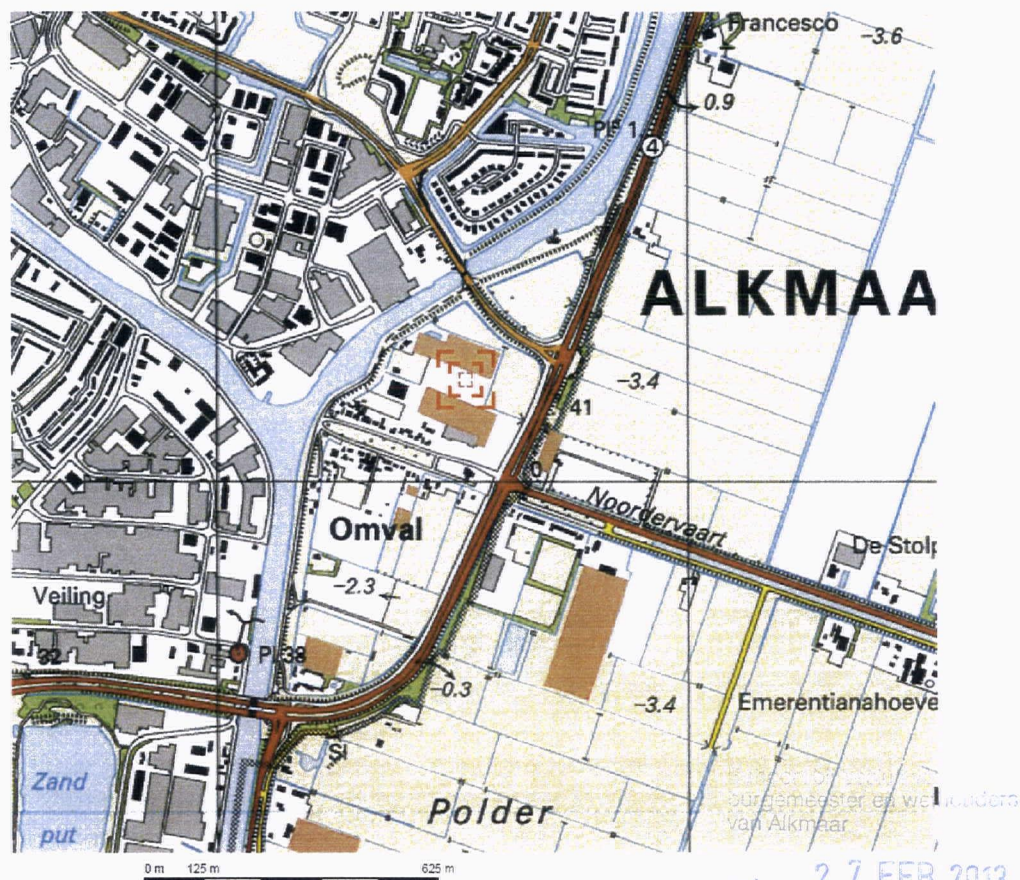
Hoorne B.V. wil een GAMMA bouwmarkt toevoegen aan de Omval te Alkmaar (verplaatsing vanaf het bedrijventerrein Boekelermeer).

Het bouwplan voorziet in het situeren van een GAMMA op het terrein en het realiseren van extra parkeerplaatsen.

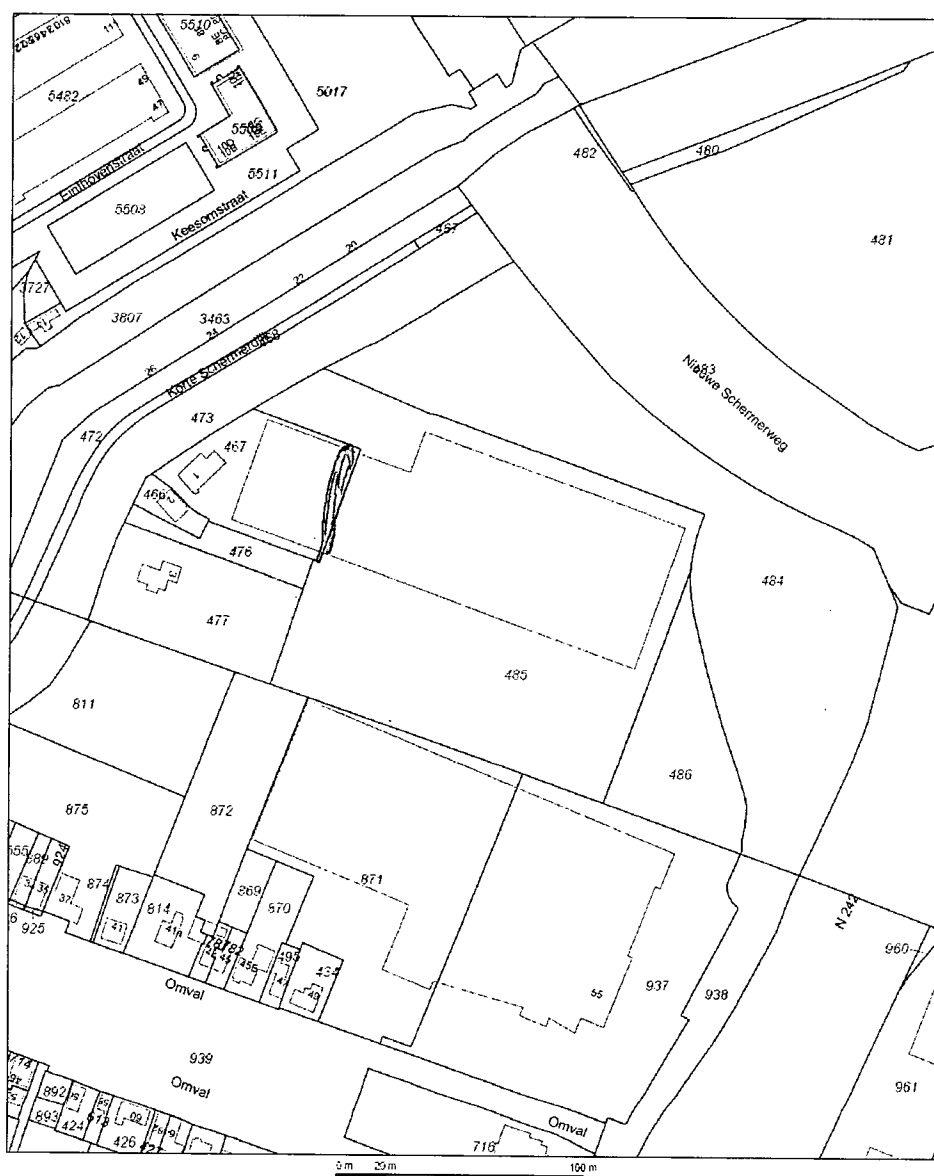
Hoorne BV is eigenaar van de percelen 485, 486, 871 en 937 (totaal 42.375 m²). Zie figuur 2.

Locatie

De ontwikkeling vindt plaats op het terrein van de huidige Ranzijn Tuin & Dier aan de Omval 55 te Alkmaar, zoals aangeduid in figuur 3.

