

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

OMGEVINGSVERGUNNING IN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

Verwijsmast McDonald's Loodpolderweg 2 te Alkmaar

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 02 JUL 2014

nr. 20131727

24 juni 2014

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging projectgebied	1
1.3	Het vigerende planologisch kader	2
1.4	Leeswijzer	2
2	BESTAANDE SITUATIE/NIEUWE SITUATIE	3
3	BELEIDSKADER	5
3.1	Planologische kaders	5
3.2	Rijksbeleid	5
3.3	Provinciaal beleid	6
3.4	Gemeentelijk beleid	6
3.5	Conclusie	7
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4.1	Milieuonderzoek	8
4.2	Verkeer en parkeren	9
4.3	Waterhuishouding	9
4.4	Flora en fauna	9
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	9
4.6	Kabels en leidingen	9
5	JURIDISCHE ASPECTEN	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Uitgangspunten	10
6	HAALBAARHEID	11
6.1	Economische haalbaarheid	11
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	11
6.3	Conclusie	11

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 02 JUL 2014

nr. 20131722

1 INLEIDING

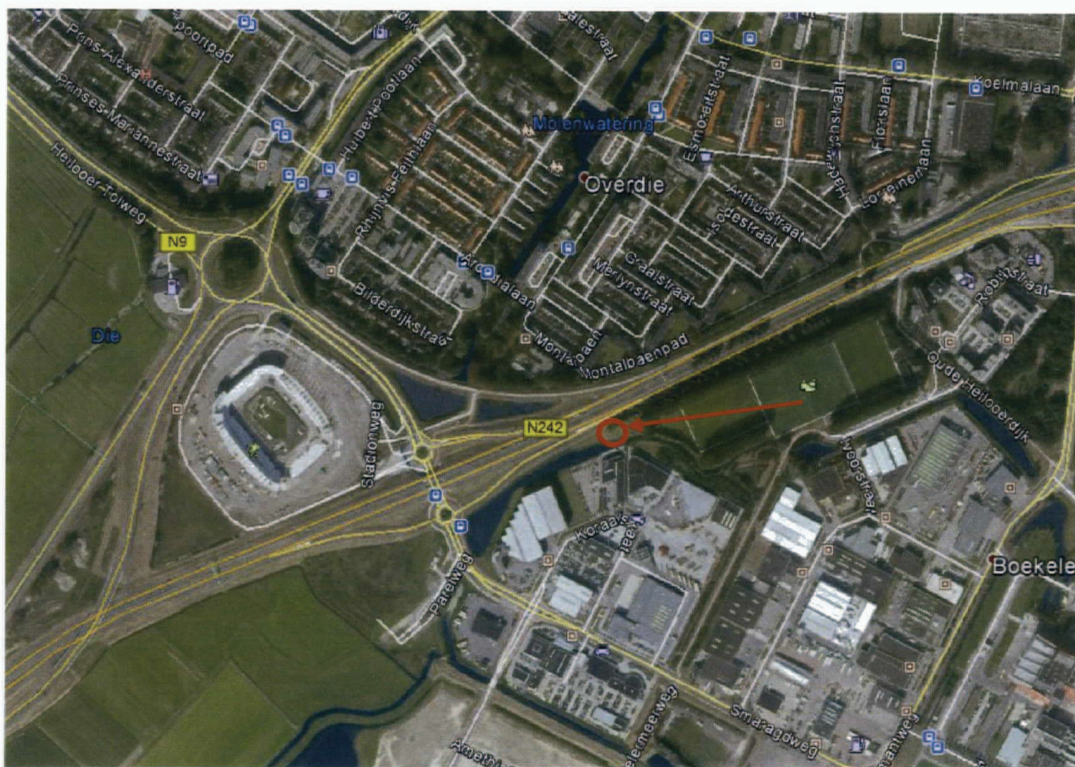
1.1 Aanleiding

McDonald's Nederland B.V. is voornemens om aan de zuidrand van Alkmaar, langs de N242, de bestaande verwijsmast met logo te vervangen met een nieuwe, 5 meter hogere mast. Na de verhoging is de mast 24 meter hoog.

