



OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20121501.

Wij hebben op 25 juni 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een bouwmarkt. De aanvraag gaat over de locatie naast Omval 55 Alkmaar, kadastraal bekend C 485 en is geregistreerd onder nummer 20121501.

Aanvrager:

Van Neerbos Bouwmarkten BV

t.a.v. de heer A. Grin (Projectcoördinator vastgoed VNB)

Postbus 580

2800 AN GOUDA

Besluit

Gelet op het bepaalde in de hoofdstukken 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- strijd bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de bij het besluit behorende en gewaarmerkte documenten zoals deze hieronder zijn aangegeven:

- Tekeningnummer VA 2000, d.d. 7 september 2012;
- Tekeningnummer VA 2100, d.d. 7 september 2012;
- Tekeningnummer VA 2101, d.d. 7 september 2012;
- Tekeningnummer VA 2102, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2200, d.d. 10 oktober 2012;
- Tekeningnummer VA 2201, d.d. 10 oktober 2012;
- Tekeningnummer VA 2300, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2400, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2500, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2501, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2502, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2503, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2504, d.d. 21 juni 2012;
- Tekeningnummer VA 2505, d.d. 21 juni 2012;
- Energieprestatie berekening, d.d. 12 september 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing percelen Omval 55 te Alkmaar, d.d. 10 oktober 2012;
- Ventilatieberekening, d.d. 23 augustus 2012;
- Daglichtberekening, d.d. 12 juli 2012.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de bovengenoemde activiteit(en). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag daaraan voldoet.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Hieronder zijn bij de deelactiviteiten eventuele nog in te dienen gegevens en bescheiden genoemd. Hierbij is tevens de uiterlijke termijn aangegeven waarbinnen de desbetreffende stukken voor aanvang werkzaamheden moeten worden ingediend.

Voorwaarden en mededelingen

Eventuele voorwaarden en mededelingen zijn hieronder per deelactiviteit aangegeven.

Deelactiviteit Bouwen

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is een dwingende opsomming voorgeschreven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Strijdigheid van een bouwplan met het bestemmingsplan valt onder deze opsomming. Onder **Deelactiviteit planologische afwijking** wordt gemotiveerd waarom wij afwijken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorwaarden Bouwbesluit

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen(gevelelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
3. In het te bebouwen terrein moeten ten genoeg van het bouwtoezicht sonderingen en grondboringen worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek moeten ter nadere beoordeling van de funderingswijze aan de afdeling bouwen worden overgelegd.
4. Ter beoordeling van de
 - funderingen
 - betonconstructies
 - systeemvloeren
 - staalconstructies
 - houtconstructies
 - steenconstructies
 - stabiliteitmoeten nadere tekeningen en berekeningen in tweevoud aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen, worden overgelegd. Met het uitvoeren, c.q. het aanbrengen, c.q. het in de grond brengen mag niet worden begonnen voordat die tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.
5. Van de verankering van de gevelplaten moeten nadere gegevens aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen, worden overgelegd. Met het aanbrengen van de platen mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde verankering en constructie zijn goedgekeurd.
6. Van de mechanische inrichting voor luchtverversing moeten nadere gegevens aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen, worden overgelegd. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde inrichting is goedgekeurd.
7. In een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert dient de verlichtingsinstallatie een lichtsterkte te geven van ten minste 10 lux op de bovenzijde van een vloer, van een trap en van een hellingbaan waarover die rookvrije vluchtroute voert. Deze eis is eveneens van toepassing op de vloer van een liftkooi.

8. In het bouwwerk moet noodverlichting (met een noodstroom voorziening) aanwezig zijn.
9. De linker zijgevel (zuidgevel) dient met een WBDBo van 30 minuten te worden uitgevoerd.
10. Rookwerende scheidingen in de kleur blauw aangegeven op de tekening(en) moeten conform het normblad NEN 6075 met een WTRD van 30 minuten worden uitgevoerd.
11. De deuren in brand- en rookwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
12. De op de tekeningen aangegeven vluchtdoors moeten met de vluchtrichting meedraaien.
13. Alle deuren die in de vluchtroute moeten worden gepasseerd moeten leiden naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg zonder dat hierbij deuren moeten worden gepasseerd die alleen met behulp van sleutels of andere losse hulpmiddelen zijn te openen.
14. Toepassing van een groter brandcompartiment is mogelijk op basis van een "Rapportage beheersbaarheid van brand". Bij het bekend worden van de definitieve positionering van de producten moet een tekening worden overgelegd.

Voorwaarden Bouwverordening

1. Van de aanvang van het aanbrengen van de fundering en het slaan van proefpalen moet tenminste twee dagen tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de afdeling Bouwen, C. Schoenmaker toezichthouder tel. 072-5488346.
2. Van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de afdeling Bouwen. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.
3. De aanvang van het storten van beton moet tenminste één dag tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de afdeling Bouwen, C. Schoenmaker tel. 072-5488346.
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de afdeling Geo-informatie (tel. 072-5488562) de roo lijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Het peil moet in overleg met de afdeling Bouwen, C. Schoenmaker (tel. 072-5488346), worden bepaald.
5. Van de riolering moeten nader uitgewerkte tekeningen op een schaal niet kleiner dan 1:50 in drievoud aan de afdeling Bouwen worden overgelegd. Met de uitvoering van de riolering mag niet worden begonnen voordat de tekeningen zijn goedgekeurd. Van het bouwproject moet een overzichtstekening van de riolering op een schaal niet kleiner dan 1:500 in drievoud aan de afdeling Bouwen worden overgelegd, waarop alle aansluitingen van de hemel- en vuilwaterafvoeren op het gemeenteriool zijn aangegeven.
6. Het aanvullen van de grond boven de rioolleidingen mag niet eerder plaatsvinden dan 24 uur nadat de afdeling Bouwen van het voornemen daartoe in kennis is gesteld.
7. Bij of tengevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwplan eventueel blootkomende rioolleidingen e.d. zullen van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder worden omgelegd.
8. De houder van de bouwvergunning geeft aan burgemeester en wethouders kennis van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.
9. Er moeten op het eigen terrein primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen) worden geplaatst met een capaciteit van 30/60/90 m³/h. Het aantal en de situering van de brandkranen dient in nader overleg met de afdeling Bouwen en de Brandweer plaats te vinden.
10. In het bouwwerk moet een brandmeldinstallatie aanwezig zijn die moet voldoen aan het normblad NEN 2535 en de voorwaarden van de Brandweer. De brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als: niet automatische bewaking.
11. In het gebouw moet een ontruimingsinstallatie aanwezig zijn, die moet voldoen aan het normblad NEN 2575.

12. Het gebouw moet worden voorzien van vluchtrouteaanduidingen als bedoeld in het normblad NEN 6088. Deze vluchtrouteaanduidingen moeten voor wat betreft de zichtbaarheid aspecten voldoen aan het normblad NEN 1838 artikel 5.2 t/m 5.6.
13. De in het gebouw aanwezige brandweeringangen moeten voldoen aan de eisen van de Brandweer.
14. Van de hieronder vermelde brandbeveiligingsinstallaties moeten tekeningen en/of Basisdocumenten brandveiligheid (BdB), in drievoud, aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen worden overgelegd:
 - Brandmeldinstallatie
 - Vluchtrouteaanduiding
 - Ontruimingsinstallatie
 - NoodverlichtingsinstallatieMet het uitvoeren, c.q. het aanbrengen mag niet worden begonnen voordat die tekeningen en/of bescheiden door het college van burgemeester en wethouders zijn goedgekeurd. Eventuele op die tekeningen en/of bescheiden aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten bij de uitvoering in acht worden genomen.
15. Het is verboden om het bouwwerk na de bouw in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij de afdeling Bouwen of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de bouwvergunning.
16. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moeten de brandveiligheidsinstallaties zijn opgeleverd en goedgekeurd. Dit dient minimaal twee weken voor het in gebruik nemen van het gebouw bij de afdeling Bouwen te worden gemeld (naam en telefoonnummer inspecteur).

Tevens verzoeken wij u de volgende mededelingen in acht te nemen:

1. De gedeelten van de rioolleidingen die in gemeentegrond komen te liggen worden van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten worden berekend aan de hand van de Precarioverordening.
2. De in het vorige punt bedoelde werkzaamheden zullen vlak vóór de oplevering van het bouwwerk plaatsvinden. Niet eerder dan dat deze werkzaamheden zijn voltooid, zorgt de vergunninghouder voor aansluiting van de leidinggedeelten in particuliere grond op die in gemeentegrond. Een en ander in overleg met de sector Stadsbeheer, afdeling Stedelijk Beheer tel. 072-5488773.
3. In verband met de voorgenomen lozing van huishoud- en bedrijfswater en drekstoffen anders dan op het gemeenteriool moet voordat met de bouw wordt begonnen, contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard, tel. 072-5828282.
4. In verband met de voorgenomen lozing van water van de bemaling dient, alvorens tot de uitvoering van het bouwwerk over te gaan, overleg te worden gepleegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard, tel. 072-5828282.
5. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, is een vergunning ingevolge artikel 2.1.5.1 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) van toepassing. Uiterlijk binnen acht weken na aanvraag van de vergunning, verneemt u de beslissing op uw aanvraag. Voor eenvoudige aanvragen is deze tijd veelal korter. Het aanvraagformulier is te vinden op de website van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl, kies 'Loket': vergunning gebruik openbare weg. Informatie kan worden verkregen bij de afdeling Gebruik en Vergunningen Buitenruimte van de gemeente Alkmaar. Informatie: 072-5489216 / 072-5488888.
6. Bij of tengevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwwerk eventueel blootkomende rioolleidingen, putten o.d., voor zover gelegen in gemeentegrond, zullen voor rekening van de vergunninghouder van gemeentewege worden omgelegd; indien bij de uitvoering van het onderhavige bouwwerk kabels en/of buizen worden aangetroffen is het raadzaam de betrokken nutsbedrijven daarover onmiddellijk in te lichten.
7. Eventueel herstel van schade, die bij de bouw aan enig gemeentewerk wordt veroorzaakt zal door of vanwege de gemeente plaatsvinden. De kosten hiervan komen voor rekening van de

vergunninghouder en zullen door de gemeente op hem worden verhaald.