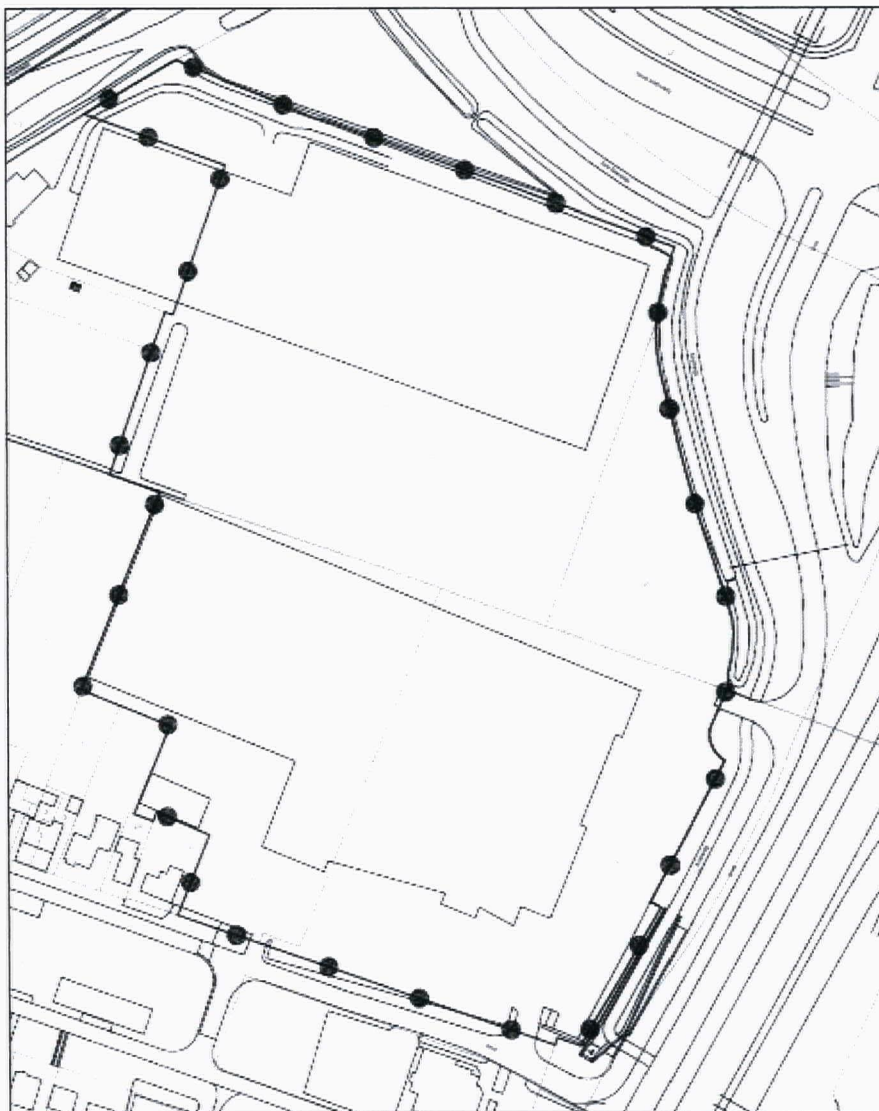


Figuur 1. Ligging aan de Omval 55 te Alkmaar.



Figuur 2. Uittreksel kadaster locatie Omval 55 te Alkmaar

De ligging van het gebied komt overeen met de begrenzing van het eigendom zoals op figuur 2 weergegeven. Het plangebied kent de digitale benaming NL.IMRO.0361.1099129-VG01.

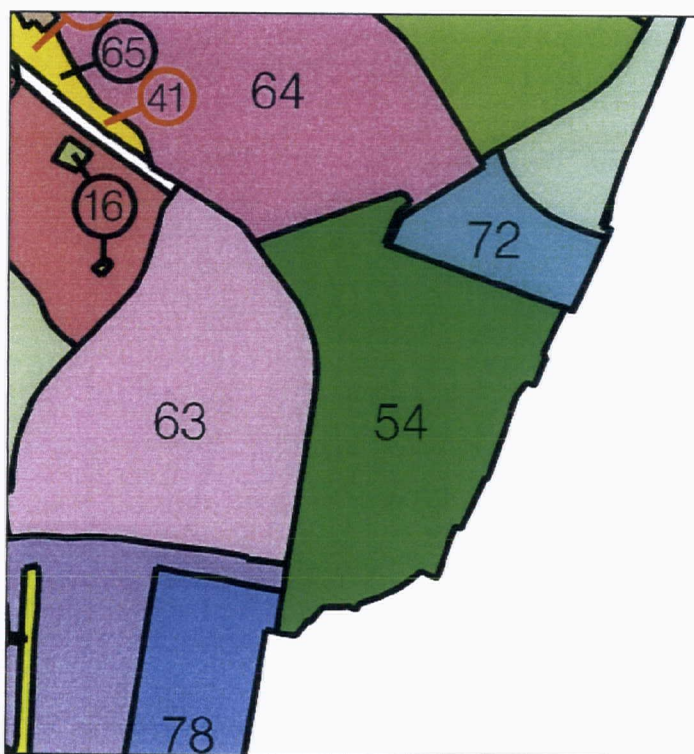


Figuur 3. Ligging gebied behorende bij de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van percelen Omval 55 te Alkmaar.

Planologisch kader

Het verplaatsen van Gamma naar de locatie bij Ranzijn Tuin & Dier, is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "U.P. in hoofdzaak gemeente Oudorp" en "U.P. in hoofdzaak gemeente Alkmaar" (zie figuur 4). In het bestemmingsplan U.P. in hoofdzaak gemeente Alkmaar kent het gebied een agrarische bestemming en voor een klein deel een woonbestemming. In het bestemmingsplan U.P. in hoofdzaak gemeente Oudorp kent het gebied een agrarische bestemming en voor een klein deel een gebied waar agrarische bebouwing is toegestaan langs de Korte Schermerdijk (zie figuur 5).

20121501



Figuur 4. Kaart overzicht vigerende plannen gemeente Alkmaar

Nr. 54 U.P. in hoofdzaak gemeente Alkmaar (goedgekeurd GS 18-11-1953, nr 123).
 Nr. 72 U.P. in hoofdzaak gemeente Oudorp (goedgekeurd GS 09-12-1953, nr.69)



Figuur 5. Fragment vigerende bestemmingsplan met in geel huidige locatie Ranzijn Tuin & Dier.