De realisatie van een nieuwe hogere verwijsmast is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de verwijsmast planologisch mogelijk te maken, kan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alsnog een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

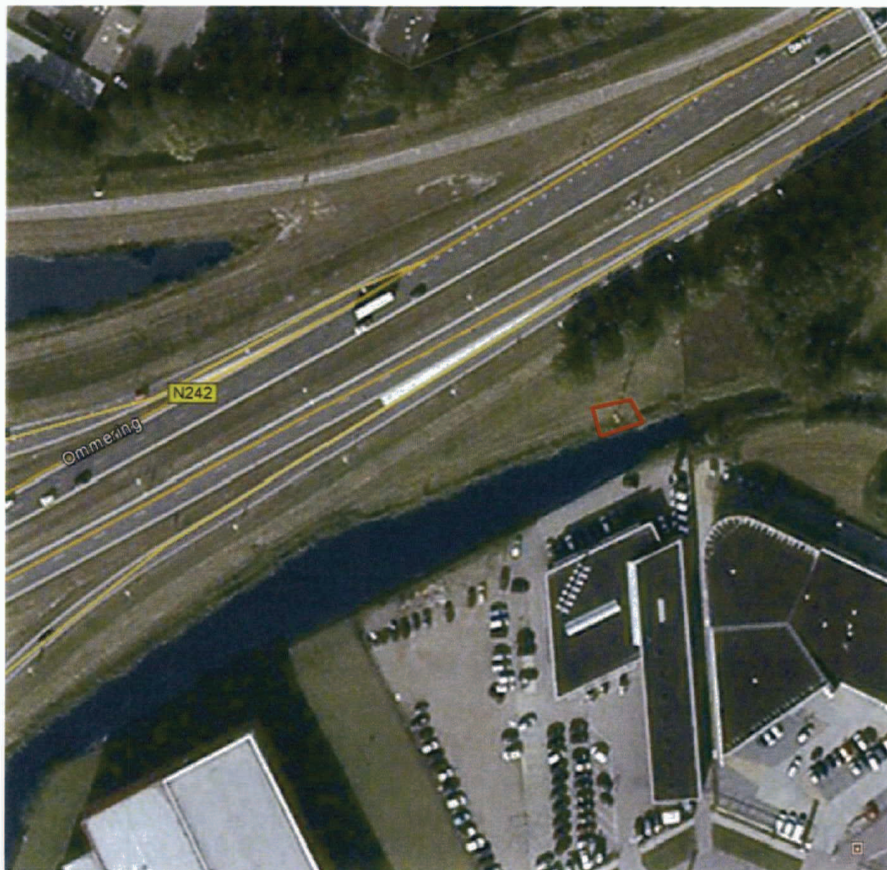
1.2 Ligging projectgebied

Het bouwplan bevindt zich aan de zuidrand van Alkmaar en is gelegen aan de oprit van de provinciale weg N242. In onderstaande afbeelding is de locatie in de omgeving aangegeven. Het betreft de meest zuidelijke punt van het sportcomplex van de voetbalvereniging "Flamingo's", op het perceel plaatselijk bekend Loodpolderweg 2, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie F, nr. 5537.



Afbeelding: Ligging projectlocatie (rood omcirkeld)

De nieuwe mast van het McDonald's restaurant is geprojecteerd op dezelfde locatie als de huidige mast, ten zuiden van het talud van de N242. De locatie ligt op korte afstand van het stadion van AZ en is direct gelegen aan de oprit van de provinciale weg.