8. Er moet drie maanden voor ingebruikname van het bouwwerk een aanvraag om gebruiksmelding worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. de afdeling Bouwen.
9. Wij adviseren u om de geëiste brandkranen volledig bereikbaar en operationeel te hebben tijdens de bouwwerkzaamheden.
10. In de voorwaarden staat aangegeven dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen of gegeven indien deze niet is gereed gemeld of indien er niet overeenkomstig de verleende vergunning is gebouwd. Om te controleren of er overeenkomstig de verleende vergunning is gebouwd dient u minimaal 3 weken voor de geplande ingebruikname van het gebouw een afspraak te maken met C. Schoenmaker, telefonisch bereikbaar op nummer 072-548 8346. Tijdens de controle dienen alle installaties te functioneren. Indien blijkt dat er in afwijking van de vergunning is gebouwd kunnen wij u gebruiksbeperkingen opleggen. Wij adviseren u dan ook om enige tijd te plannen tussen onze controle en de ingebruikname van uw pand zodat u bij het constateren van gebreken deze nog kunt verhelpen.
11. Het formulier "Eindafrekening bouwkosten" moet binnen twee maanden na het gereedkomen van de bouw aan de afdeling Bouwen worden overgelegd.

Deelactiviteit planologische afwijking

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Oudorp" en "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Alkmaar". De gronden hebben in beide bestemmingsplannen hoofdzakelijk een agrarische bestemming en voor een klein deel een woonbestemming.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing moet die gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden waaronder verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, energie en duurzaamheid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, economie. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat geen van de beschreven ruimtelijke aspecten een belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijbehorende *Ruimtelijke onderbouwing percelen Omval 55 te Alkmaar d.d. 10-10-2012*.

Door de initiatiefnemer is een aantal malen overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het buurtcomité in aanwezigheid van gemeentelijke vertegenwoordigers. Ook is separaat overleg gevoerd door de initiatiefnemer met directe burens. Dit heeft op onderdelen geleid tot aanpassing van de plannen en ook is als gevolg hiervan het oorspronkelijk geplande fastfoodrestaurant uit de plannen geschrapt. Met name de bouwhoogte en de verkeersdruk leiden bij bewoners tot ongerustheid. Over de hoogte zijn door de initiatiefnemer toezeggingen gedaan (niet meer dan 8 meter). De bestaande infrastructuur kan de toename van de verkeersdruk als gevolg van onderhavige ontwikkeling aan, maar in de beleving van de bewoners blijft dit een zorgpunt.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 28 juni 2012 ingestemd met het schetsplan voor onderhavige ontwikkeling als basis voor de te volgen projectprocedure ingevolge de Wabo. Naar aanleiding van die raadsbehandeling en de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning zijn 3 reacties ontvangen van respectievelijk de Bedrijvenvereniging Huiswaard/Overstad, familie N.P. Kuiper, Schermerdijk 2 en familie W.T.H. Kuiper, Schermerdijk 1. De bedrijvenvereniging

Huiswaard/Overstad is van mening dat “door vestiging van Gamma aan de Omval, oneerlijke concurrentie wordt gecreëerd. Immers, deze ‘bouwmarkt’ zal dan de mogelijkheid hebben om woninginrichtingartikelen aan te bieden op een opvallende en relatief voordelige locatie waar woonwinkels zich niet mogen vestigen.” De bewoners van de Schermerdijk 1 en 2 zijn, kort samengevat, van mening dat er meer verkeershinder en geluidsoverlast zal ontstaan en dat zij geheel gehinderd worden in hun uitzicht op de Schermer vanaf de bovenverdieping van hun huizen, door het pand dat een hoogte krijgt van 8 meter plus ophoging van het perceel. Genoemde reacties worden aangemerkt als premature zienswijzen waarop in het hierna volgende nader wordt ingegaan. Het plan is ook uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Dit noordelijk deel van de Omval is na de reconstructie van de N242 echt los gekomen van de polder De Schermer. Grootschalige elementen, verkeerskunstwerken e.d., Ranzijn in de directe omgeving, geven de trend aan voor dit deel van de Omval. Een volume als Gamma is hiermee op zijn plaats in dit deel van de stadsrand. Gezamenlijk met Ranzijn presenteren ze zich door middel van een voorplein/parkeerplein/entree. Vanaf de Nieuwe Schermerweg als entree van Alkmaar is deze stedelijke stadsrandinvulling ook op zijn plaats.

Over de ontwerp-omgevingsvergunning, die van 25 oktober tot 6 december 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, zijn in totaal (inclusief de eerdergenoemde premature zienswijzen) 4 zienswijzen naar voren gebracht. In het hierna volgende zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

I. SRK rechtsbijstand, mr. J.M. Smits namens de heer E.V.D. Broersen en mevrouw A. Kroone, wonende Korte Schermerdijk 3

1) Het betreffende gebied heeft nu nog een overwegend agrarisch karakter en er ligt ook een agrarische bestemming op de gronden, met zeer beperkte bouw mogelijkheden. Cliënten woonden dan ook in een betrekkelijk rustige omgeving met een vrij goed woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat gaat onevenredig achteruit. Door realisering van het bouwplan treedt er een aanzienlijke verstening op waardoor cliënten wateroverlast ondervinden. Er is feitelijk al heel wat verharding (illegaal) gerealiseerd zodat de wateroverlast nu al enkele keren is opgetreden.

Beantwoording

Dat er nu nog een agrarische bestemming rust op de gronden klopt. Voor dit gebied heeft echter een bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegen (tot 23 januari 2013). Dat ontwerpbestemmingsplan “Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp” is meer toegespitst op de werkelijke situatie. Wonen, tuinen, agrarisch (voornamelijk nog hobbymatig), recreatie en bedrijven zijn de voorkomende bestemmingen voor dit deelgebied. Een enkele verwijzing naar alleen agrarische bestemming komt hiermee dus te vervallen. Bovendien kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen (zie o.a. ABRS 18 april 2012, zaaknummer 201003902/1/R4 en ABRS 17 augustus 2011, zaaknummer 200906463/1/R1). Dat er iets verandert in het woon- en leefklimaat wordt niet ontkend. Ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw hebben tot voor kort kassen gestaan. Wij zijn dan ook van mening dat afwijken van de geldende bestemmingsplannen door het realiseren van onderhavig bouwplan niet leidt tot een onevenredige inbreuk op de woonomgeving van uw cliënt. Door realisatie van het bouwplan neemt de verstening niet toe. Een mogelijke toename van wateroverlast valt dan ook niet toe te spitsen op dit bouwplan.

2) Door de vestiging van de Gamma gaat het vrije uitzicht van cliënten verloren. Ook kan verlichting van het terrein en lichtreclame lichthinder veroorzaken. Verder kan geluidsoverlast optreden door geluid die aan de Gamma is toe te rekenen. De privacy van cliënten wordt behoorlijk aangetast door de inijk die er vanaf het terrein van de Gamma op hun perceel zal zijn.

Beantwoording

T.a.v. uitzicht en lichthinder

In het verleden hebben ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw tuinkassen gestaan. Deze hebben jarenlang het zicht naar het achter de woningen aan de Korte Schermerdijk gelegen gebied ontnomen. Sinds korte tijd is er een vrij uitzicht. Op dit uitzicht kan echter geen aanspraak worden gemaakt. Uit vaste jurisprudentie volgt immers dat geen blijvend recht op uitzicht bestaat (zie o.a. ABRS 7 maart 2012, zaaknummer 201108031/1/A1 en ABRS 10 februari 2010, zaaknummer 200904043/1/H1).

Het gebouw wordt voorzien van een aantal reclame-uitingen. De reclame-uitingen op de zijgevel worden uitgevoerd op een onverlicht paneel. Aan de voorzijde boven de entree wordt de reclame in losse letters uitgevoerd op geëmailleerde beglazing. Mogelijk dat deze aangelicht gaat worden. Van lichthinder, die mogelijk zou kunnen ontstaan in het geval de losse letters worden aangelicht, kan, gelet op de afstand en de ligging van het bouwplan tot aan de woning Korte Schermerdijk 3, niet worden gesproken.

T.a.v. geluidhinder

Voor de woningen aan de Korte Schermerdijk is er geen sprake van indirecte hinder aangezien de aan- en afvoerroutes aangaande de indirecte hinder zich aan de andere zijde van het bedrijf bevinden. Zie voor het overige de beantwoording onder 11).

T.a.v. privacy

Het argument dat de privacy behoorlijk zal worden aangetast, volgen wij niet. In de westgevel van het gebouw zitten immers geen ramen. Vanuit het gebouw zelf is er dan ook geen sprake van vermindering van privacy. Voorts neemt het pand het zicht op de reeds aanwezige parkeerplaatsen weg. De privacy van de achtergelegen woningen blijft hierdoor juist gewaarborgd.

3) Aan de hand van de bouwtekeningen met daarop doorsneden van de te realiseren Gamma en de aangegeven bouwhoogten kan niet worden beoordeeld op welke hoogten het bouwwerk daadwerkelijk in de praktijk kan worden gerealiseerd. Nu het ontwerpbesluit daar niets over zegt, is onduidelijk of de op de bouwtekeningen aangegeven bouwhoogten zijn gerelateerd aan de voorschriften (wijze van meten) en het begrip "Peil" in het bestemmingsplan, of welke andere regeling dan ook. Bovendien moet, om de goot- en/of nokhoogte te kunnen bepalen allereerst een peil worden vastgesteld, hetgeen tot dusverre ten onrechte niet is geschied. Dit in het veld vastgestelde peil moet vervolgens ook in de vergunning worden verankerd.

De vermelding van een nulpunt op de tekeningen is nu nietszeggend omdat volstrekt onduidelijk is op welk niveau, bijvoorbeeld uitgedrukt in NAP, dit punt is gelegen. Indien het perceel eerst nog aanmerkelijk wordt opgehoogd staat de vergunning daar straks geenszins aan in de weg. De verleende vergunning is wat betreft de aan te houden bouwhoogten rechtsonzeker. De omwonenden kunnen hierdoor met een veel hoger bouwwerk worden geconfronteerd. Ook de landschappelijke impact van een aanmerkelijke ophoging is ongewenst. Bij het ongewijzigd verlenen van de vergunning is ten onrechte later geen handhavend optreden mogelijk tegen een ophoging van het betreffende terrein die leidt tot het realiseren van een ontoelaatbare bouwhoogte.