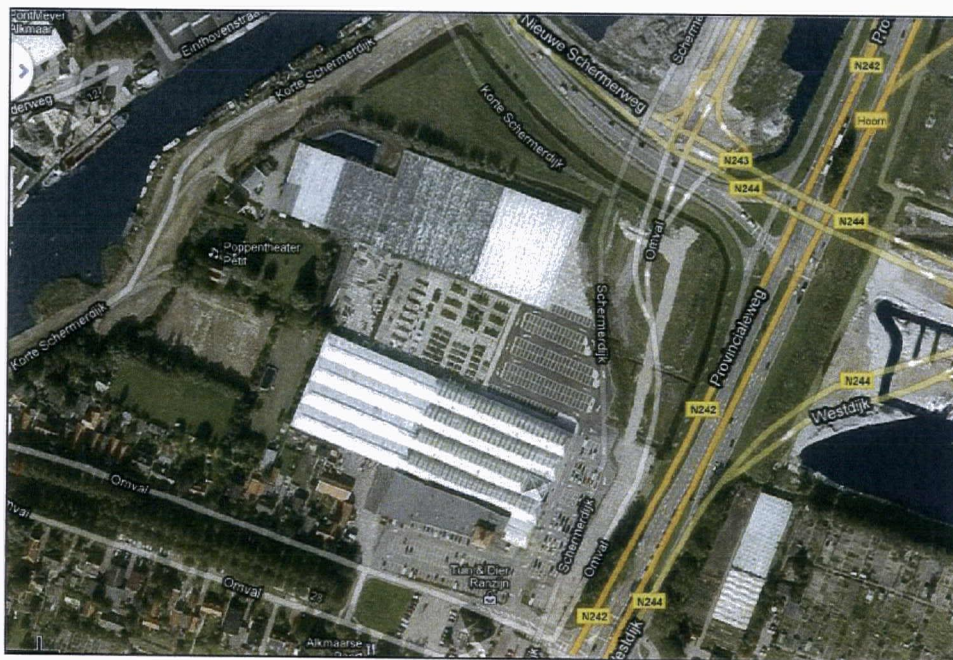
27 FEB 2013

20121501

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Sinds 1987 is het Tuincentrum Ranzijn Tuin & Dier gevestigd aan de Omval 55 in Alkmaar. In de loop der jaren is deze vestiging uitgebreid en behoort nu tot een van de grootste tuincentra in de omgeving. Op de locatie Omval is ook het hoofdkantoor gevestigd. In het gebied bevindt zich tevens horeca, zijnde de Alkmaarse Poort lunchroom en restaurant. De Omval 55 ligt in de oksel van de kruising van de N242 (provinciale weg) richting Zaanstad en de N243 (Nieuwe Schermerweg) richting het centrum van Alkmaar. De locatie is ontsloten aan de Omval, die haar aansluiting vindt op de N243 (Nieuwe Schermerweg). Aan de zuidzijde sluit het perceel aan op bestaande woonbebouwing langs de Omval. Aan de westkant ligt het Kanaal Omval-Kolhorn. Een luchtfoto van het gebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Luchtfoto huidige locatie Tuin & Dier aan de Omval 55 te Alkmaar

De huidige situatie bestaat uit een tweetal grote kassencomplexen met een buitentuin tussen beide complexen. Rondom het hoofdcomplex (aan de zuidoostzijde), waar zich ook het hoofdkantoor bevindt (zie figuur 7) bevinden zich de parkeervoorzieningen (329 parkeerplaatsen). Onderstaand is tevens een functionele beschrijving van de bestaande functies weergegeven.



Figuur 7. Huidige situatie hoofdkantoor Ranzijn Tuin & Dier en kassencomplex

189 ALK: De Omval/Ranzijn Alkmaar			datum: 29-jul-10
Opdrachtgever: Hoorne Vastgoed			
Uitgangspunten:			
Bestaande situatie			
Bestaande situatie filiaal Alkmaar:			
Omschrijving		Bestaande situatie	
Perceeloppervlak	m2	42.375	
Waarvan bebouwd	m2	18.930	
Functies tuincentrum		Bestaande situatie	
Tuincentrum Ranzijn /planten & dier	m2 BVO	8.212	
Vuurwerkbunker + verkoop	m2 BVO	224	
Opslaghal	m2 BVO	266	
Buffermagazijn (= distributiecentrum)	m2 BVO	1.165	
Ontvangstruimte incl. CV	m2 BVO	873	
Groenmagazijn	m2 BVO	865	
Kantoor Ranzijn	m2 BVO	1.315	(= verdieping)
Kapschuur (buiten)	m2 BVO	200	
Totaal m2 BVO Ranzijn tuin en dier		13.120	m2 BVO
Buitenverkoop Ranzijn (inclusief stenen)	m2	6.800	
Totaal m2 in gebruik bij Ranzijn tuin en dier		19.920	m2
Aanvullende functies binnen plangebied		bestaande situatie	
Oude kassen		7.125	m2 BVO
Parkeren	maaiveld	329	parkeerplaatsen (4 in gebruik als w.w.vang)

Tegenover de ingang van het Ranzijn Tuin & Dier aan de Omval heeft zich in 1989 het horecabedrijf Alkmaarse Poort gevestigd, een restaurant, party- en zalencentrum dat vanaf de autowegen zeer goed bereikbaar en gemakkelijk te vinden is. Naast de goede bereikbaarheid is er voldoende parkeer- gelegenheid op eigen terrein.

20121501

Voor het jaar 1930 was deze plek omringd door oude polders. Op deze locatie bevond zich destijds een 'overhaal', een plek waar scheepjes met een platte bodem op een lorrie van het ene water naar het andere water werden 'overgehaald'. De Omval was destijds de verbinding tussen de Schermer en Alkmaar.



Figuur 8. Alkmaarse Poort aan de Omval

De doorgaande fietsverbinding (Schermerdijk) tussen Alkmaar en de Schermer wordt op dit moment gevormd door een fietstunnel in het verlengde van de Omval in oostelijke richting. De toegang tot deze tunnel ligt haaks op deze verbinding langs de Omval en N242 (zie onderstaande foto).



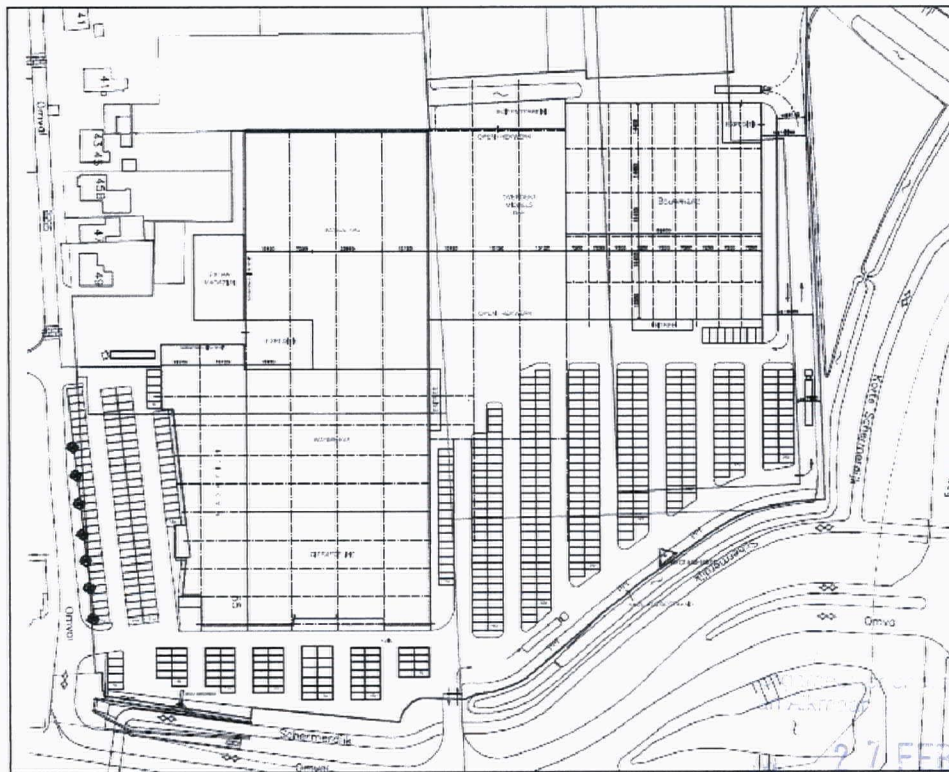
Figuur 9. Fietstunnel onder de N242 door