Afbeelding: grenzen projectlocatie (globaal)

1.3 Het vigerende planologisch kader

Voor het plaatsen van een reclamezuil is op 18 juni 1996 een vergunning verleend.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Boekelermeer Noord', vastgesteld op 4 april 2013 door de gemeenteraad. De onderhavige projectlocatie is aangewezen als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 6 meter hoog toegestaan. Genoemde bouwwerken dienen daarnaast te behoren bij de in deze bestemming toegestane functies, zoals groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen. De in 1996 verleende vergunning voor de huidige mast met een hoogte van 19 meter is niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Het onderhavige project wijkt af van het geldende bestemmingsplan, omdat een verwijsmast ten behoeve van een restaurant en met een hoogte van 24 meter niet is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

2 BESTAANDE SITUATIE/NIEUWE SITUATIE

McDonald's is een restaurant met een regionale functie. Niet alleen gasten uit Alkmaar zelf bezoeken de McDonald's, maar ook gasten uit een ruimere omgeving, gasten op doorreis of bezoekers van het AZ stadion. Al jaren staat op deze plek een mast ten bate van McDonald's. Deze plek is zo gekozen om de mensen die uit zuidelijke richting Alkmaar benaderen, al in een vroeg stadium de plek van de McDonald's aan te duiden. Dit is belangrijk omdat de afslag van de N242 die deze mensen moeten nemen, relatief lastig is aangeduid. Om verkeersonveilige situaties te voorkomen, is besloten om de McDonald's tijdig aan te duiden via deze mast. De potentiële klanten kunnen dan, rijdend over de N242, tijdig en veilig voorsorteren en de afslag nemen. De bestaande mast is 19 meter hoog.



Afbeeldingen: Verwijsmast (19 meter) huidige situatie

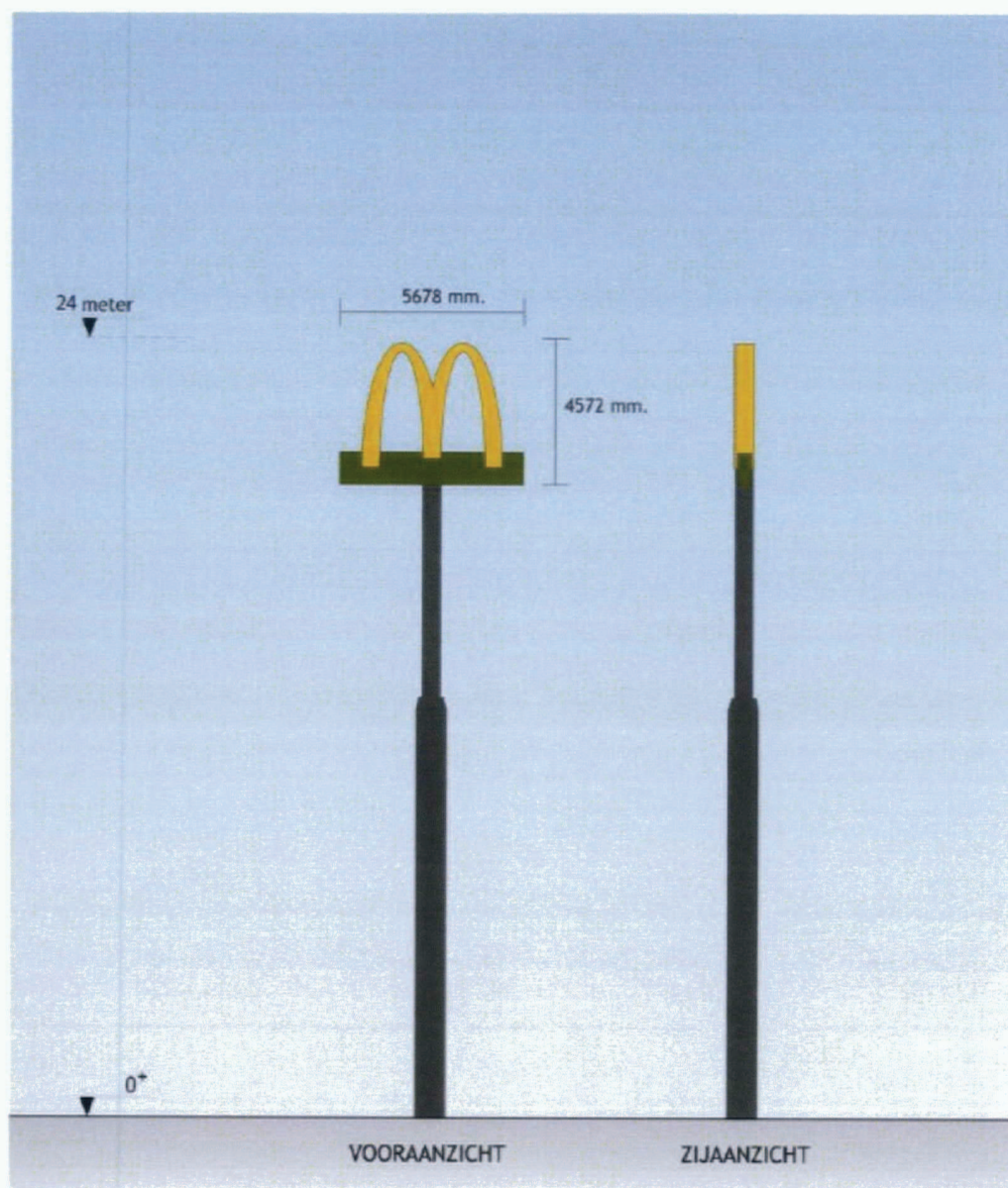
De aanvraag van McDonald's behelst het veranderen en verhogen van de mast. De positie van de mast blijft ongewijzigd. McDonald's is al een aantal jaar bezig haar huisstijl te veranderen. Het bekende "rood/geel" wordt geleidelijk aan veranderd in "groen/geel". Beide vestigingen van McDonald's in Alkmaar, op de Laat en aan de Robijnstraat, zijn reeds intern verbouwd. Op de Laat is het exterieur al aangepast aan deze nieuwe huisstijl en nu wordt ook het restaurant aan de Robijnstraat omgebouwd naar het "groen/geel". De bestaande mast moet wat McDonald's betreft ook hierbij meegenomen worden. De huidige rode mast, met het rood/gele logo, moet veranderd worden naar een antraciet mast, met een groen/gele logo. Overigens is een van de onzichtbare veranderingen, de overstap van conventionele verlichting naar LED verlichting, wat een aanzienlijk lager stroomverbruik tot gevolg heeft, ook een positieve stap in het verduurzamen van McDonald's.