Beantwoording

Algemeen wordt bij het bepalen van het peil gekeken naar het volgende:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

Voor de Gamma geldt dat de hoofdtoegang grenst aan het reeds aanwezige parkeerterrein, de weg dus. De bouwhoogte wordt dus bepaald vanaf het naastgelegen parkeerterrein. Ter plaatse van de beoogde bouwlocatie zijn hoogtemetingen verricht ten opzichte van NAP. Het hoge gedeelte van het terrein grenst aan de gronden behorende bij de woningen aan de Korte Schermerdijk en loopt af richting de N242. Het bouwterrein wordt opgevuld tot aan het hoogste punt. Hierdoor ontstaat er een peilmaat die 0,1 meter hoger is gelegen dan het hoogst gemeten punt, grenzend aan de gronden behorende bij de woningen aan de Korte Schermerdijk.

4) In de ruimtelijke onderbouwing wordt er van uit gegaan dat er geen strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Voor zover het gaat om artikel 6 van de PRVS stelt de ruimtelijke onderbouwing dat de uitbreiding in heel Alkmaar beperkt is tot minder dan 1500 m² detailhandel. Het is echter bij toetsing aan artikel 6 van de PRVS niet toegestaan de oppervlakte van de Gamma-locatie aan de Laanenderweg af te trekken van de oppervlakte van de nieuwe Gamma, zoals in de ruimtelijke onderbouwing is gedaan. Gelet op de definitie van grootschalige (perifere) detailhandel in de PRVS voorziet dit bouwplan in grootschalige (perifere) detailhandel. Derhalve is ten onrechte niet getoetst of wordt voldaan, of onder welke condities kan worden voldaan aan de voorwaarden die de PRVS stelt aan de vestiging van grootschalige (perifere) detailhandel.

De toetsing aan artikel 6 van de PRVS vereist een uitgebreider onderzoek dat ten onrechte achterwege is gelaten. Ook heeft geen afstemming plaats gehad met de Regionale Adviescommissie (RAC). Aan artikel 6, tweede lid, van de PRVS wordt niet voldaan. Overigens is op voorhand zeer twijfelachtig of kan worden voldaan aan de eisen die artikel 6, eerste lid, juncto artikel 15, van de PRVS stellen. De toelichting maakt dit geenszins duidelijk en dit is ten onrechte ook niet of nauwelijks onderzocht.

Beantwoording

Uit overleg met de provincie Noord-Holland is het volgende gebleken. Uitgangspunt bij de beoordeling of advies van de RAC nodig is, is de planologische situatie. Indien er sprake is van een detailhandelsuitbreiding in de regio van meer dan 1500 m² is, conform het provinciaal beleid, regionale afstemming vereist. Het gaat hier om de verplaatsing van een Gamma bouwmarkt van de huidige locatie aan de Laanenderweg naar onderhavige locatie aan de Omval. Initiatiefnemer Van Neerbos Bouwmarkten BV (eigenaar Gamma bouwmarkten), wil de huidige locatie Laanenderweg verkopen als bedrijventerrein, daartoe zal van gemeentewege het bestemmingsplan worden gewijzigd waardoor de bestemming detailhandel op die plek onmogelijk wordt gemaakt wordt. Met initiatiefnemer Van Neerbos Bouwmarkten BV zijn wij schriftelijk overeengekomen d.d. 5 juni 2012 dat de bestemming 'detailhandel' op de locatie Laanenderweg komt te vervallen. Deze bestemmingsplanwijziging wordt geformaliseerd als onderhavige omgevingsvergunning voor de locatie Omval onherroepelijk is. In dat geval wordt het planologisch gezien onmogelijk om op de locatie Laanenderweg grootschalige perifere detailhandel te vestigen. Dat betekent dat het aantal m² detailhandel daar vermindert met 3000 m². Feitelijk is er dus sprake van toename van grootschalige perifere detailhandel van minder dan 1500 m², te weten 1000 m². Immers de nieuwe locatie heeft een oppervlak van 4000 m². Afstemming met de Regionale Adviescommissie is niet vereist.

5) Van belang voor de toetsing van de aanvraag is de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar van 4 januari 2011. In paragraaf 4.2 van deze visie wordt de gewenste detailhandelsstructuur omschreven. Daar wordt het volgende aangegeven: "Inspeland op de verwachte bevolkingsgroei in en rond de regio en uitgaande van een zekere ambitie in koopkrachtbinding en toevloeiing, is er tot 2020 enige uitbreidingsruimte in m² wvo te berekenen (bijlage 4). Kwantitatief is deze potentie al opgenomen in harde plannen. Vanuit puur kwalitatieve overwegingen is er geen aanleiding het winkelaanbod daarboven nog substantieel uit te breiden".

Het bouwplan is gelet op dit citaat in strijd met de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar. Immers is kwantitatief al voldoende potentie aanwezig in andere, al bestaande plannen.

Aan de voorwaarden voor uitbreiding vanuit kwalitatieve overwegingen wordt niet voldaan. Zo is niet aangetoond dat de winkelstructuur door het bouwplan substantieel wordt versterkt en zijn de effecten niet gewogen.

De Detailhandelsvisie Regio Alkmaar vermeldt verder dat flankerend beleid bij de afbouw van niet-levensvatbare locaties gewenst is om verloedering en leegstand te voorkomen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt nergens hoe wordt voorkomen dat verloedering en leegstand optreedt als gevolg van het achter laten van de bestaande vestiging door Gamma.

Beantwoording

Zoals hiervoor al opgemerkt, betreft de vestiging van een bouwmarkt op onderhavige locatie geen uitbreiding van het regionale detailhandelsaanbod, maar een bedrijfsverplaatsing. Juist in de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar d.d. 4 januari 2011 worden in hoofdstuk 5. Beleidskader de uitgangspunten omschreven. Expliciet wordt ingezet op ruimtelijke spreiding en variëteit (keuze) van bouwmarkten en tuincentra. De omvang van bouwmarkten en tuincentra wordt daartoe gemaximeerd. Wel dienen bouwmarkten en tuincentra te kunnen groeien tot een marktconforme maat. Hierbij worden vooralsnog de grootste aanbieders in de regio als norm (maximum) gehanteerd. Voor Regio Alkmaar wordt vooralsnog voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen uitgegaan van de volgende maximummaten: bouwmarkten: 7.000 m² wvo. Regionale afstemming in de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord vindt plaats voor ontwikkelingen/toevoegingen groter dan 1500 m². Initiatieven kleiner dan 1500 m² behoeven geen regionale afstemming.

6) Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit waarvoor tevens een natuurbeschermingsvergunning is vereist, moet de aanvrager er voor zorgen dat de aanvraag om toestemming voor die activiteit tevens onderdeel uitmaakt van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dat is het gevolg van het hoofdstuk IX Omgevingsvergunning in de

Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998), te weten de artikelen 46-46d en 47-47d van die wet. Met een beslissing op een zodanige aanvraag wordt de toestemming die anders op grond van de Nb wet 1998 voor de betrokken activiteit zou zijn vereist, geïntegreerd in de omgevingsvergunning. In de omgeving van het plangebied liggen de Natura-2000 gebieden Noord-Hollands Duinreservaat en Eilandspolder. De ruimtelijke onderbouwing schiet tekort waar gesteld wordt dat gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied Eilandspolder met de realisatie van dit plan zich geen significante gevolgen zullen voordoen.

Het bouwplan voorziet, in het licht van de Natuurbeschermingswet 1998, de Habitat- en de Vogelrichtlijn, in een geheel nieuwe activiteit van de Gamma. Dit betekent dat de stikstofdepositie als gevolg van de Gamma op omliggende Natura 2000-gebieden in zijn geheel in een nog te maken beoordeling meegenomen moet worden.

De nieuwe locatie is bovendien veel groter een aantrekkelijker voor het publiek dan de oude. Bijgevolg zal de stikstofuitstoot die kan worden toegerekend aan de Gamma, ook als rekening gehouden zou worden met te respecteren bestaand gebruik, aanmerkelijk meer zijn dan de stikstofbelasting die de oude Gamma veroorzaakte.

Voor zover een voortoets heeft plaatsgevonden is deze ontoereikend. Er diende bovendien alsnog in het kader van deze procedure een passende beoordeling te worden gemaakt nu significant nadelige effecten zeer waarschijnlijk zijn. In de omliggende natura-2000 gebieden aanwezige habitattypen zijn gevoelig voor stikstofbelasting. Bij het alsnog te verrichten onderzoek dient te worden gekeken naar de blijvende en tijdelijke effecten als gevolg van de bouw en ingebruikname van de nieuwe Gamma.

Beantwoording

Ontwerp-aanwijzing

Vooropgesteld wordt dat de gebieden Noordhollands Duinreservaat en Eilandspolder in ontwerp zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden (in 2007 respectievelijk 2008). De aanwijzing van deze gebieden is nog steeds niet definitief.

Wettelijk kader

Artikel 46, eerste lid Natuurbeschermingswet 1988 (hierna: Nbw) bepaalt dat voor handelingen waarvoor op grond van de Wabo een omgevingsvergunning is vereist en die tevens zijn aan te merken als handelingen waarvoor het verbod van artikel 16, eerste lid van die wet geldt, een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Artikel 16, eerste lid Nbw bepaalt dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten of, ten aanzien van handelingen als bedoeld in het zesde lid, van Onze Minister, in een beschermd natuurmonument handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen, die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument of voor dieren of planten in het beschermd natuurmonument of die het beschermd natuurmonument ontsieren, dan wel in strijd met de bij een vergunning gestelde voorschriften of beperkingen handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen. Het vierde lid bepaalt dat het in het eerste lid bedoelde verbod tevens van toepassing is op handelingen als bedoeld in dat lid die buiten het beschermd natuurmonument kunnen worden verricht en die zijn vermeld in het besluit tot aanwijzing als beschermd natuurmonument, bedoeld in artikel 10, of een besluit tot voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 12. Bij de vermelding van handelingen kunnen beperkingen worden gesteld en uitzonderingen worden opgenomen met betrekking tot het tijdvak waarin, de omstandigheden waaronder, de doeleinden waarvoor en met betrekking tot de personen door wie zij worden verricht.