2. 2. Het voorgenumen initiatief

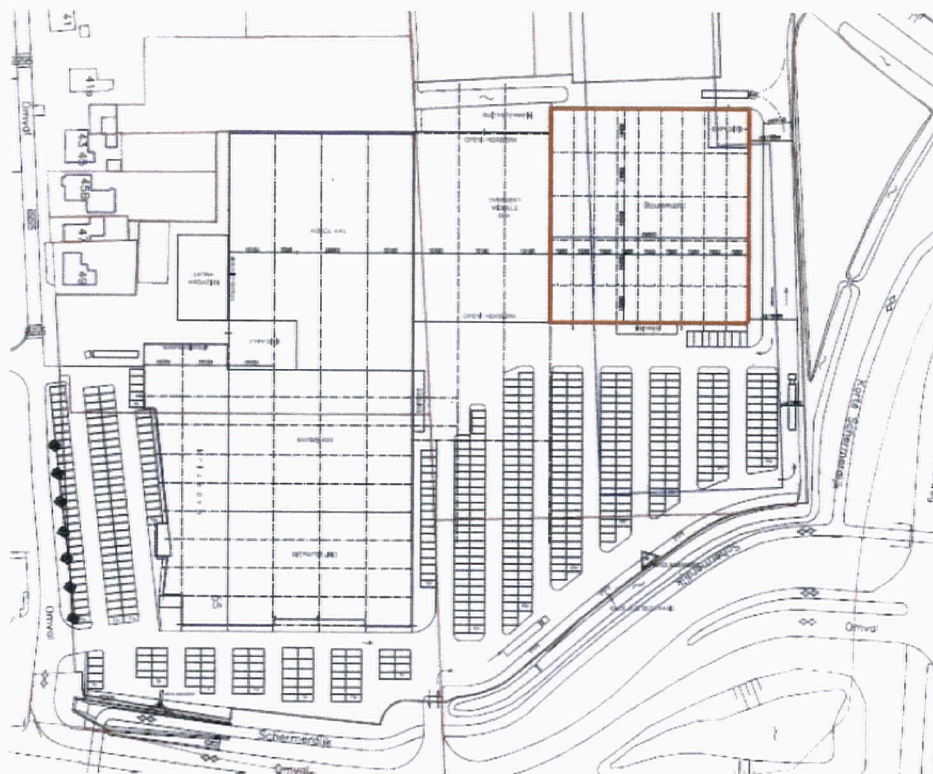
Het plan voorziet in de sloop van de bestaande kassen aan de noordzijde van het perceel (het meest noordelijk kassencomplex zoals in rood aangegeven op figuur 2), plaatselijk bekend als de "Kuiperkassen". Het deel eigendom van de familie Kuiper zal niet worden gesloopt.

Het bouwplan voorziet in (zie figuur 10 en figuur 11):

- het bouwen van een nieuwe Gamma (4.500 m² bvo)
- Normaliter wordt door de Gamma een bouwhoogte van 11,5 meter ter plaatse van de entree gehanteerd en een nokhoogte van 8,5 meter voor het winkeldeel. Na overleg met de franchisegever en om omwonenden tegemoet te komen is echter besloten het entreegedeelte te verlagen tot 9,5 meter en de nokhoogte van het winkeldeel tot een hoogte van 8,0 meter. Als gevolg echter van de welstandseis een getrapte gevel te hanteren is de nokhoogte vervolgens weer verhoogd naar 8,25 meter teneinde deze eis in te willigen.
- het bijplaatsen van 158 parkeerplaatsen.



Figuur 10. De nieuwe situatie van de locatie Omval 55 te Alkmaar



Figuur 11. De beoogde uitbreiding van bebouwing

2. 3. Ruimtelijke inpassing



Figuur 12. Gevelimpressie met kleurstelling GAMMA

2.3.1. Stedenbouwkundig

De locatie ligt in een oksel van het verkeersknooppunt N242. Functioneel gezien is er stedenbouwkundig geen bezwaar om op deze locatie deze bedrijven te laten uitbreiden en vestigen. Er is een clustering van bedrijven die van hetzelfde parkeerterrein gebruik maken. Het voorterrein is het visitekaartje van de bedrijven die van hetzelfde parkeerterrein gebruik maken. Het is het eerste beeld dat je ziet vanaf de N242.

2.3.2. Landschappelijk

Het project betreft een aanvulling op het bestaand grootschalig detailhandelscomplex aan de rand van de stad. In beginsel is de verplaatsing van GAMMA naar deze locatie inpasbaar op de locatie. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid van het complex op de locatie.

27 FEB 2013

27 FEB 2013

20121501

2.3.3. Verkeerskundig

In de ruimtelijke onderbouwing is er op het gebied van verkeer en vervoer aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Ontsluiting
Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting.
- Laden en lossen
Uitgangspunt voor het laden en lossen is dat met de beoogde inrichting wordt voorkomen dat eventuele manoeuvreerbewegingen van vrachtverkeer plaats vindt op locaties waar veel voetgangers of fietsbewegingen zijn (vanwege kans op dodehoekongevallen). De locatie voor het laden en lossen ten behoeve van de GAMMA voldoet hieraan. Voor het laden en lossen wordt één route in twee richtingen aangehouden ten behoeve van het vrachtverkeer (langs de bestaande kavelsloot).
- Fietsverkeer
Voor de bereikbaarheid van het terrein voor fietsers wordt gebruik gemaakt van de huidige fietsvoorzieningen langs de Omval. Een fietsvoorziening over het parkeerterrein is niet nodig. Wel worden fietsvoorzieningen aangelegd voor zowel personeel als bezoekers. Deze worden zo dicht mogelijk bij de betreffende ingangen gesitueerd.
- Parkeren
Voor het parkeren bij de functies gelden de volgende normen; voor GAMMA als streekverzorgende winkel 3,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit leidt tot de volgende nieuwe parkeerbehoefte:

Functie	oppervlakte	Parkeernorm per 100 m ² bvo	parkeernorm
GAMMA	4500	3,5	157

De parkeervraag voor de bouw van een GAMMA is 157 parkeerplaatsen. In het voorliggende plan is een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein vormgegeven met 158 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan behandeld. Het relevante provinciale beleid wordt ten eerste verwoord. Vervolgens worden actuele gemeentelijke beleidsnotities beschreven.

