

**Ruimtelijke onderbouwing Oterlekerweg
20 te Stompeteren**

DEFINITIEF



BügelHajema
Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing Oterlekerweg 20 te Stompetoren

DEFINITIEF

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing

14 april 2015

Projectnummer 007.18.12.00.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Bevoegd gezag	6
1.3	Gegevens initiatiefnemer	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.4	Conclusie	16
3	Het plan	17
3.1	Inhoud	17
3.2	Motivering	20
4	Randvoorwaarden	21
5	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
6	Juridische toelichting	29
6.1	Juridische vormgeving	29
6.2	Procedure	29
6.3	Crisis- en Herstelwet	30
7	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Inleiding

1.1

Aanleiding

Gedurende een aantal jaren is de locatie Oterlekerweg 20 in Stompetoren een open plek. Eerder is ter plaatse een kelder gerealiseerd. Deze kelder is ondergelopen, waardoor nu een waterpartij zichtbaar is. Bouwbedrijf J. Nat & zn. b.v. is eigenaar van de locatie, vandaar dat de locatie ook wel wordt aangeduid als 'Gat van Nat'. Voor de locatie is een invulling ontwikkeld die voorziet in een appartementengebouw op de aanwezig fundering. De situering van het projectgebied is aangegeven in figuur 1. Voor een weergave van de locatie van het plangebied wordt verwezen naar de ingevoegde kaartbijlage.



Figuur 1. Situering locatie Oterlekerweg 20
(bron luchtfoto: Bing Maps)

Het project is niet passend binnen de regels van het bestemmingsplan Dorpskernen 2011. De reden daarvoor is dat het gebouw niet past binnen het bouwvlak en de aangegeven goot en bouwhoogte. Om die reden dient nu een procedure te worden gevolgd in het kader van de aanvraag van een 'omgevingsver-

gunning afwijken bestemmingsplan'. Ten behoeve daarvan dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin wordt gemotiveerd waarom de aanpassing van de bestemming verantwoord is en of het plan voldoet aan de te stellen milieueisen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2

Bevoegd gezag

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn bouwwerken omgevingsvergunningplichtig voor de activiteit bouwen en bij strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c). Dit houdt in dat een bouwplan dat nog niet in een bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12 (van de Wabo) is geregeld, pas gerealiseerd mag worden wanneer hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. De hoofdregel (art. 2.4, lid 1 Wabo) is dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak wordt of zal worden uitgevoerd, beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning. In een aantal situaties moet worden afgeweken van de hoofdregel (art. 2.4, lid 2 t/m 5 Wabo in relatie tot art. 3.1 t/m 3.4 Bor). Van deze uitzonderingen is bij het onderhavige project geen sprake. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar (voormalige gemeente Schermer) is het bevoegde gezag.

1.3

Gegevens initiatiefnemer

De initiatiefnemer voor het project is Bouwbedrijf J. Nat & zn. b.v.:

- Contactpersoon: de heer J. Nat.
- Postadres:
Bouwbedrijf J. Nat & zn. b.v.
Oterlekerweg 2d
1841 GP Stompeteren

1.4

Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt in de eerste plaats ingegaan op de inhoud van het plan en de motivering ervan. Hoofdstuk 3 betreft het relevante beleid van provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het plan, waarna in hoofdstuk 5 de juridische toelichting volgt. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan behandeld.



FOTOBLAD

NIEUWBOUW APPARTEMENTEN OTERLEKERWEG 20 STOMPETOREN - 4.1467 - 7 JANUARI 2015



FOTO 1



FOTO 2

NIEUWBOUW APPARTEMENTEN OTERLEKERWEG 20 STOMPETOREN - 4.1467- 7 JANUARI 2015



FOTO 3A

FOTO 3B

FOTO 3C



FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

Beleidskader

2

2.1

Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waarin de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;

- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Voor het Barro wordt naar de onderstaande paragraaf verwezen.

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en de afwijken daarvan. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd.

Nationaal landschap

Voor het plangebied geldt dat het gedeeltelijk onderdeel uitmaakt van een Nationaal Landschap (Laag Holland). Voor de nationale landschappen geldt dat per nationaal landschap ruimte geboden wordt voor ten hoogste migratiesaldo nul. De provincie overlegt met betreffende gemeenten hoe deze woningbouwopgave over de gemeenten wordt verdeeld en maakt daarover afspraken. Daarbij kunnen wettelijke basiskwaliteitsregels (bijvoorbeeld met betrekking tot geluid of externe veiligheid) aanzienlijke ruimtelijke beperkingen opleggen.