Deze zienswijze snijdt geen hout, omdat uit overleg met de provincie Noord-Holland is gebleken dat de bouw van de Gamma op onderhavige locatie niet leidt tot verslechtering van de kwaliteit van habitats of tot significante verstoring van soorten waarvoor de potentiële Natura 2000-gebieden Eilandspolder en Noordhollands Duinreservaat zijn aangewezen. De afstand tot bedoelde Natura 2000-gebieden is hemelsbreed immers 6,1 km respectievelijk 7,8 km. Ook is er geen sprake van externe werking. In de ontwerp-aanwijzingsbesluiten van zowel het Noordhollands Duinreservaat als de Eilandspolder worden geen handelingen vermeld als bedoeld in voornoemde artikelen van de Nbw. Het maken van een passende beoordeling is dan ook niet aan de orde. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt juist.

7) Nu het maken van een passende beoordeling nodig is, dient ook te worden gezien of een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. In elk geval kan niet worden volstaan met de conclusie dat de in de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 genoemde drempelwaarden niet worden overschreden. Ook moet worden gekeken naar andere factoren als bedoeld in bijlage III van

richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, zoals gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG van de raad van 3 maart 1997 en bij richtlijn 2003/35/EG van het Europese Parlement en de raad van 26 mei 2003. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 juli 2012 in zaak nr. 2001103782/1/T1/A4.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 6.

8) Op grond van artikel 2.7 Wabo moet de aanvrager er zorg voor dragen dat onlosmakelijk verbonden toestemmingen in één aanvraag worden aangevraagd. Als blijkt dat er sprake is van onlosmakelijkheid en de onlosmakelijke activiteit niet (volledig) in de aanvraag is opgenomen, moet door het bevoegd gezagmiddels artikel 4:5 Awb om aanvulling worden gevraagd. De aanvrager moet dan zijn aanvraag aanvullen met de onlosmakelijk verbonden toestemming. Indien deze dit niet doet moet de aanvraag buiten behandeling worden gelaten.

Het gestelde onder het kopje "Natura-2000" maakt duidelijk dat in dit geval ten onrechte geen aanvraag om toestemming voor een activiteit waarvoor tevens een natuurbeschermingsvergunning is vereist, onderdeel uitmaakt van deze aanvraag om een omgevingsvergunning. Uw college dient derhalve de aanvrager in de gelegenheid te stellen zijn aanvraag aan te vullen.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 6.

9) Het valt op dat het flora- en faunaonderzoek zeer summier is geweest. De rapportage van IDDS van 18 maart 2011 geeft bijvoorbeeld niet aan of er ook een veldbezoek heeft plaats gevonden en wanneer dat is geweest. Daarbij wordt namens cliënten opgemerkt dat veel soorten alleen goed zijn onderzocht indien herhaaldelijk een veldbezoek heeft plaatsgevonden, welke veldbezoeken ook nog aan bepaalde kwaliteitseisen moeten voldoen. Zo dient het belang van het gebied voor vleermuizen in beginsel onderzocht te worden volgens het zogenaamde Vleermuizenprotocol. Het belang van het plangebied voor broedvogels wordt bij voorkeur onderzocht volgens de Handleiding SOVON broedvogelonderzoek. Ook is het verrichte onderzoek intussen gedateerd, nu het verslag van 18 maart 2011 is. In het afgelopen jaar heeft ten onrechte geen update plaatsgevonden.

Niet uit te sluiten valt dat migratieroutes van vleermuizen aanwezig zijn en aangetast worden, die strikt beschermd zijn wegens hun relatie met vaste rust- en verblijfplaatsen. Dit dient alsnog te worden onderzocht. Ook is door gebrek aan onderzoek nu niet uitgesloten dat zich strikt beschermde nesten van broedvogels binnen het plangebied bevinden, die aangetast worden door de uitvoering van het plan. Het nodige onderzoek dient alsnog te worden verricht.

Beantwoording

Uit de rapportage 'resultaten flora- en faunaonderzoek Omval 55 te Alkmaar' blijkt duidelijk dat ter plaatse een quickscan naar flora en fauna is uitgevoerd. Op 7 maart 2011 is ter plaatse een biotooptoets uitgevoerd. Ook ten aanzien van rust- en verblijfplaatsen, migratieroutes en foerageergebieden van vleermuizen is het nodige geconcludeerd. Wij volgen dan ook niet het standpunt dat er onvoldoende flora- en faunaonderzoek heeft plaatsgevonden. Voorts hebben zich sinds het verrichte flora- en faunaonderzoek op de locatie geen wijzigingen voor wat betreft de activiteit bouwen voorgedaan. Een update wordt niet noodzakelijk geacht. Het flora- en faunaonderzoek wordt voldoende geacht.

10) In de ruimtelijke onderbouwing wordt de vraag of de geluidsbelasting van omliggende gevoelige bestemmingen als gevolg van het plan louter beantwoord aan de hand van de vraag in hoeverre voldaan kan worden aan de geluidsnormen die het Activiteitenbesluit stelt. Het akoestisch onderzoek, rapport nummer 113732-00 van Buro Vijn toetst ten onrechte uitsluitend aan de normen van het Activiteitenbesluit. In het kader van deze omgevingsvergunningsprocedure dient alle geluid in de beoordeling te worden meegenomen. Zo is nu bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan ten onrechte geen rekening gehouden met het geluid dat veroorzaakt wordt door het laden en lossen tussen 7.00 uur en 19.00 uur. De ruimtelijke onderbouwing en het onderzoek schiet op dit punt te kort.

Beantwoording

Volgens de gegevens van het uitgevoerde akoestische onderzoek van Strop raadgevende ingenieurs nr. 113732-00 versie 2 d.d. 6 januari 2012 wordt aan de geluidsnormen voldaan. Het bedrijf voldoet aan de regels en normen van het Activiteitenbesluit.

Voor de afweging met betrekking tot het akoestische klimaat bij de geluidsgevoelige bestemming en de mogelijke inperking van de (akoestische) mogelijkheden van het bestemmingsplan kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden (voor de verschillende type bedrijven) uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering 2009*. Wordt aan de richtwaarde voldaan dan is er én sprake van een goed akoestisch klimaat én is er geen inperking van de mogelijkheden als gevolg van het plan. Volgens de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering 2009* (lijst 1, blz. 114) valt de inrichting onder Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten met SBI-2008 code 4752. De minimaal te nemen afstand tot gevoelige bestemmingen in verband met geluid is 30 meter. Dit is tevens de grootste genoemde afstand van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden hebben betrekking op de omgevingstypen "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". Uitgaande van de nieuwe situatie voor het onderdeel "Gamma" op deze locatie geldt het volgende: de dichtstbijzijnde woning is Korte Schermerdijk 3. De afstand van de bedrijfsgrens tot deze woning is circa 50 meter. Alle overige woningen staan op een (nog) grotere afstand. Op basis van de VNG-brochure is er dan sprake van een goed akoestisch klimaat en is er geen sprake van een inperking van de omgevingskwaliteit. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

11) Met betrekking tot indirecte geluidhinder wordt een beperkte toetsingsmaatstaf aangelegd. Bij de beoordeling van dit plan dient ook rekening gehouden te worden met het geluid van voertuigen die over de voor meerdere bedrijven (en andere bestemmingen) functionele ontsluitingsroute of routes rijden. Als gevolg van het plan zal naar verwachting de verkeersintensiteit op omliggende toeleidingswegen toenemen. Beoordeeld moet worden of de toename van de geluidsbelasting vanwege die wegen, als gevolg van dit plan, naar redelijke verwachting aanvaardbaar zal zijn en of dan nog een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden resteert. Ten onrechte is dit niet onderzocht.

In het Activiteitenbesluit is de term "indirecte hinder" niet terug te vinden. Ingevolge genoemd besluit is er dan ook geen regeling ten aanzien van indirecte geluidhinder tengevolge van de verkeersaantrekkende werking. Daarom is op dit onderdeel de zorgplicht van toepassing (art 2.1, lid 2 van het Activiteitenbesluit). Uit de Nota van Toelichting behorende bij artikel 2.1 (Staatsblad Jaargang 2007, nr. 415) blijkt dat bij het stellen van maatwerkvoorschriften de "Schrikkelcirculaire" als hulpmiddel kan dienen. De "Schrikkelcirculaire" is de populaire benaming van de circulaire van 29 februari 1996 van de Minister van VROM, getiteld 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer'. Voor de Schermerdijk zijn de volgende punten wat betreft de indirecte hinder maatgevend:

- de reikwijdte van de zorgplicht blijft beperkt tot dat gebied waarbinnen de voertuigen van en naar de inrichting voor het gehoor nog herkenbaar zijn ten opzichte van andere voertuigen op de openbare transportroutes;
- de reikwijdte van de zorgplicht blijft beperkt tot de akoestische herkenbaarheid (2 dB criterium zoals ook bij de reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder wordt toegepast).

In deze situatie heerst, bij de hoofdingang op de Schermerdijk, een vrij hoog geluidsniveau vanwege het doorgaande verkeer op de N242 (circa 50.000 mvt/etmaal). Bij de woningen (zowel aan de Omval als de Korte Schermerdijk) zal, op het gehoor, het onderscheid tussen verkeer van en naar de inrichting en het passerende verkeer op de N242 niet te maken zijn. Zeker niet bij de woningen aan de Korte Schermerdijk 1, 2 en 3.

Op een representatieve dag komen en gaan er totaal 5630 mvt bij het bedrijf. De invloed op het geluid in de omgeving is dan $10 \log 50.000/50.000 + 5.630 =$ circa 0,5 dB(A). Daarbij moet gesteld worden dat circa 2/3 van deze hoeveelheid verkeer nu al de firma Ranzijn bezoekt. Het verschil is dus kleiner dan 0,5 dB(A).

In het akoestisch onderzoek zijn de aan- en afvoerroutes van beide bedrijven in beeld gebracht. Deze lopen over het eigen terrein naar de hoofdontsluiting ter hoogte van de N242. Aan de hand van een berekening is de indirecte hinder op de omgeving in beeld gebracht. Op de Schermerdijk (deel evenwijdig aan de N242) zijn deze routes in het verkeer opgenomen en voor het begrip indirecte hinder niet meer van toepassing (zie hiervoor). De berekende waarden op de woningen liggen onder de 50 dB(A) etmaalwaarde.

Voor de woningen aan de Korte Schermerdijk is er geen sprake van indirecte hinder aangezien de aan- en afvoerroutes aangaande de indirecte hinder zich aan de andere zijde van het bedrijf bevinden.