Afbeeldingen: Verwijsmast (24 meter) nieuwe situatie

Na het plaatsen van de huidige mast, is er in de omgeving het een en ander veranderd op het gebied van infrastructuur, maar ook in de omgeving. Het AZ stadion is er gekomen, de N242 en de aansluiting op de A9 zijn veranderd, het omliggende groen en bomen zijn aanzienlijk gegroeid. Al deze factoren samen leiden ertoe dat de huidige mast qua lengte niet meer voldoet. Een iets hogere mast met een bijbehorend nieuw logo is effectiever, vanuit zijn functie geredeneerd. De huidige totale

hoogte van 19 meter voldoet niet meer. De beoogde hoogte van 24 meter is toekomstbestendig. Deze relatief beperkte verhoging wijzigt het beeld van de omgeving niet.



Afbeelding: Nieuwe hogere verwijsmast

3 BELEIDSKADER

3.1 Planologische kaders

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

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige bouwplan.

Nationaal Waterplan

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening) zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en laatst gewijzigd op 3 februari 2014 (gepubliceerd op 7 maart 2014). In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op ruimtelijk plannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn ondermeer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Op de visiekaart van de Provinciale Structuurvisie is de projectlocatie aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

In de Provinciale Verordening zijn regels omtrent de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen opgenomen. Het gaat daarbij over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer aardkundige waarden, (Rijks)bufferzones, nationale landschappen, Ecologische Hoofdstructuur en Bestaand Bebouwd Gebied. Het plangebied heeft in het thans vigerende bestemmingsplan een stedelijke functie en is conform artikel 9 van de verordening aan te merken als bestaand bebouwd gebied. Er zijn geen overige artikelen uit de verordening van toepassing.

Landschapsverordening Noord-Holland 2010

De verwijsmast staat binnen de door de gemeente vastgestelde bebouwde kom-grens, waardoor de landschapsverordening hier niet van toepassing is.