Nationale landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten niet toegestaan. Waar deze ingrepen redelijkerwijs, vanwege een groot nationaal belang onvermijdelijk zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen - zoals inpassing en grote aandacht voor ontwerp- en kwaliteitsaspecten - te worden getroffen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het plangebied ligt binnen de bestaande omgeving van Stompvoren. Het project voorziet in een lokale behoefte aan levensloopbestendige woningen/woningen voor senioren. Het is tevens opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het plan is daarmee in overeenstemming met het rijksbeleid.

2.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010). In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen¹ geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale be-

¹ Het provinciale beleid spreekt over 'bestemmingsplannen', waarbij ook andere ruimtelijke besluiten worden genoemd. Het beleid voor bestemmingsplannen is ook op deze omgevingsvergunning van toepassing.

langen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De doorwerking van de structuurvisie in bestemmingsplannen vindt plaats door middel van de provinciale ruimtelijke verordening. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het zowel het bestaand bebouwd gebied (BBG) als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.



Figuur 4. Fragment structuurvisiekaartje
 rood: bestaand bebouwd gebied,
 groen: Nationaal landschap Laag Holland,
 plangebied omcirkeld

De ontwikkelingen die door de omgevingsvergunning mogelijk gemaakt worden, liggen geheel binnen het bestaand bebouwd gebied en leidt daarmee niet tot een onwenselijke verdichting van stedelijke functies in. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van het nationaal landschap Laag Holland.

2.3

Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente dat voor de projectlocatie geldt, is in belangrijke mate vastgelegd in de onderstaande beleidsdocumenten van de voormalige gemeente Schermer.

Structuurvisie 2040 kamers en linten (2012)

Met de structuurvisie wil de gemeente grip hebben op de ontwikkelingen die haar in de periode tot 2040 te wachten staat. Hierbij is de doelstelling zoveel mogelijk recht te doen aan de bestaande belangen in het gebied met oog voor de ontwikkelingen van morgen. Belangrijke uitgangspunten zijn behoud van natuur- en cultuurhistorische waarden van het landschap, woningbouw op kleine schaal in de kernen, ontwikkeling van kleinschalige recreatieve mogelijkheden, geen nieuwe bedrijvenlocaties maar herontwikkeling van bestaand terrein of

onder voorwaarden vrijkomende agrarische bebouwing. De centrale doelstelling van de structuurvisie is rekening te houden met de duidelijke verschillen tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen is het beleid gericht op behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in Schermer, waarbij de landbouw duurzaam met deze waarden wordt verweven, het gebied in belangrijke mate recreatief medegebruik kan worden en er beperkt mogelijkheden zijn voor woningbouw. Het onderhavige project is als concreet project opgenomen in de structuurvisie. Deze omgevingsvergunning maakt dit project conform de uitgangspunten van de structuurvisie mogelijk.

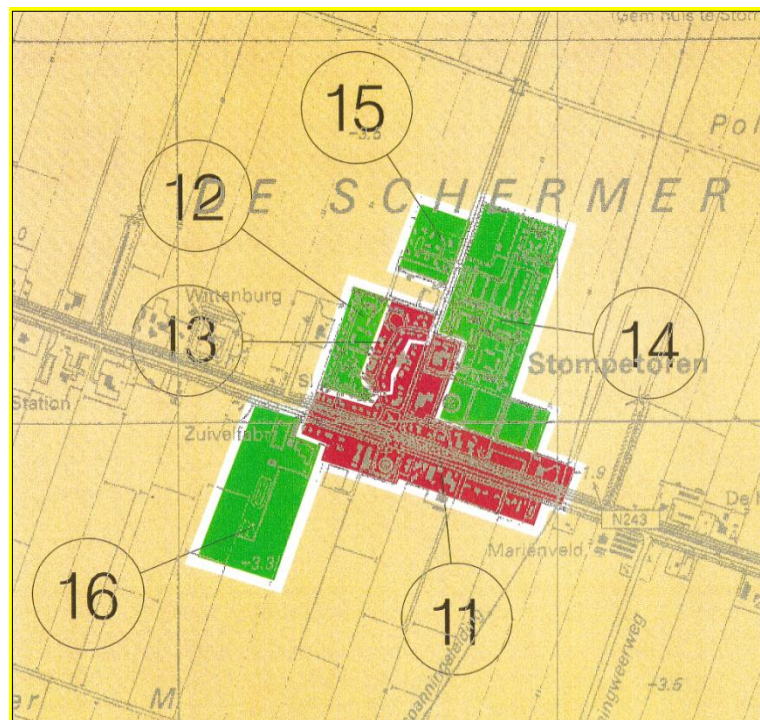
Welstandsnota (2002)