12) Uitgangspunt in het akoestisch onderzoek is dat het totale gebied gezien wordt als een woonwijk. Dit uitgangspunt klopt niet omdat de gronden bij de Korte Schermerdijk een agrarische bestemming hebben. Dit scheelt in de toetsing 5 dB(A), wat veel meer geluidsbelasting geeft. Dit volgt uit het gegeven dat 3 dB meer geluid ervaren wordt als twee keer zo hard geluid.

Het voorgaande betekent dat de aannames over de ruimtelijke gevolgen van het plan te optimistisch zijn en bijgesteld moeten worden. Een grondige heroverweging en nader onderzoek is geboden.

Beantwoording

In het akoestisch onderzoek komt het woord 'woonwijk' niet voor. De benoeming agrarisch gebied stamt nog uit de vigerende bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Oudorp" (goedgekeurd door GS van Noord-Holland d.d. 18-11-1953) en "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Alkmaar" (goedgekeurd door GS van Noord-Holland d.d. 09-12-1953). Zoals eerder gesteld is in het ontwerp-bestemmingsplan "Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp" de planologische situatie meer toegespitst op de werkelijke situatie. Wonen, tuinen, agrarisch (voornamelijk nog hobbymatig), recreatie en bedrijven zijn de voorkomende bestemmingen voor dit deelgebied.

Wat betreft de toetsing van 5 dB(A) minder voor een agrarisch gebied het volgende.

Volgens de Europese geluidkaart 2011 heeft het gebied, ter plaatse van de woningen Korte Schermerdijk 1, 2 en 3, een geluidniveau etmaalgemiddeld van 60 – 64 dB = circa 62 – 66 dB(A) (dit is vanwege wegverkeer en het nabijgelegen gezondeerde industrieterrein Oudorp). Het referentieniveau voor de afweging bij nieuwe ontwikkelingen ligt 10 dB(A) lager dan het werkelijk optredende niveau. In deze situatie dus minimaal 62 - 10 = 52 dB(A). Indien het geluid van de nieuwe inrichting gelijk of minder is dan deze waarde is er geen bezwaar deze nieuwe geluidwaarde toe te laten (een verschil in niveau van 10 dB(A) of meer geeft geen verhoging van het bestaande geluidniveau). Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt de hoogste etmaalwaarde 45 dB(A) te bedragen. (wnp. 3 Korte Schermerdijk 3 avondperiode 40 dB(A), blz. 12 Akoestisch onderzoek) Dus ongeacht hoe het gebied gedefinieerd wordt – agrarisch, rustige woonwijk of gemengd gebied – het toe te laten geluidsniveau geeft geen ophoging aan het al bestaande geluidsniveau.

13) Het verslag van het bodemonderzoek vermeldt dat in de sloot ter plaatse van het waterbassin een onbekende witte substantie is waargenomen en dat de kanten van de sloot wit zijn uitgeslagen. De herkomst is volgens het verslag van het bodemonderzoek onbekend. Onbegrijpelijk is dat hiernaar geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Dit dient alsnog plaats te vinden.

Beantwoording

Voor onderhavig bouwplan is de betreffende sloot in het kader van het bodemonderzoek niet relevant. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

14) In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat in overleg met het Waterschap is bepaald dat het parkeerterrein niet rechtstreeks zal lozen op oppervlaktewater maar via een olieafscheider en dat aansluitingen van hemelwater op de sloot zo worden uitgewerkt dat uitspoeling wordt voorkomen. Ook wordt aangegeven dat de totale verhardingsoppervlakte is bepaald en ongewijzigd is gebleven en dat er in het bestaande parkeerterrein diverse plantvakken is gefreesd voor infiltratie.

Uit de voorschriften/voorwaarden bij de vergunning blijkt echter op geen enkele wijze dat is gewaarborgd dat het parkeerterrein niet rechtstreeks zal lozen op oppervlaktewater maar via een olieafscheider, dat aansluitingen van hemelwater op de sloot zo worden uitgewerkt dat de uitspoeling wordt voorkomen en dat de totale verhardingsoppervlakte is bepaald.

Ook blijkt uit de voorschriften/voorwaarden op geen enkele wijze dat zoveel mogelijk water van het parkeerterrein zal infiltreren.

Een goed waterbeheer wordt op deze wijze door het plan onvoldoende gewaarborgd.

Het is dit jaar inmiddels al twee keer voorgekomen dat de tuin van cliënten is ondergelopen met 10 a 15 cm water. Dit door de verharding die, vooruitlopend op de realisatie van de nieuwe Gamma, reeds is aangelegd. Deze verharding voldoet niet aan de eisen die gesteld horen te worden aan een goed waterbeheer en zorgt bovendien onnodig en verwijtbaar voor overlast voor cliënten. De wateroverlast die het gevolg is van de aanleg van de verharding is onrechtmatig in civielrechtelijke zin en vormt daarmee ook een evidente privaatrechtelijke belemmering voor de realisering van het plan in deze vorm. Daarbij speelt een rol dat de bouw van de gamma zeer dicht op het perceel van cliënten wordt

beoogd. Bij het aanhouden van een grotere afstand zijn de mogelijkheden om wateroverlast te voorkomen aanmerkelijk groter. Hieruit volgt dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening/ruimtelijke onderbouwing, de bebouwing verder van het perceel van cliënten geprojecteerd moet worden en dat goede wijze van afvoeren van hemelwater veel beter in deze omgevingsvergunning moet worden gewaarborgd.

Beantwoording

Bij verhardingstoenames boven de 800 m² eist het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: het hoogheemraadschap) compenserende maatregelen in het watersysteem om het effect van een versnelde lozing van hemelwater op te heffen. De analyse van de verhardingssituatie ten noorden van Ranzijn Tuin en Dier geeft te kennen dat vrijwel het gehele terrein verhard is (geweest). Het betreft dan onder andere het parkeerterrein van Ranzijn, de met stelconplaten bedekte buitentuin van Ranzijn en de voormalige kassen die inmiddels zijn gesloopt.

In de toekomstige situatie zal er in de totale ontwikkeling van het terrein sprake zijn van een geringe toename van verharding – ten opzichte van de huidige situatie – omdat de groenstrook tussen het oude kassencomplex en de watergang ten noorden ervan verhard zal worden. Voor het graven van extra open waterberging als compenserende maatregel, moet de initiatiefnemer een watervergunning aanvragen bij het hoogheemraadschap.

Met betrekking tot de overige aangehaalde zaken omtrent de waterhuishouding wordt opgemerkt dat het gehele parkeerterrein loost via een reeds aanwezige olieafscheider en reeds aanwezige uitstroomvoorzieningen aan de oostzijde van het gebied. Volledigheidshalve willen wij ook aangeven dat dergelijke zuiverende voorzieningen sinds de inwerkingtreding van nieuwe lozingsbesluiten niet standaard door het hoogheemraadschap kunnen en worden geëist. Deze kunnen daarom ook niet als voorwaarde in een omgevingsvergunning worden opgenomen.

Tot slot heeft het hoogheemraadschap onderzoek gedaan naar de genoemde wateroverlast die plaats heeft gevonden op het perceel van uw cliënten. Hieruit is gebleken dat uw cliënten in het najaar van 2012 bij de plaatselijke beheerder van het hoogheemraadschap hebben aangegeven wateroverlast te ervaren nabij de achterzijde van hun perceel. De beheerder van het hoogheemraadschap heeft daarop contact gezocht met de ontwikkelaar van het terrein rondom het tuincentrum. Na onderzoek ter plaatse bleek dat de afvoer van de waterloop achter het perceel van uw cliënten in een put op het parkeerterrein stagneerde. De obstructie is daarop direct verwijderd waarna het hoogheemraadschap geen klachten over wateroverlast meer heeft ontvangen van uw cliënten. Gezien dit verholpen incidentele probleem dat louter een technische oorzaak had en het feit dat er recent geen extra verharding aan het terrein is toegevoegd (er is op dit moment juist een aanzienlijk deel verharding gesloopt), volgen wij het standpunt over de oorzaak van de wateroverlast niet.

15) De inschatting dat de planschade niet het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen is te optimistisch. Wel degelijk dient rekening te worden gehouden met kosten wegens uit te keren planschadevergoeding.

Onduidelijk is ook of een verhaalsovereenkomst voor de planschade is gesloten met de initiatiefnemer. Mocht dit niet het geval zijn, dan dient deze alsnog te worden gesloten omdat anders de gemeenschap opdraait voor kosten die redelijkerwijs voor rekening van de initiatiefnemer horen te komen. Een andere oplossing is het verhalen van de kosten van planschade door een grondexploitatieplan.

Beantwoording

Met de initiatiefnemer van het bouwplan is een planschadeverrekeningsovereenkomst gesloten. Daarmee komt het risico geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hetgeen overigens is gesteld maakt dit niet anders.

16) In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de kosten, genoemd in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor de gemeente nihil zijn. Cliënten spreken deze stelling met klem tegen. Diverse kosten, vallende onder artikel 6.2.4 van het Bro horen wel degelijk op de initiatiefnemer verhaald te worden. Artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro is derhalve in dit geval niet van toepassing. Er dient alsnog een grondexploitatieplan te worden vastgesteld, dan wel anderszins te worden verzekerd dat alle kosten, genoemd in artikel 6.2.4 van het Bro, worden verhaald op de initiatiefnemer.

Beantwoording

De stelling dat er sprake zou zijn van voor de gemeente verhaalbare kosten volgen wij niet. Als daar al sprake van zou zijn, dan is niet onderbouwd welke kosten dat dan zijn.

II. ARAG Rechtsbijstand, S.N. Ros namens de heer N. Kuiper wonende Korte Schermerdijk 2

1) De plannen voor het oprichten van een bouwmarkt zijn niet in overeenstemming met de huidige bestemmingsplannen U.P. in hoofdzaak gemeente Alkmaar en U.P. in hoofdzaak gemeente Oudorp. In dit geval leidt afwijking van deze bestemmingsplannen tot een onevenredige inbreuk op de woonomgeving van mijn cliënt. Het bezwaar van cliënt richt zich met name tegen de overlast die de bouwmarkt zal gaan veroorzaken en de aantasting van het landelijk karakter.