3.4 Gemeentelijk beleid

Reclameverordening

De Reclameverordening van de gemeente Alkmaar is per 27 december 2012 in werking getreden. De verordening bevat het toetsingskader aan de hand waarvan een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het maken of voeren van reclame wordt beoordeeld. Deze verordening geldt niet in geval een vergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist (het bouwen van een bouwwerk).

Welstandsnota

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2013). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de "passendheid" in de omgeving.

Welstandscriteria voor reclame

Voor reclame zijn door de raad op 4 april 2013 afzonderlijk welstandscriteria vastgesteld. Het project valt niet in een gebied met gebiedsspecifieke welstandscriteria, zodat hier de algemene welstandscriteria van toepassing zijn. De algemene welstandscriteria voorzien op onderhavige locatie niet in een hoogtebepaling voor masten, zodat het project in overeenstemming is met de welstandscriteria.

3.5 Conclusie

De beoogde realisatie van een hogere verwijsmast ter plaatse van de bestaande mast past binnen de vigerende beleidslijnen van rijk, provincie en gemeente.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuonderzoek

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

Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde "streefwaarde" overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet "interventiewaarden" vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig. Bij woonbestemmingen is eventuele verontreiniging een groter probleem dan bij bijvoorbeeld een parkeerterrein.

Bij het onderhavige project gaat het om de vervanging van een bestaande verwijsmast met een nieuwe hogere mast. De nieuwe mast zal precies op dezelfde locatie van de huidige mast worden geplaatst. Er wordt dus niet op een nieuwe locatie gegraven waarvoor nader onderzoek nodig zou kunnen zijn.

Geluid

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

Luchtkwaliteit

Bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een vergunning in afwijking van een bestemmingsplan, moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

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

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing op de verhoging van een bestaande verwijsmast.

Milieuozonering

Het aspect milieuozonering is niet van toepassing op de verhoging van een bestaande verwijsmast.

4.2 Verkeer en parkeren

De verhoging van een bestaand verwijsmast heeft geen effect op het verkeer en het parkeren in en rond het gebied.

4.3 Waterhuishouding

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

Het project betreft de vervanging en verhoging van een bestaand mast en heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

4.4 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden.

Bij het onderhavige project gaat het om de vervanging van een bestaande verwijsmast met een nieuwe hogere mast. Hierdoor zal de flora- en fauna niet aangetast. Voor de uitvoering van het project is geen ontheffing van de Flora en Faunawet nodig.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Met de nieuwe Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht om bij alle ruimtelijke besluiten het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

De nieuwe mast wordt ter plaatse van de huidige mast gerealiseerd. De bodemverstoring is hierdoor nihil. Daarnaast is de onderhavige projectlocatie op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Alkmaar niet aangeduid als een zone met enige archeologische verwachting. Dit betekent dat hier de kans nihil is dat bij bodemingrepen archeologisch waardevolle elementen worden gevonden. Nader onderzoek is niet nodig.

4.6 Kabels en leidingen

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Uitgangspunten

Wettelijk kader

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

Vereisten op grond van de Wabo

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

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

Op 2 december 2010 zijn door de gemeenteraad van Alkmaar categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het vervangen van de reclamemast valt in de 2^e categorie (herontwikkeling van een bestaande locatie). Een verklaring van geen bedenking is daarom hier niet nodig.

6 HAALBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

De kosten van het project zijn beperkt. Alle kosten voor dit project worden gedragen door de initiatiefnemer McDonald's. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten. Planschade wordt echter niet verwacht. Het plan is daarom economisch haalbaar.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

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

6.3 Conclusie

Bij het onderhavige project gaat het om de vervanging en verhoging van een reeds bestaand verwijsmast van McDonald's. De nieuwe hogere mast zal precies op de locatie van de huidige mast komen te staan. Het bouwplan is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus. Het plan is ook aan alle milieuaspecten getoetst. Er zal geen aantasting van het milieu of een overschrijding van wettelijk voorgeschreven normen plaatsvinden. De afwijking van het vigerend bestemmingsplan heeft geen negatief effect op de omgeving. De relatief kleine verhoging van de huidige mast met 5 meter leidt niet tot een ander beeld van de omgeving.