Het welstandsbeleid in de gemeente Schermer is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De Welstandsnota biedt burger en overheid een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht. In de Welstandsnota is de uitwerking in gebiedsgerichte en welstandscriteria en loketcriteria voor kleine bouwplannen concreet en duidelijk weergegeven. Ieder jaar vindt bovendien een evaluatie plaats van het hierin opgenomen beleid.

Er is onderscheid gemaakt tussen regulier en bijzonder welstandsgebied. In de gevallen waarin sprake is van een bijzonder welstandsgebied, gaat het om bebouwde gebieden met bijzondere cultuurhistorische, ruimtelijke en/of bouwkundige waarden. Daarop zijn bijzondere regels van toepassing.

VERKLARING

- | | | |
|----|------------------------|------------------|
| 11 | noordvaart/oterleerweg | <i>Bijzonder</i> |
| 12 | buurtplein e.o. | <i>Bijzonder</i> |
| 13 | wiekstraat e.o. | <i>Regulier</i> |
| 14 | noordoost | <i>Regulier</i> |
| 15 | einder | <i>Regulier</i> |
| 16 | bedrijventerrein | <i>Regulier</i> |



Figuur 5. Fragment Welstandsnota

Masterplan woningbouw Schermer 2008-2022

Doelstelling van het 'Masterplan Woningbouw Schermer' is het aanbrengen van samenhang en fasering in het woningbouwprogramma voor de periode 2008 -

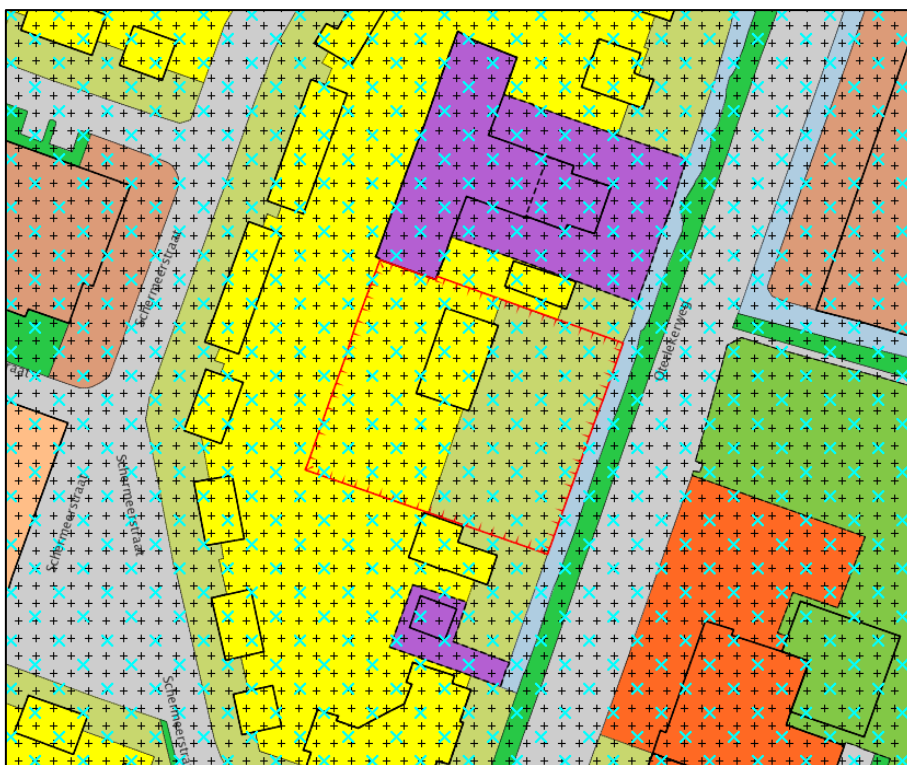
2022. Het Masterplan betreft een totaalopsomming van alle nu bekende projecten en locaties en moet daarmee als een maximum worden aangemerkt. Tweejaarlijks zal een evaluatie worden uitgevoerd zodat eventuele bijstelling, onder andere aan de hand van de ontwikkelingen op de woningmarkt, van het Masterplan kan plaatsvinden.