Beantwoording

Dat er iets verandert in de woonomgeving van uw cliënt, wordt niet ontkend. In het verleden hebben ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw tuinkassen gestaan. Deze hebben jarenlang het zicht naar het achter de woningen aan de Korte Schermerdijk gelegen gebied ontnomen. Naar onze mening kan nauwelijks gesproken worden van een landelijk karakter en evenmin van aantasting daarvan. Bovendien kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen (zie o.a. ABRS 18 april 2012, zaaknummer 201003902/1/R4 en ABRS 17 augustus 2011, zaaknummer 200906463/1/R1). Wij zijn van mening dat afwijken van de geldende bestemmingsplannen door het realiseren van onderhavig bouwplan niet leidt tot een onevenredige inbreuk op de woonomgeving van uw cliënt.

2) Met de komst van een bouwmarkt op een dergelijke korte afstand (zo'n 55 meter) van woning van cliënt komt de bedrijvigheid wel heel dicht in zijn leefomgeving. Niet alleen wordt het landschap en daardoor ook zijn woon- en leefomgeving aangetast, ook zal dit overlast opleveren in de vorm van geluid, verkeersgevaar en water. Op dit moment wordt al enige hinder ondervonden van het onlangs verbouwde en uitgebreide Ranzijn, met de komst van een bouwmarkt zal deze hinder sterk toenemen.

Beantwoording

Bij de laatste verbouwing van Ranzijn Tuin en Dier is de entree verplaatst naar de noordgevel, die meer gericht is naar de woning van uw cliënt. Onderhavig bouwplan wordt echter ook aan de noordzijde van de locatie gerealiseerd, op de plek waar tot voor kort kassen stonden. In de westgevel van het te realiseren gebouw zitten geen ramen. Voorts neemt het pand het zicht op de (reeds aanwezige) parkeerplaatsen weg. Het gebouw kan daarom ook als buffer gezien worden tussen de woning van uw cliënt en de bedrijvigheid.

De vrees voor overlast in de vorm van verkeersgevaar is niet onderbouwd en volgen wij dan ook niet. Bij verhardingstoenames boven de 800 m² eist het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: het hoogheemraadschap) compenserende maatregelen in het watersysteem om het effect van een versnelde lozing van hemelwater op te heffen. De analyse van de verhardingssituatie ten noorden van Ranzijn Tuin en Dier geeft te kennen dat vrijwel het gehele terrein verhard is (geweest). Het betreft dan onder andere het parkeerterrein van Ranzijn, de met stelconplaten bedekte buitentuin van Ranzijn en de voormalige kassen die inmiddels zijn gesloopt.

In de toekomstige situatie zal er in de totale ontwikkeling van het terrein sprake zijn van een geringe toename van verharding, omdat – ten opzichte van de huidige situatie – de groenstrook tussen het oude kassencomplex en de watergang ten noorden ervan verhard zal worden. Voor het graven van extra open waterberging als compenserende maatregel, moet de initiatiefnemer een watervergunning aanvragen bij het hoogheemraadschap.

3) Op dit moment hoort cliënt geluid dat wordt veroorzaakt door de dieselkraan van de zandexploitatie De Vries en Van de Wiel. Met de komst van de bouwmarkt zal dit voor geluidsoverlast gaan zorgen, aangezien dit geluid zal worden weerkaatst door de 8,25 meter hoge wand van de bouwmarkt. Tevens wordt in de toelichting aangegeven dat ten aanzien van het laden en lossen mag worden afgeweken van de geluidsnormen. Niet aannemelijk is gemaakt dat de voorschriften uit het Activiteitenbesluit, waarbij ten aanzien van het laden en lossen mag worden afgeweken van de grenswaarden van de maximale geluidsniveaus, hier van toepassing zijn. Daarnaast bevindt zich tussen de toekomstige locatie van de bouwmarkt en de Ranzijn een groot open gat in de vorm van een open tunnel, dit zal geluidsversterkend werken. Hierdoor zal uw cliënt extra geluidsoverlast ondervinden.

Beantwoording

T.a.v. reflectie van de Sennebogenkraan van de firma De Vries en Van de Wiel

Volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai moet er met reflecties van geluid op gebouwen rekening worden gehouden. Wel wordt er een formule gehanteerd om een afweging te maken. Hoe groter de afstand tussen de bron, ontvanger en het reflecterende gebouw is hoe kleiner het reflectie effect.

In methode II wordt in formule 5.5 in onderdeel 5.3.3 o.a. de volgende eis aan de hoogte van het reflecterende gebouw gesteld:

$H_b + R_{br}/16$ of
 $H_o + R_{or}/16$

De hoogte van het bedoelde gebouw moet hoger zijn dan de uitkomst van deze twee formules. Indien dat zo is wordt er van uitgegaan dat het gebouw een relevante reflectie zal veroorzaken.

In de formule is H_b = hoogte bron, H_o = hoogte ontvanger
 R_{br} = afstand van de bron tot het reflecterende object
 R_{or} = afstand van het immissie punt (ontvanger) tot het reflecterende object.

Uit de berekening van de eerste komt $2,5 + 175/16 = 13,5$ meter hoog
Uit de berekening van de tweede komt $5,0 + 67/16 = 9,2$ meter hoog.

Conclusie: het gebouw van de Gamma zal bij een hoogte van minimaal 9,20 meter nog geen relevante bijdrage leveren aan het geluidsniveau. Alleen bij een gebouw dat hoger is zal dit het geval zijn. Volgens de gegevens is het gebouw lager dan de genoemde 9,20 meter. Een relevante reflectie van het gebouw valt niet te verwachten.

T.a.v. geluidsnormen

Volgens de gegevens van het uitgevoerde akoestische onderzoek van Strop raadgevende ingenieurs nr. 113732-00 versie 2 d.d. 6 januari 2012 wordt aan de geluidsnormen voldaan. Het bedrijf voldoet aan de regels en normen van het Activiteitenbesluit.

Voor de afweging met betrekking tot het akoestische klimaat bij de geluidsgevoelige bestemming en de mogelijke inperking van de (akoestische) mogelijkheden van het bestemmingsplan kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden (voor de verschillende type bedrijven) uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering 2009*. Wordt aan de richtwaarde voldaan dan is er én sprake van een goed akoestisch klimaat én is er geen inperking van de mogelijkheden als gevolg van het plan. Volgens de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering 2009* (lijst 1, blz. 114) valt de inrichting onder Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten met SBI-2008 code 4752. De minimaal te nemen afstand tot gevoelige bestemmingen in verband met geluid is 30 meter. Dit is tevens de grootste genoemde afstand van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden hebben betrekking op de omgevingstypen "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". Uitgaande van de nieuwe situatie voor het onderdeel "Gamma" op deze locatie het volgende: de dichtstbijzijnde woning is Korte Schermerdijk 3. De afstand van de bedrijfsgrens tot deze woning is circa 50 meter. Alle overige woningen staan op een grotere afstand. Op basis van de brochure is er dan sprake van een goed akoestisch klimaat en is er geen sprake van een inperking van de omgevingskwaliteit.

Voorts merken wij op dat overleg tussen Hoorne Vastgoed (eigenaar van Ranzijn Tuin en Dier en van de gronden waarop onderhavige bouwmarkt wordt gerealiseerd) en de bewoners van de Korte Schermerdijk 1 t/m 3 heeft opgeleverd dat te zijner tijd een erfafscheiding/geluidsscherm zal worden geplaatst tussen de (nog te bouwen) Gamma bouwmarkt en de overkapte buitentuin van Ranzijn Tuin en Dier. Hiervoor zal een afzonderlijke aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend.

4) Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid staat in de toelichting dat de kosten worden gedragen door een particulier. Echter uit de jurisprudentie volgt dat dit geen reden is om de economische uitvoerbaarheid niet nader te onderzoeken (onder andere ABRvS op 27 juni 2007, zaaknummer 200605488/1). Dit geldt eens te meer aangezien er diverse panden in Overstad al

geruime tijd leeg staan. Dit roept de vraag op waarom er een nieuwe, grote bouwmarkt zou moeten komen. Eveneens is bekend dat de detailhandel in Overstad ernstige bezwaren heeft geuit tegen het oprichten van een bouwmarkt naast Omval 55 wegens oneerlijke concurrentie en de eerder genoemde leegstand in Overstad. In artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening wordt dwingend bepaald dat eerst ruimte moet worden gezocht in stedelijk gebied, voordat mag worden uitgeweken naar buitenstedelijk gebied. Dit wordt eveneens bepaald in artikel 6 lid 1 onder b en c PRVS. Niet is onderzocht of in de binnenstad ruimte beschikbaar is voor het oprichten van een bouwmarkt. Hierdoor is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het oprichten van een bouwmarkt op deze nieuwe locatie noodzakelijk zou zijn.

Beantwoording

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier gaat om een bedrijfsverplaatsing. Het gaat nadrukkelijk niet om een nieuwe bouwmarkt, maar om een verplaatsing van een reeds bestaande bouwmarkt. Initiatiefnemer heeft voorts nadrukkelijk aangegeven deze bouwmarkt niet naar Overstad te zullen verplaatsen, omdat daar reeds een andere bouwmarkt uit hetzelfde concern is gevestigd.

In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar d.d. 4 januari 2011 worden in hoofdstuk 5. Beleidskader de uitgangspunten omschreven. Expliciet wordt ingezet op ruimtelijke spreiding en variëteit (keuze) van bouwmarkten en tuincentra. De omvang van bouwmarkten en tuincentra wordt daartoe gemaximeerd. Wel dienen bouwmarkten en tuincentra te kunnen groeien tot een marktconforme maat. Hierbij worden vooralsnog de grootste aanbieders in de regio als norm (maximum) gehanteerd. Voor Regio Alkmaar wordt vooralsnog voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen uitgegaan van de volgende maximummaten: bouwmarkten: 7000 m² wvo. Nogmaals, de vestiging van een Gamma bouwmarkt op onderhavige locatie betekent feitelijk een verplaatsing van deze bouwmarkt van de huidige locatie aan de Laanenderweg naar onderhavige locatie aan de Omval.

Voor zover er een beroep wordt gedaan op artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening mist dit feitelijke grondslag.

5) Niet nader toegelicht is om welke redenen de bouwmarkt aan de Laanenderweg moet worden opgeheven en waarom het noodzakelijk is om een nieuwe bouwmarkt te realiseren naast Omval 55. Tevens is de bestemming van het perceel aan de Laanenderweg, voor zover bij u bekend, planologisch niet gewijzigd. De huidige locatie van de bouwmarkt heeft nog steeds de bestemming detailhandel. Zolang deze locatie de bestemming detailhandel heeft, kan zich daar opnieuw een bouwmarkt vestigen. Een overeenkomst is niet toereikend om dat publiekrechtelijk uit te sluiten. Daarnaast volgt uit artikel 6 lid 2 PRVS dat bij nieuw toe te voegen grootschalige detailhandel een regionale toetsing moet plaatsvinden. Ten onrechte is hier afgezien van een regionale toetsing. Tevens heeft geen afstemming plaatsgevonden met de Regionale Adviescommissie.