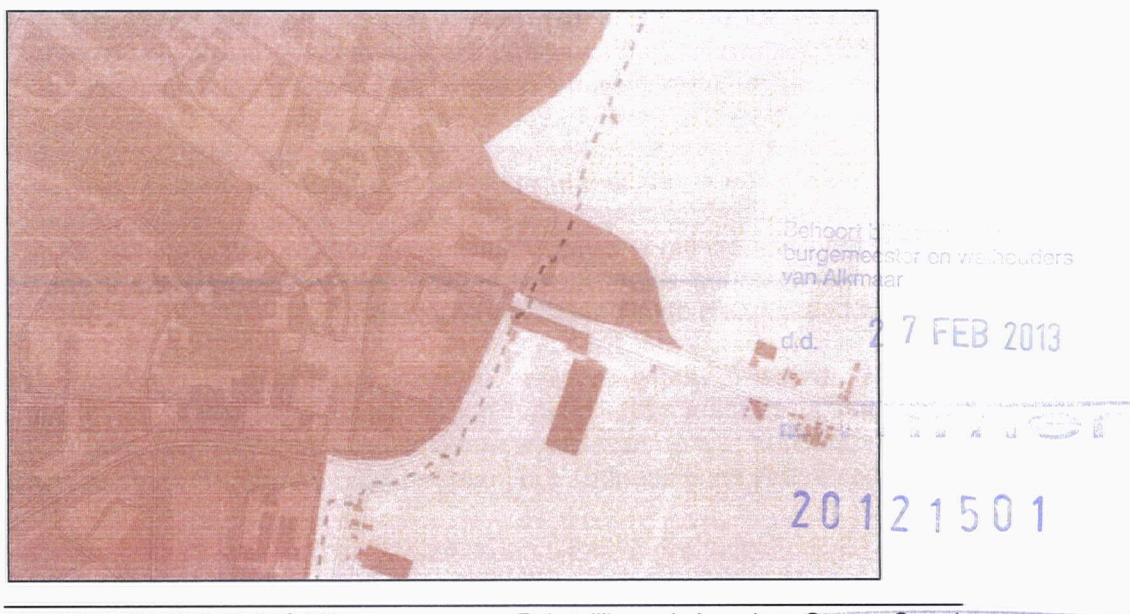
3. 1. Provinciaal beleid

3.1.1. Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

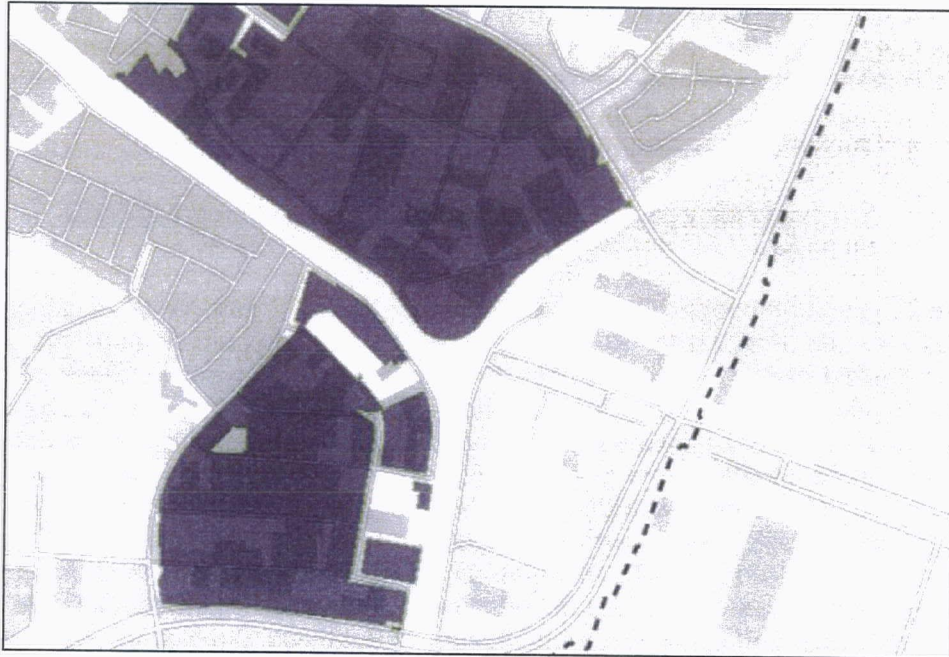
Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Beide plannen zijn per 1 november 2010 in werking getreden. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie gaat in de Structuurvisie onder andere in op "Bestaand Bebouwd Gebied" en "detailhandel".

Bestaand Bebouwd Gebied

Kaart 1 (zie figuur 13) behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie geeft aan dat onderhavige locatie Bestaand Bebouwd Gebied betreft. De kaart "Economische activiteiten" (zie figuur 14) behorende bij de Structuurvisie geeft aan dat onderhavige locatie niet is aangemerkt als bedrijventerrein.



Figuur 13. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied



Figuur 14. Kaart "Economische activiteiten" behorende bij de Structuurvisie (paars zijn bestaande bedrijventerreinen)

Detailhandel

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel hierbij als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De Provincie Noord-Holland onderscheidt in haar detailhandelsstructuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze hebben ieder hun eigen economische en sociale functie. Voor de provincie staat de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal. De provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkeling.

Artikel 6 van de PRVS gaat over Grootschalige (perifere) detailhandel. Grootschalige (perifere) detailhandel betreft detailhandel groter dan 1.500 m² vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5000 m² (binnen bestaande winkelcentra). Lid 1 van artikel 6 van de PRVS geeft aan dat:

Een bestemmingsplan kan - met in achtneming van het bepaalde in artikel 15 - voorzien in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen:

- a. op een locatie gelegen in of aansluitend op bestaande binnensteden en winkelcentra indien dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring en/of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;
- b. als in de binnensteden en/of wijkwinkelcentra aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden en;
- c. als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaande perifere locatie.

Lid 2 van artikel 6 van de PRVS geeft aan:

De toelichting bij het bestemmingsplan dat nieuw toe te voegen grootschalige (perifere) detailhandel mogelijk maakt geeft aan in hoeverre regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de regionale adviescommissie en maakt melding van het advies van deze commissie.

In de toelichting op artikel 6 geeft de provincie aan dat zij op 9 februari 2009 een provinciale detailhandels- en leisurevisie heeft vastgesteld waarin haar beleid is vastgelegd. Het gaat hier om de uitbreidingsvraag binnen de provincie en betreft het gebied zowel binnen als buiten bestaand bebouwd gebied. Het oprichten van regionale adviescommissies die het aanbod van grootschalige (perifere) detailhandel regionaal afstemt komt eveneens voort uit de eerder genoemde detailhandels- en leisurevisie.

Met de nieuwbouw van de GAMMA en het verwijderen van de detailhandelsbestemming op de huidige GAMMA-locatie aan de Leenenderweg op het bedrijventerrein Boekelermeer is de uitbreiding van detailhandel in heel Alkmaar kleiner dan 1.500 m².

Hiervan uitgaande blijft de uitbreiding detailhandel in heel Alkmaar beperkt tot minder dan 1.500 m². Dit past binnen de provinciale kaders vastgesteld in het Provinciaal Detailhandelsbeleid. Voor een uitbreiding, kleiner dan 1.500 m², is geen goedkeuring van de provincie noodzakelijk.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Economisch beleid

Verhuizing van bouwmarkt Gamma naar de locatie Ranzijn Tuin & Dier betekent een uitbreiding/versterking van een reeds bestaande PDV locatie (Ranzijn Tuin & Dier). Voor Gamma biedt dit een unieke kans gezien Gamma reeds jaren op zoek is naar een andere locatie voor hun bouwmarkt in de regio Alkmaar. De eigenaar, Van Neerbos (franchisenemer van Gamma), heeft via Hoorne B.V. laten weten bereid te zijn om bij een overgang naar de locatie Ranzijn Tuin & Dier de detailhandelsbestemming van de Laanenderweg af te halen. Hiervan uitgaande blijft de uitbreiding detailhandel in heel Alkmaar beperkt tot minder dan 1.500 m² en dit past binnen het, door de raad vastgestelde, detailhandelsbeleid (maximale uitbreidingsmogelijkheid voor bouwmarkten ongeveer 8.000 m²).

20121501

Herbestemming Gammalocatie

Bij vertrek van de Gamma aan de Laanenderweg is het uit oogpunt van regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid wenselijk om op deze plek de detailhandelsbestemming op te heffen. Indien de bestemming detailhandel op de oude locatie niet wordt gewijzigd zal de GAMMA conform provinciaal beleid hun plannen voor moeten leggen aan de regionale adviescommissie detailhandel. De eigenaar van de huidige kavel (Van Neerbos) heeft aangegeven de bestemming daar te willen wijzigen in bedrijventerrein. Dan wordt de GAMMA ontwikkeling door de provincie aangemerkt als verhuizing en is regionale toetsing niet noodzakelijk. De afspraken met Neerbos zijn vastgelegd. Verankering van deze afspraak vindt plaats in het nieuwe bestemmingsplan Boekelermeer-Noord.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met het beoogde bouwplan een goede omgevings-situatie ontstaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het bouwplan een om-schrijving van ieder omgevingsaspect. Per aspect wordt aangegeven of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

In dit kader wordt ingegaan op aspecten als geluid, bodemonderzoek, wa-tertoets, ecologie, duurzaamheid en cultuurhistorische waarde.