Voor de oude randdorpen wordt een restrictief beleid gevoerd. Dit betekent dat daar in beginsel alleen ontwikkelingen mogelijk zijn als een bestaande functie binnen de bebouwde kom vervalt of vervallen is. Stompetoren en Schermerhorn vormen de stedelijke gebieden waar meer mogelijk is. Er is ook meer nodig. Ontwikkeling van woningbouw is noodzakelijk om bestaande voorzieningen te behouden of nieuwe te verkrijgen.

Bestemmingsplan Dorpskernen 2011

Het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 is op 26 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het projectgebied is daarin voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. In de navolgende figuur is een fragment van de plankaart van het plan weergegeven. Het project is niet passend binnen het bestemmingsplan, omdat het gebouw niet past binnen het bouwvlak en de aangegeven goothoogte. Het gebied is daarbij aangegeven met de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied 7". Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van deze aanduiding het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de bouw van 14 woningen, waarbij:

- de goothoogte ten hoogste 10 meter bedraagt;
- woningen uitsluitend gestapeld worden gerealiseerd.



Figuur 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Dorpskernen 2011

Aan de uitgangspunten voor de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Vanwege het vergevorderde stadium van de uitwerking van het bouwplan is echter gekozen voor de procedure van de omgevingsvergunning.

Parkeren

In 2008 heeft de gemeente de Nota Parkeernormering Schermer 2008 opgesteld. De nota heeft tot doel gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vast te stellen om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Schermer te waarborgen. De normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW-publicaties 'parkeerkencijfers' en 'ASVV 2004'. Het onderhavige project voldoet aan deze parkeernormen.

2.4

Conclusie

De realisatie van het appartementengebouw is een logisch gevolg van eerder geformuleerd beleid in de vorm van de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied. Daarbij is het voornemen niet in strijd met Rijksuitgangspunten, provinciale of gemeentelijke uitgangspunten.

Het plan 3

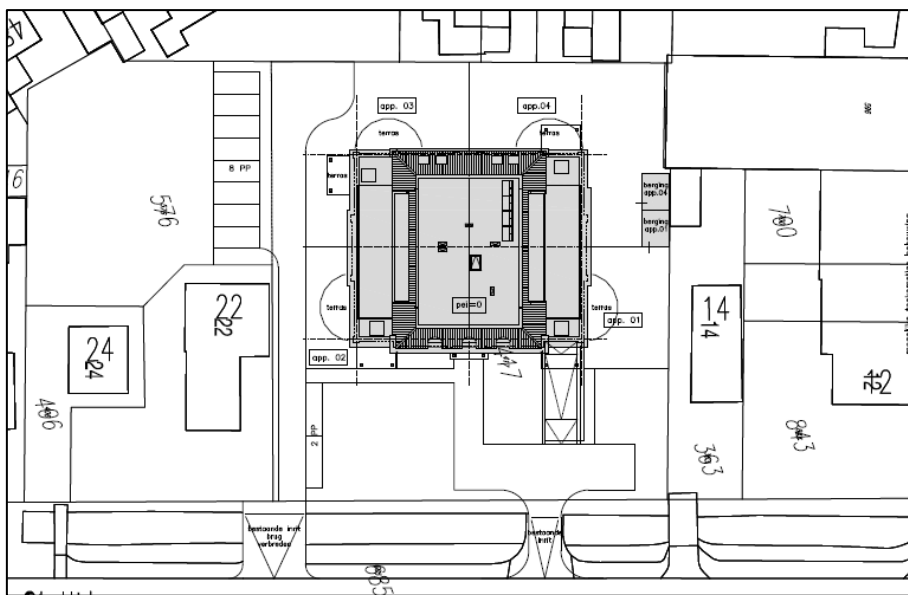
3.1

Inhoud

Het project voorziet in de realisatie van een appartementengebouw op de locatie Oterlekerweg 20. Op de locatie zijn de keldervoorzieningen in het verleden al gerealiseerd. Het plan voorziet in een veertientiental appartementen. Het appartementengebouw zal bestaan uit vier bouwlagen. De goothoogte van het gebouw zal 10 m bedragen en de bouwhoogte iets minder dan 14 m.