Beantwoording

Uit overleg met de provincie Noord-Holland is het volgende gebleken. Uitgangspunt bij de beoordeling of advies van de RAC nodig is, is de planologische situatie. Indien er sprake is van een detailhandelduitbreiding in de regio van meer dan 1500 m² is, conform het provinciaal beleid, regionale afstemming vereist. Het gaat hier om de verplaatsing van een Gamma bouwmarkt van de huidige locatie aan de Laanenderweg naar onderhavige locatie aan de Omval. Initiatiefnemer Van Neerbos Bouwmarkten BV (eigenaar Gamma bouwmarkten), wil de huidige locatie Laanenderweg verkopen als bedrijventerrein, daartoe zal van gemeentewege het bestemmingsplan worden gewijzigd waardoor de bestemming detailhandel op die plek onmogelijk wordt gemaakt wordt. Met initiatiefnemer Van Neerbos Bouwmarkten BV zijn wij schriftelijk overeengekomen d.d. 5 juni 2012 dat de bestemming 'detailhandel' op de locatie Laanenderweg komt te vervallen. Deze bestemmingsplanwijziging wordt geformaliseerd als onderhavige omgevingsvergunning voor de locatie Omval onherroepelijk is. In dat geval wordt het planologisch gezien onmogelijk om op de locatie Laanenderweg grootschalige perifere detailhandel te vestigen. Dat betekent dat het aantal m² detailhandel daar vermindert met 3000 m². Feitelijk is er dus sprake van toename van grootschalige perifere detailhandel van minder dan 1500 m², te weten 1000 m². Immers de nieuwe locatie heeft een oppervlak van 4000 m². Afstemming met de Regionale Adviescommissie is niet vereist.

6) Door de komst van de bouwmarkt zal de bedrijvigheid toenemen, als natuurlijk gevolg hiervan zal er meer geluidshinder zijn, onder andere doordat het verkeer zal toenemen. Daarnaast is de uitvoegstrook van de N242 ter hoogte van Ranzijn erg kort. Met de toename van het verkeer zal dit gevaarlijke situaties opleveren.

Door de ligging van het perceel waar de bouwmarkt zal komen, namelijk aan de rand van de stad, is de kans groot dat bezoekers van de toekomstige bouwmarkt met de auto zullen komen. Dit is tevens een reden die wordt aangevoerd door de detailhandel in Overstad om te kiezen voor een locatie op Overstad. Onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat onderzoek is gedaan naar de verkeerstoename en de gevolgen hiervan.

Beantwoording

Uit onderzoek door onze Vakgroep Verkeer naar de toename van de verkeersdruk op de kruispunten als gevolg van onderhavige ontwikkeling is gebleken dat de huidige structuur deze toename aankan.

7) Uit de ruimtelijke onderbouwing komt niet naar voren dat voldoende onderzoek is gedaan of het oprichten van een bouwmarkt verkeerskundig mogelijk is. Onvoldoende onderbouwd is of het aantal parkeerplekken toereikend zal zijn voor de toename van het verkeer.

Beantwoording

Voor het parkeren geldt hier een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 157 parkeerplaatsen. Het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein met 158 parkeerplaatsen. Zie overigens ad 6).

8) De bouwmarkt zal er voor zorgen dat het woongenot van cliënt wordt verminderd. Op dit moment heeft cliënt een vrij uitzicht op de Schermer. Echter wanneer een bouwmarkt met een nokhoogte van 8,25 meter zal worden opgericht kan uw cliënt niet langer van zijn uitzicht genieten. Hierdoor zal hij uitkijken op de zijkant van de bouwmarkt. Eveneens zal zijn privacy worden aangetast, doordat de bezoekers van de bouwmarkt vrij uitzicht op zijn perceel zullen hebben. Eveneens zal de komst van de bouwmarkt voor lichthinder zorgen, door de verlichting van het terrein en de lichtreclame. Het betreft hier een landelijke omgeving. Een groot, vrijstaand, nieuw gebouw past niet in een dergelijke omgeving.

Beantwoording

In het verleden hebben ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw tuinkassen gestaan. Deze hebben jarenlang het zicht naar het achter de woningen aan de Korte Schermerdijk gelegen gebied ontnomen. Sinds korte tijd is er een vrij uitzicht. Op dit uitzicht kan echter geen aanspraak worden gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt immers dat geen blijvend recht op uitzicht bestaat (zie o.a. ABRS 7 maart 2012, zaaknummer 201108031/1/A1 en ABRS 10 februari 2010, zaaknummer 200904043/1/H1). Het gebouw wordt voorzien van een aantal reclame-uitingen. De reclame-uitingen op de zijgevel worden uitgevoerd op een onverlicht paneel. Aan de voorzijde boven de entree wordt de reclame in losse letters uitgevoerd op geëmailleerde beglazing. Mogelijk dat deze aangelicht gaat worden, echter valt de lichthinder die dit kan veroorzaken en de terreinverlichting door de afstand en ligging uit te sluiten.

Het argument dat de privacy behoorlijk zal worden aangetast, volgen wij niet. In de westgevel van het gebouw zitten immers geen ramen. Vanuit het gebouw zelf is er dan ook geen sprake van vermindering van privacy. Voorts neemt het pand het zicht op de reeds aanwezige parkeerplaatsen weg. De privacy van de achtergelegen woningen zal hierdoor juist gewaarborgd blijven.

9) Uit de bouwtekeningen kan niet worden opgemaakt op welke hoogten het bouwwerk daadwerkelijk in de praktijk zal worden gerealiseerd. In de tekeningen is een nulpunt aangegeven. Echter uit het ontwerpbesluit en de bijbehorende toelichting blijkt niet vanaf welk peil gemeten wordt. Het nulpunt zegt daardoor niets over de uiteindelijke hoogte. Hierdoor is het mogelijk dat de grond zal worden opgehoogd. Als gevolg hiervan zal het bouwwerk veel hoger kunnen worden.

Beantwoording

Algemeen wordt bij het bepalen van het peil gekeken naar het volgende:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

Voor de Gamma geldt dat de hoofdtoegang grenst aan het reeds aanwezige parkeerterrein, de weg

dus. De bouwhoogte wordt dus bepaald vanaf het naastgelegen parkeerterrein. Ter plaatse van de beoogde bouwlocatie zijn hoogtemetingen verricht ten opzichte van NAP. Het hoge gedeelte van het terrein grenst aan de gronden behorende bij de woningen aan de Korte Schermerdijk en loopt af richting de N242. Het bouwterrein wordt opgevuld tot aan het hoogste punt. Hierdoor ontstaat er een peilmaat die 0,1 meter hoger is gelegen dan het hoogst gemeten punt, grenzend aan de gronden behorende bij de woningen aan de Korte Schermerdijk.

10) In de oude situatie beschikten de kassen over een waterbassin ten behoeve van hemelwater, hierdoor was er sprake van een buffer op piekmomenten. De sloot waarop deze afwatering plaatsvond, werd daardoor gelijkmatiger belast. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van de oude situatie. Inmiddels zijn de kassen en de daarbij behorende waterbassin gesloopt. In de huidige situatie heeft uw cliënt al overlast ondervonden doordat de afvoer van het water onvoldoende is. Door de gebrekkige afvoer van het water is de tuin van uw cliënt al enige malen onder water komen te staan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt slechts dat het parkeerterrein het hemelwater niet rechtstreeks zal lozen op de oppervlakte. Onvoldoende onderzocht is dat er voldoende compensatie wordt geboden voor het afvoeren van het hemelwater. Niet aannemelijk is gemaakt dat er voldoende waarborgen zijn om te garanderen dat uw cliënt niet langer wateroverlast zal ondervinden.

Beantwoording

Bij verhardingstoenames boven de 800 m² eist het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: het hoogheemraadschap) compenserende maatregelen in het watersysteem om het effect van een versnelde lozing van hemelwater op te heffen. De analyse van de verhardingssituatie ten noorden van Ranzijn Tuin en Dier geeft te kennen dat vrijwel het gehele terrein verhard is (geweest). Het betreft dan onder andere het parkeerterrein van Ranzijn, de met stelconplaten bedekte buitentuin van Ranzijn en de voormalige kassen die inmiddels zijn gesloopt.

In de toekomstige situatie zal er in de totale ontwikkeling van het terrein sprake zijn van een geringe toename van verharding – ten opzichte van de huidige situatie – omdat de groenstrook tussen het oude kassencomplex en de watergang ten noorden ervan verhard zal worden. Voor het graven van extra open waterberging als compenserende maatregel, moet de initiatiefnemer een watervergunning aanvragen bij het hoogheemraadschap. Voor het overige wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze I. onder punt 14).

11) De woning van cliënt zal bovendien in waarde dalen in de nieuwe situatie. Zoals al eerder opgemerkt heeft de omgeving nu nog een landelijk karakter. Met de komst van een bouwmarkt op een dergelijke korte afstand zal de waarde zeer zeker dalen. De komst van de bouwmarkt zal van grote invloed zijn op de directe omgeving.

Beantwoording

Met de initiatiefnemer van het bouwplan is een planschadeverrekeningsovereenkomst gesloten. Mocht u van mening zijn dat ten gevolge van dit besluit planologisch nadeel zal ontstaan in de vorm van waardevermindering van uw woning, dan kunt u – binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit – een verzoek doen om tegemoetkoming in de schade.

III. Bedrijvenvereniging Huiswaard-Overstad

1) In de DHZ-branche is er sprake van een sterke branchevervaging. De tendens is dat bouwmarkten hun focus verbreden met o.a. meer en meer woninginrichting. Dit gaat ten koste van de omzet van de reguliere woonwinkels. Als medewerking wordt verleend aan de bouwplannen van de Gamma wordt er oneerlijke concurrentie gecreëerd. Immers, de betreffende bouwmarkt zal dan de mogelijkheid hebben om o.a. woninginrichtingartikelen aan te bieden op een opvallende en relatief voordelige locatie waar woonwinkels zich niet mogen vestigen.