4. 1. Geluid

De Wet geluidhinder is voor onderhavige locatie niet van toepassing. Er wordt geen geluidgevoelig object opgericht. Wel is het van belang na te gaan wat het effect van de plannen is op de omliggende woningen. Daartoe is op 21 februari 2011 opdracht gegeven aan Stroop raadgevende ingeni-eurs tot nader onderzoek. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus bij om-liggende woningen en/of referentiepunten, ten gevolge van voorgenomen uitbreidingen en wijzigingen. De inrichting valt onder het Activiteitenbesluit, type B.

In het onderzoeksrapport van 25 mei 2011 (zie **bijlage 1**) wordt het volgen-de geconcludeerd:

Representatieve bedrijfssituatie

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) - uit de rekenresultaten blijkt dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) in de dag-, avond- en nachtperiode bij maatgevende woningen wordt vol-daan aan het gehanteerde toetsingskader van 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Ter plaatse van het maat-gevende beoordelingspunt, gelegen aan Omval 49, bedraagt het beoorde-lingsniveau ten hoogste 44, 31 en 17 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Maximale geluidniveau (L_Amax) - uit de rekenresultaten blijkt dat voor wat betreft het maximale geluidniveau (L_Amax) op de maatgevende woningen wordt voldaan aan de maximale grenswaarden van 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Opgemerkt moet worden dat conform de voorschriften uit het Activiteitenbesluit in de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur geldende grenswaarden voor maximale ge-luidniveaus niet van toepassing zijn op het laden en lossen. Ter plaatse van het maatgevende beoordelingspunt, gelegen aan Omval 49, bedraagt het maximale geluidniveau (exclusief laad- en losactiviteiten) ten hoogste 62, 51 en 15 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Indirecte hinder

Uit de beoordeling van de equivalente geluidniveaus blijkt dat gedurende de dag-, avond- en nachtperiode wordt voldaan aan het gehanteerde toet-

20121501

2 FEB 2013

singskader uit de Circulaire van VROM uit 1996. De geluidbelasting, ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning van derden aan Omval 80, bedraagt 37 en 29 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode en voldoet hiermee aan het gehanteerde toetsingskader van 50 dB(A) etmaalwaarde.

4. 2. Bodemonderzoek

Bij de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. In het verleden hebben diverse milieukundige bodemonderzoeken plaatsgevonden. In het kader van een voorgenomen grondoverdracht heeft op 17 maart 2006 bodemonderzoek plaatsgevonden met als doel het verkrijgen van een algemene indicatie van de kwaliteit van de bodem. Uit dit onderzoek van De Vries & Van der Wiel met kenmerk 06-8100-1061 blijkt dat in het noordelijke gedeelte (voormalig puinpad) een olieverontreiniging is aangetroffen. Op 8 april 2008 is aanvullend onderzoek door IDDS verricht in verband met de voorgenomen eigendomsoverdracht. Doel van dit aanvullend onderzoek was:

1. vaststellen of in de onder de asfaltverharding aanwezige fundatie-laag asbesthoudend materiaal aanwezig is;
2. vaststellen van de samenstelling, omvang en chemische kwaliteit van de aanwezig fundatielagen.

Om een algemeen beeld te krijgen van de bodemkwaliteit en gezien het feit dat geen nader onderzoek is uitgevoerd naar de exacte locatie dan wel omvang van de verontreiniging met minerale olie is op 24 februari 2011 IDDS opdracht gegeven tot nader onderzoek.

Op 15 april 2011 is een verkennend bodemonderzoek Ranzijn Tuin en Dier te Alkmaar afgerond (zie **bijlage 2**). Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning. Gelet op de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de gemeten waarden met betrekking tot een aantal in het rapport genoemde stoffen dermate gering zijn, dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. De bodem is geschikt voor de beoogde functie.

4. 3. Watertoets

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Het project vindt plaats in het beheersgebied van het waterschap Hoogheemraadschap Holland Noorder Kwartier.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van het waarborgen van voldoende waterkwaliteit wordt extra aandacht besteed aan het gebruik van duurzame materialen. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Voor wat betreft afvalwater- en regenwatersysteem worden de gebouwen en perceelsverharding afgekoppeld van de riolering, waarbij de afstromende neerslag wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Verhard oppervlak

Op dit moment is een groot deel van het gehele terrein verhard. Dit betreffen onder andere het te slopen kassencomplex. Ook aan de voorzijde van het te slopen kassencomplex ligt een 'driehoekig' perceel met stelconplaten in totaal is circa 8000 m² verhard. In de nieuwe situatie wordt dit vervangen door 4.500 m² bouwmarkt en een parkeerterrein. In casu blijft de hoeveelheid verhard oppervlak gelijk. De kassen beschikken echter over een waterbassin ten behoeve van hemelwater hierdoor is er sprake van een buffer voor piekmomenten. De sloot waarop deze afwatering plaatsvindt wordt daardoor gelijkmatiger belast.

Bij de realisatie van de bouwmarkt en het parkeerterrein vindt deze piek niet gebufferd plaats. Het naastgelegen tuincentrum slaat het grootste deel van haar regenwater op voor beregening. Het is daarom niet aannemelijk dat in de huidige situatie de bestaande sloten al maximaal belast worden. In het overleg met het Waterschap (Ezra Swolfs) is het volgende bepaald:

- parkeerterrein zal niet rechtstreeks lozen op oppervlaktewater (wordt geregeld, gaat via olieafscheider)
- aansluitingen hemelwater Gamma op sloot wordt nader uitgewerkt waarbij uitspoeling wordt voorkomen.
- het totale verhardingoppervlakte is bepaald en ongewijzigd gebleven daarnaast is er in het bestaand parkeerterrein diverse plantvakken gerefreesd voor infiltratie.

Het waterschap vraagt aandacht voor de lozing van afstromend hemelwater vanaf het parkeerterrein. Parkeerterreinen met een intensieve wisselfrequentie, vormen een potentieel gevaar voor de waterkwaliteit. Om te voorkomen dat het parkeerterrein het watersysteem belast met schadelijke stoffen, dient er aandacht te zijn voor het afstromende hemelwater. Krachtens de nieuwe wetgeving heeft de lozer (in dit geval de exploitant van het terrein) hiervoor een zorgplicht. De voorkeur van het waterschap gaat uit naar zoveel mogelijk water van het parkeerterrein lokaal te infiltreren. Dit kan bijvoorbeeld door de parkeervakken uit te voeren met waterpasserende verharding en de wegen op de parkeervakken te laten afwateren. De bodem zorgt daarbij voor een natuurlijke zuivering van het afstromende hemelwater en ook de piekbelasting van het watersysteem wordt hiermee voorkomen. Het waterschap adviseert om de mogelijkheden voor lokale infiltratie te onderzoeken. Graag wil het waterschap in overleg over de hemelwaterlozingen vanaf het parkeerterrein. In de planvorming wordt uitgegaan van het aanbrengen van groenvakken in het parkeerterrein voor infiltratie (hier toe wordt het asfalt weggefreed).