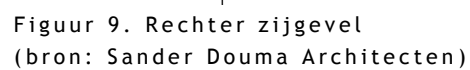
In de kelder zijn technische voorzieningen, parkeerplaatsen en bergingen voorzien. Op de eerste drie bouwlagen worden per bouwlaag vier appartementen gerealiseerd. De derde verdieping bevat nog één of twee appartementen.

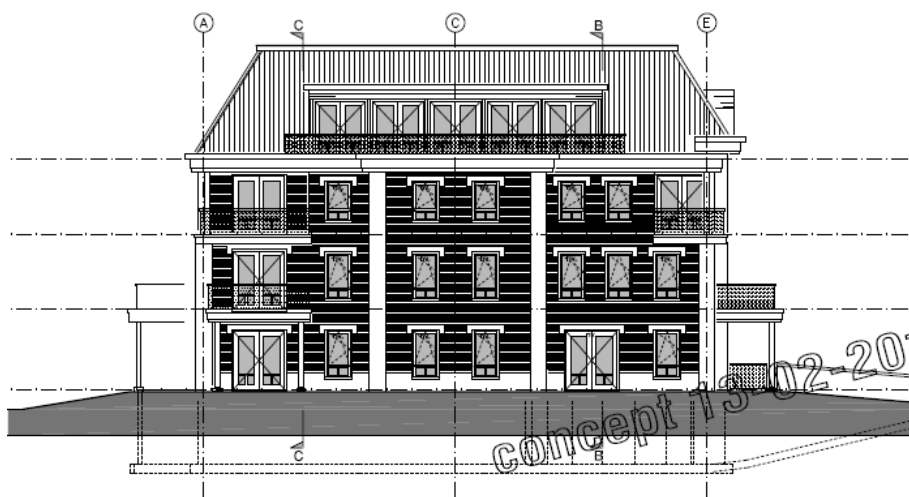
De ontsluiting van het gebouw is voorzien vanaf de bestaande ontsluiting van het perceel. De situering van het gebouw en de ontsluiting zijn op de navolgende afbeelding weergegeven.



Figuur 7. Situering van het gebouw in de toekomstige situatie (bron: Sander Douma Architecten)

In de navolgende afbeeldingen wordt de uitwerking van de gevels weergegeven.





Figuur 11. Linker zijgevel
(bron: Sander Douma Architecten)

Parkeren

Het project voorziet in 14 appartementen. Het plan voorziet in 14 ondergrondse parkeerplaatsen en twee bovengrondse parkeerplaatsen. Daarbij zijn elders 8 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee voorziet het project in totaal in 24 parkeerplaatsen. Dit is in overeenstemming met de parkeennormen uit de CROW-publicaties 'parkeerkencijfers' deze getallen zijn opgenomen in de nota parkeernormering van de voormalige gemeente Schermer.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Vanuit die optiek wordt allereerst gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe gebouw. Het uitgangspunt is een gebouw waarmee de gebruiker tenminste komende veertig jaar vooruit kan. Een gebouw ingericht op de toekomst. Een gebouw wat tevens plaats biedt aan een woonplek voor senioren waar Stompetoren op dit moment niet over beschikt. De inwonenden van het appartementencomplex wordt tevens de mogelijkheid gegeven om op een steenworp afstand gebruik te maken van de voorzieningen van het toekomstige dorpshart grenzend aan het appartementencomplex.

Per 1 januari 2015 is de EPC voor woningen verlaagd van 0,6 naar 0,4. Daaraan zal uiteraard worden voldaan. Voor de bouw van het appartementencomplex zal er dan ook gebruik worden gemaakt van duurzame materialen als ook een zo optimaal werkende energiezuinige installatie. Opwekken van duurzame energie zal plaatsvinden door middel van fotovoltaïsche cellen op het dak. Deze worden op het platte dak geplaatst, zodat deze van buiten niet zichtbaar zullen zijn.