Het huidige bestemmingsplan, en ook het ter visie liggende bestemmingsplan van Overstad, bieden de Gamma voldoende mogelijkheden om zich op bedrijventerrein Overstad te vestigen. U vraagt zich dan ook af waarom er toestemming wordt gegeven voor vestiging van de Gamma aan de Omval terwijl er op Overstad nog zoveel leegstand is. Het is toch de bedoeling om grootschalige detailhandel in Alkmaar zoveel mogelijk op Overstad te concentreren en niet te versnipperen rondom het centrum?

Beantwoording

Het gaat nadrukkelijk niet om een nieuwe bouwmarkt, maar om het verplaatsen van een bestaande bouwmarkt. De vrees voor oneerlijke concurrentie onderschrijven wij dan ook niet. Als er al sprake zou zijn van branchevervaging dan zou dat zich thans al kunnen voordoen. Initiatiefnemer heeft voorts

nadrukkelijk aangegeven deze bouwmarkt niet naar Overstad te zullen verplaatsen, omdat daar reeds een andere bouwmarkt uit hetzelfde concern is gevestigd.

2) Dat er parkeerproblemen en daaruit voortvloeiende bewonersoverlast bij de vestiging aan de Omval zijn te verwachten, is een gevolg van de keuze voor de locatie. Aan de rand van de stad zal immers bijna iedereen met de auto komen. Een Gamma op Overstad zou door de gunstige geografische ligging veel meer door fietsers en met het openbaar vervoer bezocht gaan worden. Bovendien zijn op Overstad voldoende parkeervoorzieningen waarvan een flink deel gedurende de week onbezet blijft.

Beantwoording

Door onze Vakgroep Verkeer is een nadere studie verricht naar met name de toename van de verkeersdruk op de kruispunten als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Gebleken is dat de huidige structuur deze toename aankan. Voor het parkeren geldt hier een parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 157 parkeerplaatsen. Het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein met 158 parkeerplaatsen. De stelling dat een bouwmarkt door een gunstige geografische ligging meer door fietsers en reizigers met het openbaar vervoer bezocht gaat worden, onderschrijven wij niet.

3) De gemeente zal niet in staat zijn om de verkoop van branchevreemde artikelen in de nieuwe vestiging van de Gamma aan de Omval te verhinderen. Wanneer de Gamma eenmaal aan de Omval is gevestigd zal handhaving tegen de verkoop van o.a. woninginrichtingartikelen, elektronica en speelgoedartikelen niet meer mogelijk zijn. Zonder deze waterdichte garantie dat in betreffende vestiging aan de Omval uitsluitend DHZ-artikelen verkocht zullen worden, verzoekt u daarom de plannen aan de Omval af te keuren en Gamma te wijzen op de uitstekende vestigingsmogelijkheden op Overstad.

Beantwoording

In volumineuze detailhandelszaken (woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra) worden steeds vaker branchevreemde artikelen verkocht. Verkoop van branchevreemde en niet-volumineuze artikelen wordt in beginsel toegestaan als sprake is van incidenteel, in beperkte mate en ondergeschikt gebruik. Mocht u constateren dat het anders is, dan kan een verzoek om handhaving worden ingediend. Dat handhavingsverzoek zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

IV. Fam. W.T.H. Kuiper, wonende Korte Schermerdijk 1

1) Het verkeer gaat hier ernstig hinder van ondervinden. De uitvoegstrook van de N242 is dusdanig kort dat dit zeer gevaarlijke situaties kan gaan opleveren.

Beantwoording

Uit onderzoek door onze Vakgroep Verkeer naar de toename van de verkeersdruk op de kruispunten als gevolg van onderhavige ontwikkeling is gebleken dat de huidige structuur deze toename aankan.

2) Ondervinden verkeershinder en geluidsoverlast sinds de verbouwing en uitbreiding van Ranzijn. De verwachting is dat dit met de komst van de bouwmarkt vele malen groter zal worden. Indertijd hebben zij voor vrij wonen gekozen en in de loop van de tijd worden zij helemaal ingebouwd door diverse bedrijven, wat het woonplezier zeer hindert.

Beantwoording

Dat er iets verandert in het woon- en leefklimaat wordt niet ontkend. In het verleden hebben ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw kassen gestaan, die uw eigendom waren. Deze kassen hebben jarenlang het zicht naar het achter de woningen aan de Korte Schermerdijk gelegen gebied ontnomen. Wij zijn dan ook van mening dat afwijken van de geldende bestemmingsplannen door het realiseren van onderhavig bouwplan niet leidt tot een onevenredige inbreuk op uw woonomgeving. Juist ten behoeve van de realisatie van onderhavig bouwplan heeft initiatiefnemer dit perceel gekocht. U was bij de verkoop van de gronden reeds op de hoogte van het voorgenomen bouwplan. Bovendien kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen (zie o.a. ABRS 18 april 2012, zaaknummer 201003902/1/R4 en ABRS 17 augustus 2011, zaaknummer 200906463/1/R1).

3) Het perceel Korte Schermerdijk 1 wordt in het nieuwe bestemmingsplan aangemerkt als bedrijventerrein welke gelijk ligt met het perceel van Ranzijn/Gamma. Echter, als er een Gamma

gebouwd wordt zijn de exploitatiemogelijkheden zeer beperkt doordat de infrastructuur door de Gamma geheel geblokkeerd wordt vanaf de provinciale weg. Het perceel zou alleen bereikbaar zijn vanaf de Korte Schermerdijk met als gevolg een behoorlijke waardevermindering van het object aan de Korte Schermerdijk 1. Hiervoor moet een oplossing geboden worden, zodat dit perceel in de toekomst ook verder ontwikkeld kan worden met een goede bereikbaarheid van eventueel vrachtverkeer, etc.

Beantwoording

T.a.v. de bestemming

Het perceel Korte Schermerdijk 1 heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp" gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'caravanstalling'. Op uw verzoek – in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan – wordt in het nieuwe bestemmingsplan het perceel gedeeltelijk, dat wil zeggen ter plaatse van de kassen in gebruik voor het stallen van caravans, bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'caravanstalling'.

T.a.v. de bereikbaarheid

Uw perceel heeft nooit een andere ontsluiting gehad dan via de Korte Schermerdijk. Voor wat betreft de bereikbaarheid van uw perceel is er niets gewijzigd. Niet als gevolg van de reconstructie van de N242 en ook niet als gevolg van onderhavig bouwplan. Niet wordt ingezien dat sprake is van waardevermindering als gevolg van dit bouwplan.

4) Met de bouw van de Gamma worden zij geheel gehinderd in hun uitzicht op de Schermer vanaf de bovenverdieping, aangezien het pand een hoogte krijgt van 8 meter plus het ophogen van het perceel.

Beantwoording

Dit argument volgen wij niet. In het verleden hebben ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw kassen gestaan, die eigendom waren van familie Kuiper. Deze kassen hebben jarenlang het zicht naar het achter de woningen aan de Korte Schermerdijk gelegen gebied ontnomen. Een deel van de kassen pal achter de woning Korte Schermerdijk 1 is in stand gehouden voor eigen gebruik. Bovendien kan geen aanspraak worden gemaakt op een blijvend vrij uitzicht, voor zover daar al sprake van zou zijn. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt immers dat geen blijvend recht op uitzicht bestaat (zie o.a. ABRS 7 maart 2012, zaaknummer 201108031/1/A1 en ABRS 10 februari 2010, zaaknummer 200904043/1/H1).

5) De kraan van de zandexploitatie aan het kanaal tegenover hun woning maakt te veel lawaai. Dit wordt nog meer versterkt door weerkaatsing van de nog te bouwen Gamma.

Beantwoording

Volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai moet er met reflecties van geluid op gebouwen rekening worden gehouden. Er is een formule gehanteerd om een afweging te maken. Hoe groter de afstand tussen de bron, ontvanger en het reflecterende gebouw is, hoe kleiner het reflectie-effect. De conclusie van de berekening luidt dat het gebouw van de Gamma bij een hoogte van minimaal 9,20 meter nog geen relevante bijdrage zal leveren aan het geluidsniveau. Alleen bij een gebouw dat hoger is zal dit het geval zijn. Volgens de gegevens is het gebouw lager dan de genoemde 9,20 meter. Een relevante reflectie van het gebouw valt niet te verwachten.

Gelet op het voorgaande en de bijbehorende *Ruimtelijke onderbouwing percelen Omval 55 te Alkmaar d.d. 10-10-2012* bestaat er geen bezwaar om van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Oudorp" en "Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Alkmaar" af te wijken en de omgevingsvergunning voor deze deelactiviteit te verlenen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c. in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo.

Mededeling planologische afwijking

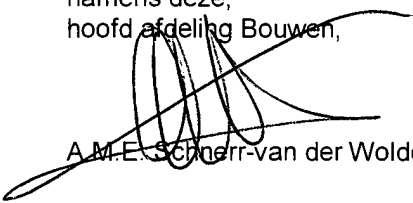
Waternvergunning

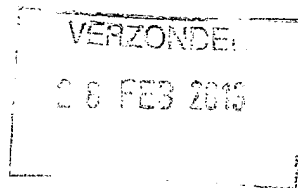
Bij verhardingstoenames boven de 800 m² eist het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: het hoogheemraadschap) compenserende maatregelen in het watersysteem om het effect van een versnelde lozing van hemelwater op te heffen. De analyse van de verhardingssituatie ten noorden van Ranzijn Tuin en Dier geeft te kennen dat vrijwel het gehele terrein verhard is (geweest).

Het betreft dan onder andere het parkeerterrein van Ranzijn, de met stelconplaten bedekte buitentuin van Ranzijn en de voormalige kassen die inmiddels zijn gesloopt. In de toekomstige situatie zal er in de totale ontwikkeling van het terrein sprake zijn van een geringe toename van verharding – ten opzichte van de huidige situatie – omdat de groenstrook tussen het oude kassencomplex en de watergang ten noorden ervan verhard zal worden. Voor het graven van extra open waterberging als compenserende maatregel, dient u een watervergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Alkmaar, 27-02-2013

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
hoofd afdeling Bouwen,


A.M.E. Schreer-van der Wolde



Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken beroep worden aangetekend. De beroepstermijn van zes weken vangt aan de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Afdeling Publiekrecht, Sectie Bestuursrecht, Locatie Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij genoemde rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.