20121501

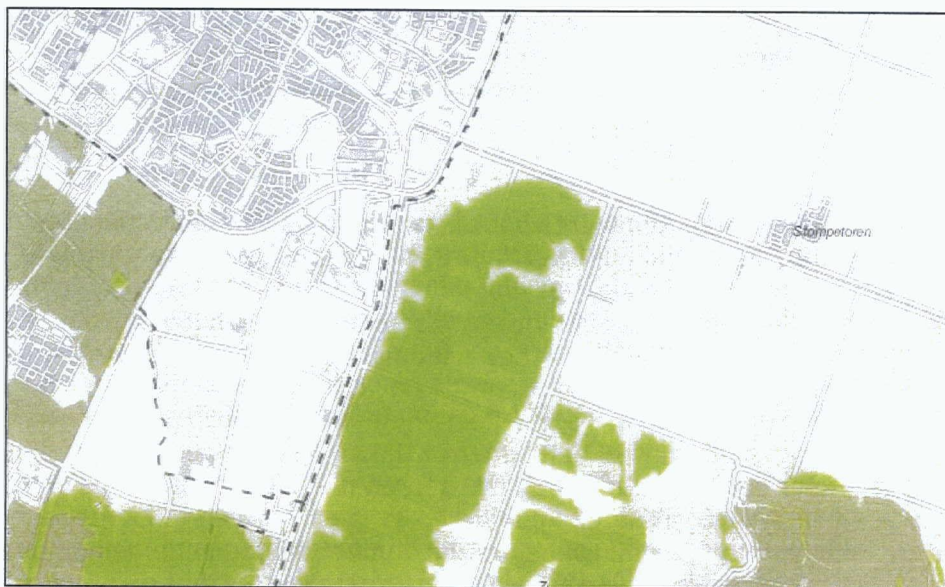
4. 4. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Ten oosten van de N242 ligt het Nationaal Landschap "Laag Holland" (zie onderstaand figuur). Op meer dan 4 km ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Eilandspolder' (tevens EHS). Op meer dan 2 km ten zuidwesten van het plan liggen EHS gebieden (nabij het stadion). Op korte afstand ten zuidoosten van het plangebied liggen grote weidevogelleefgebieden.



Figuur 15. EHS en Weidevogelleefgebieden (kaart Ecologie PRVS)

Formeel dient in een voortoets gekeken te worden naar eventuele significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand (meer dan 4 km tot het Natura 2000-gebied Eilandspolder) mag er van uitgegaan worden dat met de realisatie van dit plan zich geen significante gevolgen zullen voordoen. Gezien de bestaande bebouwing tussen het op meer dan 2 km ten zuidwesten van het plangebied gelegen EHS gebieden zal het plan geen gevolgen hebben voor het bestaande EHS gebied. Ook het areaal aan weidevogelleefgebied wordt met onderhavig plan niet aangetast.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Er dient te worden aangetoond of in het plangebied mogelijk beschermde plant- en diersoorten en andere natuurwaarden voorkomen. Om dit te onderzoeken is op 24 februari 2011 opdracht verleend aan IDDS tot nader onderzoek.

In dit onderzoek (zie **bijlage 3**) wordt geconcludeerd dat in het plangebied er geen soorten aanwezig zijn of worden verwacht die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig- of streng beschermde inheemse soort en die door de geplande werkzaamheden hinder of schade ondervinden. Een aanvullend onderzoek en een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig. In het advies wordt nog ingegaan op actief zorgvuldig handelen in het geval van het dempen van de sloot aan de noordzijde of het kappen van bomen. Dit is echter niet het geval.

4. 5. Duurzaamheid

Energieprestatie

Een goede energieprestatie kan worden bereikt door te bouwen volgens de drie stappen van de Trias Energetica:

- allereerst wordt ingezet op het terugdringen van onnodig energieverbruik door de meeste ramen te oriënteren op de zonzijde en gebruik te maken van hoogwaardig isolatiemateriaal;
- voor de resterende energiebehoefte zo veel mogelijk op duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen of aardwarmte;
- voor zover duurzame energie niet volstaat, wordt zo zuinig mogelijk gebruik gemaakt van fossiele energiebronnen, bijvoorbeeld door de toepassing van restwarmte.

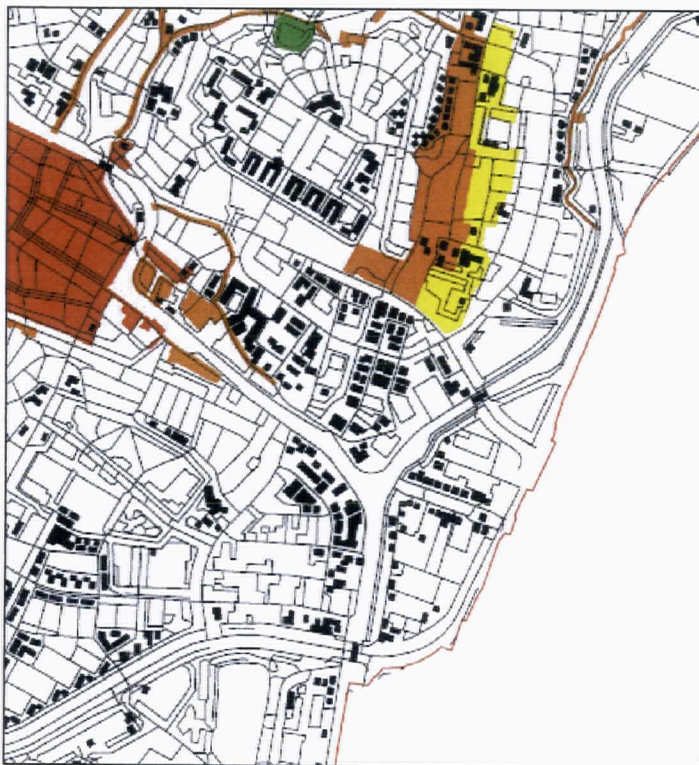
Overige maatregelen

Naast de energieprestatie van gebouwen, kunnen bij de realisatie van gebouwen andere maatregelen worden getroffen waardoor de impact voor het milieu tot een minimum wordt beperkt. Daarbij kan worden gedacht aan:

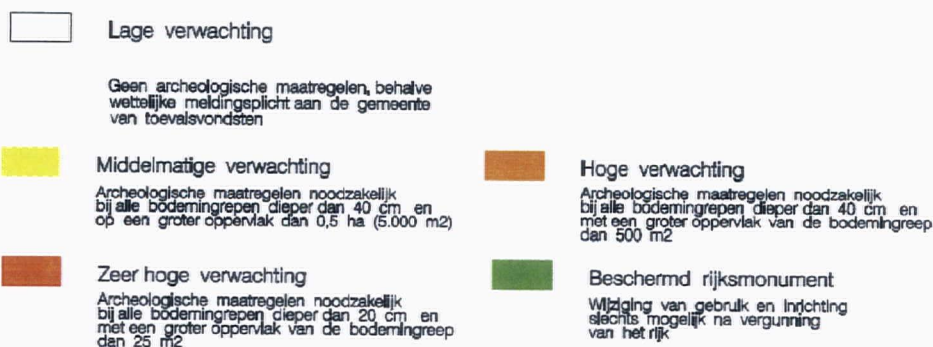
- het scheiden van (schoon) hemelwater en afvalwater door afkoppeling van het dakoppervlak. Daarmee wordt de riolering ontlast en verdroging van gebieden tegengegaan. Een stap verder gaat het hergebruiken van 'grijs water' (bijvoorbeeld het doorspoelen van de WC met badwater);
- de keuze voor duurzame bouwmaterialen. Dit zijn materialen die langer meegaan of op een natuurlijke manier weer worden aangevuld, zoals (gecertificeerd) hout.