3.2

Motivering

De nieuwbouw van het appartementengebouw ter plaatse van Oterlekerweg 20 is als volgt te motiveren:

1. Het plan is conform eerder geformuleerd beleid in de wijzigingsbevoegdheid van het huidige bestemmingsplan voor de locatie. Daarbij is het in overeenstemming met het overige beleid van zowel de gemeente als de provincie en het Rijk.
2. Na de realisatie van het project wordt het huidige braakliggende terrein ingevuld.
3. Het project voorziet met de appartementen die via een lift toegankelijk zijn in woningen voor een specifieke doelgroep.
4. De beoogde woningen worden in de directe nabijheid van beoogde voorzieningen gerealiseerd, waarvoor onlangs het bestemmingsplan is vastgesteld.
5. De planologische randvoorwaarden (zie hoofdstuk 4) staan de uitvoering van het project niet in de weg.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

De planologische gevolgen van het plan moeten in beeld gebracht worden. Het gaat om de volgende aspecten:

- Geluidhinder.
- Hinder van inrichtingen.
- Externe veiligheid.
- Luchtkwaliteit.
- Ecologie.
- Water.
- Archeologie.
- Cultuurhistorie.
- Bodem.

Geluidhinder

Het project voorziet niet in de wijziging van een geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteiten van het gemotoriseerd verkeer worden door het project ook niet ingrijpend beïnvloed. De te realiseren woningen worden gezien als geluidsgevoelige objecten vanuit de Wet geluidhinder. Voor het projectgebied zijn in dit verband de geluidzones van de N243 en de Oterlekerweg relevant. Op deze wegen geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 50 km/uur. De wegen betreffen een tweestrooksweg gelegen binnen de bebouwde kom. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze wegen.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd aan de hand van het regionaal model Agglomeratie Alkmaar. Dit model doet een uitspraak over de verwachte verkeersintensiteit in het jaar 2030. De berekening van de geluidswaarden en een memo van de uitgangspunten zijn als bijlage bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel ter plaatse maximaal 54 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting wordt in de centrumomgeving waarin het plangebied zich bevindt aanvaardbaar geacht. Voor deze geluidbelasting wordt een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders.

De regels van het Bouwbesluit schrijven voor dat de binnen-geluidswaarde ten hoogste 33 dB bedraagt. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit betekent dat de gevel een geluidsreductie van 26 dB zal moeten hebben. Daar kan goed aan worden voldaan. Bij het onderdeel 'bouwen' van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de gevel een voldoende geluidswering heeft. Het plan mag wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

Hinder van inrichtingen

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbouw. Naast de planlocatie is de vroegere bedrijfsbebouwing van het bouwbedrijf Nat aanwezig. De gebouwen worden niet meer voor milieuhinderlijke doeleinden gebruikt. Op termijn is voorzien dat de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de directe nabijheid aanwezig en laat het bestemmingsplan die ook niet toe. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het project voorziet in een aanvaardbare situatie ten opzichte van de omgeving. Dit aspect heeft geen invloed op de haalbaarheid van het plan.

Externe veiligheid

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In de navolgende figuur is een fragment van deze risicokaart weergegeven. Het appartementengebouw ligt niet binnen een invloedsgebied van een inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart

Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van de voorliggende omgevingsvergunning niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als 'niet

in betekenende mate' beschouwd. In artikel 4 van het besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is geregeld dat bij ministeriële regeling categorieën van gevallen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. In de regeling is aangegeven dat dit geval is als sprake is van één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het onderhavige project voldoet daar ruimschoots aan. De invloed van het project op de luchtkwaliteit mag dan ook verwaarloosbaar worden geacht en zeker 'niet in betekende mate'. Het project mag wat het aspect luchtkwaliteit betreft uitvoerbaar worden geacht.

Ecologie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een gesnoeid terrein en een ondergelopen kelder (zie ook de afbeeldingen in hoofdstuk 1). Onder dergelijke omstandigheden zijn er weinig tot geen mogelijkheden voor natuurwaarden aanwezig. Het is daarom onwaarschijnlijk dat in het projectgebied wettelijk beschermde soorten uit de volgende soortgroepen voorkomen en/of worden beïnvloed door de uitvoering van de beoogde herinrichting.

Uit de kaartgegevens over wettelijk beschermde gebieden blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000-gebieden of andere gebieden die zijn beschermd vanwege hun natuurwaarden. Bovendien is het onwaarschijnlijk dat de beoogde herinrichting van invloed is op beschermde gebieden in de omgeving en/of de daarbij behorende natuurwaarden. Om deze redenen wordt geconcludeerd dat het plan niet stuit op bezwaren vanuit de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming.

Het plan mag wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

Water

Voor het plan is aan het Hoogheemraadschap Hollandsnoorderkwartier advies aangevraagd in het kader van de watertoets op <http://www.dewatertoets.nl>. Met de gegevens uit de planbeschrijving is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. De resultaten van de watertoets zijn als bijlage bijgevoegd. Het plan mag wat betreft het aspect waterhuishouding uitvoerbaar worden geacht.