20121501

4. 6. Cultuurhistorische waarde



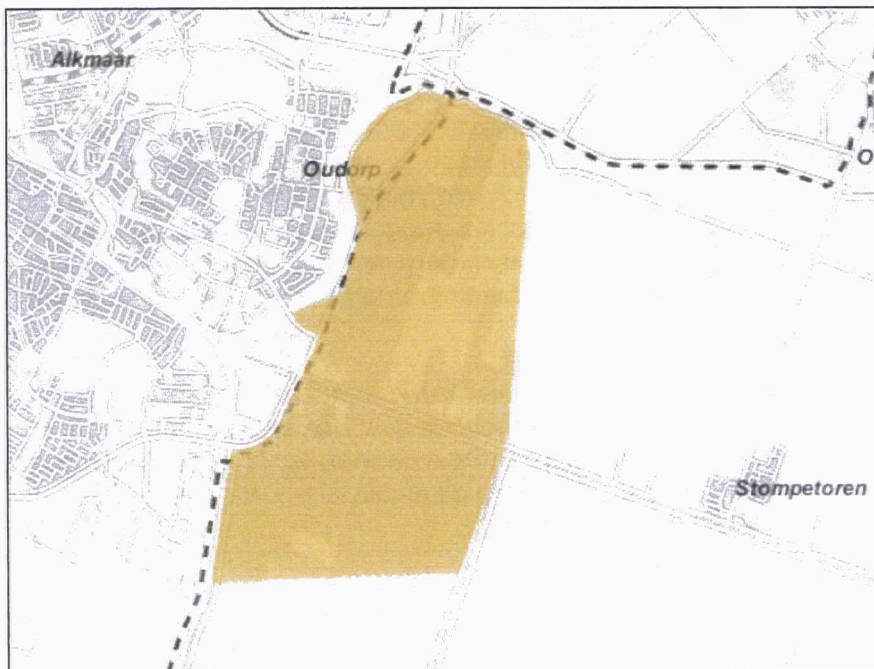
Figuur 16. Archeologische verwachtingskaart gemeente Alkmaar



Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

De gemeente Alkmaar beschikt over een Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (zie figuur 16). Hieruit blijkt dat de locatie een lage verwachtingswaarde kent. Dit betekent dat geen archeologische maatregelen nodig zijn, behalve een wettelijke meldingsplicht aan de gemeente van toevondsten.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie staat in artikel 8 dat rekening moet worden gehouden met aardkundig waardevolle gebieden. Zoals uit kaart 8 van de PRVS (zie figuur 17) blijkt, is het tegenover de Omval gelegen gebied (ten oosten van de N242) een aardkundig waardevol gebied. Dit aardkundig waardevol gebied wordt door de ontwikkeling op het perceel niet aangetast.



Figuur 17. Kaart 8 PRVS Aardkundige waardevol gebied

4. 7. Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op het project.

4. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging van de *Wet milieubeheer*. De *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vor-

men onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die "niet in betekenende mate" (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak, en bepaalde inrichtingen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Of een ontwikkeling nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking.

Zoals uit bijlage 1 blijkt, genereert de GAMMA in totaal 960 motorvoertuigenbewegingen en 10 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Om te beoordelen of de ontwikkeling als nibm te beschouwen is, is gebruik gemaakt van de nibm-rekentool van het toenmalige Ministerie van VROM. Dit is hieronder weergegeven

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		960
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,75
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,27
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18. Nibm-rekentool voor plangebied

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met betrekking tot de luchtkwaliteit gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

5. AFWEGING EN CONCLUSIES

In deze ruimtelijke onderbouwing is de sloop van de bestaande kassen en de nieuwbouw van de GAMMA met bijbehorende parkeervoorzieningen getoetst aan de relevante beleidsuitgangspunten aan de sectorale wet- en regelgeving. Geconcludeerd wordt dat ontwikkeling inpasbaar is op de locatie en dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw geen conflicten met de sectorale wetgeving tot gevolg heeft.

Ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid

Het project behelst de sloop van de bestaande kassen en de nieuwbouw van de GAMMA met bijbehorende parkeervoorzieningen. De bebouwing sluit qua schaal en vormgeving aan op de bebouwing in de omgeving.

Beleidsmatige inpasbaarheid

Het aanpassen van het huidige tuincentrum en de nieuwbouw van de GAMMA met bijbehorende parkeervoorzieningen is in overeenstemming met beleidsuitgangspunten die voor de locatie gelden.

De ontwikkeling in relatie met de omgeving

Het nieuwbouwproject van de GAMMA met bijbehorende parkeervoorzieningen is functioneel goed in te passen in de omgeving. De ontwikkeling is ook niet strijdig met de relevante sectorale regelgeving.

aan de afnemer
aan de afnemer

27 FEB 2013

20121501

6. JURIDISCHE VORMGEVING

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw van de GAMMA met bijbehorende parkeervoorzieningen niet binnen de agrarische bestemming is toegestaan. Voor het toestaan van het project is dan ook een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo noodzakelijk.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering van de voorgenomen ontwikkeling en vormt de ruimtelijke afweging voor de nieuwbouw. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het projectgebied blijft het geldende bestemmingsplan toetsingskader.

Met betrekking tot de verplaatsing van de GAMMA is met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin de detailhandelsbestemming op de locatie van de GAMMA aan de Laanenderweg af wordt gehaald. Deze afspraak zal worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan Boekelermeer-Noord.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie traject bewoners

Met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar is afgesproken dat er een uitvoerige participatie traject wordt doorlopen voor deze planvorming. Hiertoe zijn sinds halverwege 2010, 2012 en 2012 actieve contacten met de buurtvereniging Omval. Deze vertegenwoordigt 95% van de bewoners in de nabije omgeving. Hiermee is regelmatig overleg en wordt de planvorming nauwkeurig bijgehouden en gemonitord in samenspraak met de gemeente, zoals in overleg met de heer Wilschut tot stand gekomen. Dit participatie traject heeft plaatsgevonden vanaf september 2010 tot aan de indiening van het plan. Additioneel heeft er overleg plaatsgevonden met de bewoners direct achter de nieuw te plaatsen Gamma en met hen zijn ook de vorderingen van de rapportages tussentijds besproken.

Overleg en inspraak

De ontwikkeling wordt voorgelegd aan de overlegpartners ex artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Na de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Uiterlijk zes maanden na de aanvraag wordt de vergunning verleend. Het project is hiermee maatschappelijk uitvoerbaar.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een ruimtelijke onderbouwing betreft voor een particulier project. Wijzigingen in de infrastructuur beperken zich tot het terrein van aanvrager. De kosten voor dit project zijn voor rekening van de aanvrager. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar.

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor het project.

Er is aandacht geschonken aan de risico's op planschade. Daartoe is op 7 april 2011 een planschaderisicoanalyse opgesteld. Samenvattend kan op basis van deze analyse worden geconcludeerd dat door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo ten be-

hoeve van het beschreven project, mogelijk planologisch nadeel zal ontstaan als bedoeld in artikel 6.1. van de Wro. Gelet op het normaal maatschappelijk risico van ten minste 2 % is niet te verwachten dat dit planologisch nadeel zal leiden tot een uit te keren tegemoetkoming in schade. Dit hangt echter af van de concrete beoordeling van de risicoaspecten bij een eventuele formele aanvraag om tegemoetkoming.

7. 3. Grondexploitatie

Bij een bouwplan, zoals het situeren van de GAMMA, moet de gemeente de door haar –voor het project – gemaakte kosten verhalen. In theorie moet dit door bij de omgevingsvergunning een exploitatieplan vast te stellen. Dit is niet van toepassing wanneer het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is, of wanneer er geen/nauwelijks sprake is van gemaakte kosten (door de gemeente).

De vaststelling van een exploitatieplan is voor dit project niet noodzakelijk. Bij dit project zijn de kosten (genoemd in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening) voor de gemeente nihil. Verder vindt kostenverhaal via de leges voor de omgevingsvergunning plaats.

===