Archeologie

Het project voorziet niet in bodemingrepen, omdat ter plaatse de fundering en kelder al aanwezig zijn. De beleidsnota Archeologie van de (voormalige) gemeenten Schermer en Graft - De Rijk geven voor het projectgebied aan dat bij ingrepen met een omvang van 10.000 m² of meer archeologisch veldonderzoek gedaan dient te worden. Zoals aangegeven zullen de bodemingrepen niet of nauwelijks plaatsvinden, waardoor ruimschoots aan de beleidsnota wordt vol-

daan. Het plan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

Cultuurhistorie

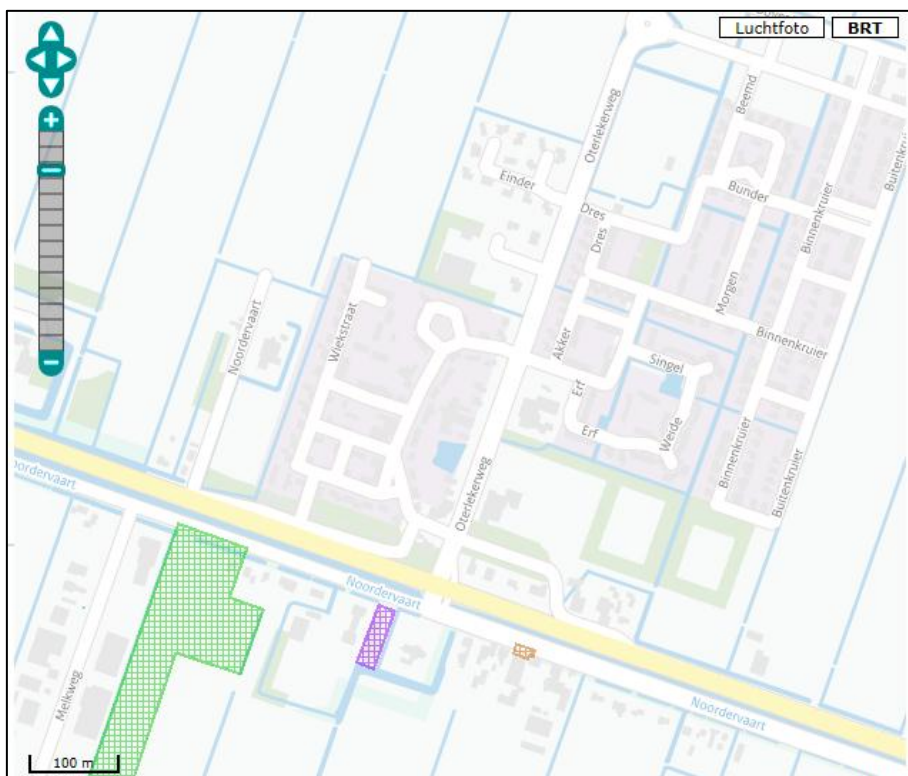
De droogmakerij Schermer is vanwege haar hoge cultuurhistorische kwaliteiten opgenomen in het Nationaal Landschap Laag Holland. De provinciale leidraad Landschap en cultuurhistorie (vastgesteld als onderdeel van het uitvoeringsprogramma structuurvisie Noord-Holland 2014) geeft het droogmakerijenlandschap de volgende landschaps-DNA mee. Samengevat:

- Historische structuurlijnen: een samenhangend systeem van ringdijken, -vaarten, waterlopen en rechthoekige kavels met vaste lengte- en breedtematen.
- Cultuurhistorische objecten, zoals stolpboerderijen, molens, molenplaatsen.
- Openheid.
- Kruisdorpen in de droogmakerijen. Geometrisch van opzet. Weg of vaart is structuurdrager. Woningen zijn naar buiten georiënteerd.

Stompetoren is in 1639 gesticht en is in essentie een kruisdorp. Het kruis bestond uit de ruime burgerkorrels aan de noordkant van de Noordervaart en kleinere burgerkorrels langs de Oterlekerweg. De bebouwing aan het kruisdorp dateert uit verschillende perioden. De bijhorende verschillende architectuurstijlen geven het dorp tijdsdiepte. Binnen het onderhavige plangebied komen geen rijks- en provinciale monumenten voor, maar wel landschaps-DNA-elementen, zoals hierboven benoemd. Het gebouw wordt gebouwd overeenkomstig de korrelgrootte van het oorspronkelijke gebouw. Op het terrein stond voorheen een royaal herenhuis. De hoofdindeling van het bouwperceel wordt zoveel mogelijk gerespecteerd in die zin dat het hoofdgebouw vrij staat in de ruimte, rekening houdt met een representatieve tuin en de sloot handhaaft. Het plan voorziet daarmee in een invulling overeenkomstig het landschaps-DNA. Het plan mag wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

Bodem

Voor het plan zijn geen bodemingrepen meer voorzien, omdat de fundering en kelder al aanwezig zijn. Uit raadpleging van de kaart van het Bodemloket blijkt dat er voor de locatie geen aanleiding is om bodemverontreinigingen te verwachten.



Figuur 13. Uitsnede kaart Bodemloket

Het plan mag wat betref het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

Conclusie

De randvoorwaarden vanuit de wetgeving leiden niet tot beperkingen voor de uitvoering van het plan.

V o r m v r i j e m . e . r . - b e o o r d e l i n g



Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijk nadelige milieugevolgen zijn. De activiteit van het onderhavige project komt op de D-lijst voor onder D11.2.m. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Deze zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Bij het onderhavige project is daarvan geen sprake. Het project blijft ruim onder deze getallen. In onderstaande tekst desondanks wel beoordeeld of sprake is van belangrijke milieugevolgen.

De milieueffecten van het project zijn in het voorafgaande hoofdstuk beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijk nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent, is gekeken. Dit project geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting



6.1

Juridische vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is ervoor gekozen het onderhavige project mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro).

De omgevingsvergunning bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) en uit een verbeelding die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen.

6.2

Procedure

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat voor de in deze ruimtelijke onderbouwing bedoelde omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in dit artikel van toepassing is.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Deze procedure is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4. Tevens draagt het bevoegd gezag zorg voor het verkrijgen van een eventuele verklaring van geen bedenking (artikel 3.11 Wabo).

De beslistermijn op de ontwerp-omgevingsvergunning van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (artikel 3.12, lid 7 Wabo). De beslistermijn van zes maanden mag eenmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (artikel 3.12, lid 8 Wabo). Na de vaststelling van de omgevingsvergunning maakt het bevoegd gezag het vaststellingsbesluit bekend. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (artikel 6.14 Bor jo. Regeling standdaarden ruimtelijke ordening 2012).

Op de ontwerp-omgevingsvergunning moet tevens het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd (artikel 6.18 Bor).

Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de sector bestuursrecht van de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3

Crisis- en Herstelwet

Sinds 25 april 2013 heeft de Crisis- en herstelwet (Chw) een permanent karakter gekregen. In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen besluit waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor zo'n besluit zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen. Het plan staat de bouw van meer dan 11 woningen toe. De Crisis- en herstelwet is op het onderhavige omgevingsvergunning van toepassing.

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld vanwege de invulling van de huidige locatie Oterlekerweg 20 met een appartementengebouw. De kosten van het project worden gedragen door de initiatiefnemer. Dit is de huidige eigenaar van gronden Bouwbedrijf J. Nat & zn. b.v.

Procedurekosten voor de omgevingsvergunning zullen via het heffen van leges worden vergoed. Er is geen aanleiding voor kostenverhaal anderszins.

Een en ander betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende project niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht om bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is.

Inspraak

Er is geen inspraak gehouden. Burgers en maatschappelijke instanties worden in de gelegenheid gesteld in het kader van de tervisielegging van het ontwerp-besluit hun zienswijze kenbaar te maken.

Colofon

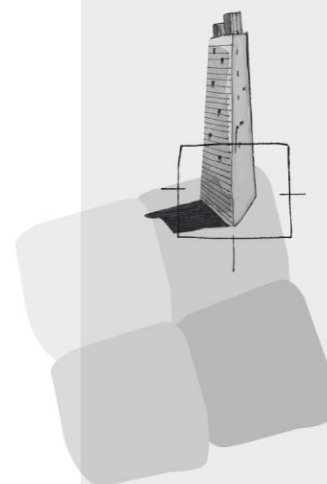
Opdrachtgever
Bouwbedrijf J. Nat & zn. B.V.

Contactpersoon
dhr. J. Nat

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
drs. M. Mosterman

Projectnummer
007.18.12.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort