

Oterlekerweg 22, Stompetoren

Ruimtelijke onderbouwing

Geoorloofd bij besluit van
het college van bestuur en wethouders
van Alkmaar

d.d. 27 DEC 2017

Gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Bouwbedrijf J. Nat en zn BV
projectnummer	2017_077
versie	Definitief
datum	31 augustus 2017

nr.	Dossiernummer 20171516
	ingekomen 04/09/2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.1.1	Profiel	6
2.1.2	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.4	Regionaal beleid	12
3.4.1	Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) regio Alkmaar	12
3.4.2	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	12
3.5	Gemeentelijk beleid	12
3.5.1	Beeldkwaliteitsplan Schermer - Stompvoren	12
3.5.2	Welstandsnota Alkmaar 2016	13
3.5.3	'Nota Parkeernormen (2007 – 2015)'	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Water	14
4.1.1	Kader	14
4.1.2	Betekenis voor het project	14
4.2	Archeologie	15
4.2.1	Kader	15
4.2.2	Betekenis voor het project	15
4.3	Bodemkwaliteit	15
4.3.1	Kader	15
4.3.2	Betekenis voor het project	15
4.4	Flora- en fauna	16
4.4.1	Kader	16
4.4.2	Betekenis voor het project	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering	16
4.5.1	Kader	16
4.5.2	Betekenis voor het project	16
4.6	Geluid wegverkeer	17
4.6.1	Kader	17
4.6.2	Betekenis voor het project	17
4.7	Luchtkwaliteit	18

aan de hand van de bestaande situatie van de omgeving van het project en de plannen van de omgeving van Alkmaar

d.d. 27-09-2017

nr. Dossiernummer

2017-1516

ingekeken

04/09/2017

4.7.1	Kader.....	18
4.7.2	Betekenis voor het project	18
4.8	Externe veiligheid.....	18
4.8.1	Kader.....	18
4.8.2	Betekenis voor het project	18
4.9	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	19
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	20
6	Procedure omgevingsvergunning	21
6.1	Algemeen.....	21
6.2	Voorbereiding.....	21
6.3	Besluitvorming	21
6.4	Beroep en hoger beroep	21

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 27 DEC 2017

Dossiernummer
20171516
ingekomen
04/09/2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bouwbedrijf J. Nat en zn BV heeft het voornemen om 4 woningen te realiseren aan de Oterlekerweg 22 te Stompvoren. Ter plaatse is volgens het vigerende bestemmingsplan slechts één woning toegestaan. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oterlekerweg 22 te Stompvoren. De ligging is hieronder weergegeven.

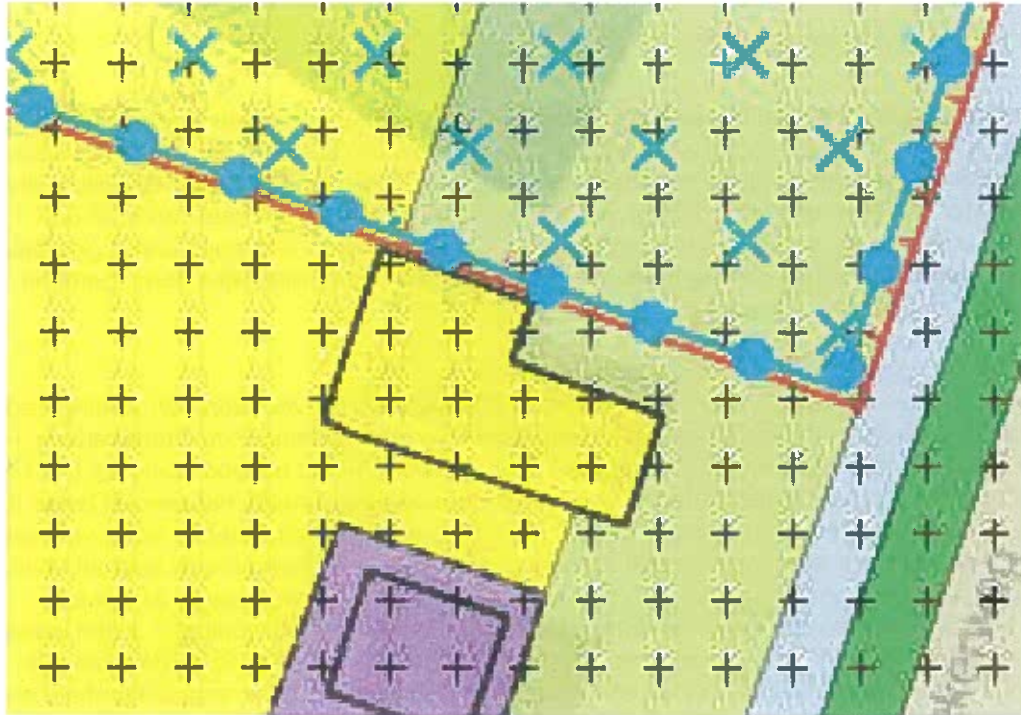


Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps). De bebouwing in het plangebied is inmiddels gesloopt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011', vastgesteld op 26 juni 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Schermer. In dit bestemmingsplan is voor de gronden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen waarbij de bestaande woning is gesitueerd binnen een bouwvlak van de woonbestemming..

Tevens geldt voor de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' ter bescherming en veiligstelling van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming is ter plaatse van het bouwvlak maximaal één woning toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 6 meter respectievelijk 9 meter. Binnen de bestemming Tuin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

In de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 is bepaald dat voor bouwplannen met een oppervlak van meer dan 10.000 m2 waarvoor grondroerende werkzaamheden worden verricht dieper dan 40cm ten opzichte van het maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Profiel

Stompeloren is gesticht in 1639 aan de kruising van de Oterlekerweg en de Noordervaart. Zijn grootte dankt Stompeloren vooral aan de generieke woonwijken die in de tweede helft van de vorige eeuw als opvang van groei voor de hele gemeente zijn gebouwd. Omdat de wijken als velden achter de oorspronkelijke bebouwing zijn geplakt is Stompeloren veel van haar oorspronkelijke dorps- en landelijke identiteit verloren. Omdat het dorp niet langzaam is gegroeid, maar een plotselinge schaa sprong heeft gemaakt, is er in de oorspronkelijke kern nooit een dorps hart tot ontwikkeling gekomen.

2.1.2 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bestaat uit een perceel van circa 1.000 m² waar tot voor kort een woning heeft gestaan. De woning is inmiddels gesloopt. Het perceel wordt ontsloten op de Oterlekerweg. Het plangebied grenst ten noorden aan het perceel Oterlekerweg 20, dat bekend stond als het 'Gat van Nat'. Op de locatie is in het verleden een kelder gerealiseerd, waarbij het perceel lange tijd een open ruimte aan de Oterlekerweg vormde. In 2016 is echter gestart met de bouw van een appartementengebouw op de aanwezige fundering. Het appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen en 14 appartementen en een parkeerkelder. Aan de Oterlekerweg 12 is tevens sprake van de sloop van een groot voormalig bedrijfsgebouw waarbij 6 woningen zullen worden gebouwd. Tegenover het plangebied, aan de oostzijde van de Oterlekerweg bestaat ook een voornemen tot herontwikkeling. Hier is het toekomstige dorpsplein met horecagelegenheid en supermarkt voorzien.



Afbeelding 3: Oude situatie



Afbeelding 4: Bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het beeldkwaliteitsplan voor Stompetoren geeft aan dat er via een samenhangende herstructurering van de oost en westzijde van de Oterlekerweg en de buitenruimte, het dorp een echt hart moet krijgen. De bebouwing ten westen van de Oterlekerweg, waar het onderhavige plangebied deel van uit maakt, zal bestaan uit lintbebouwing. Ten oosten van de Oterlekerweg worden de dorpse voorzieningen met het plein gerealiseerd. De bebouwing bestaat hier uit 'grote korrels'. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing richt zich enkel op de voorgenomen bouw van 4 woningen aan de Oterlekerweg 22.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017



Afbeelding 5: Masterplan / Beeldkwaliteitsplan 2005

De woningen ten noorden en zuiden van het appartementengebouw, worden in schuurvorm gerealiseerd, als referentie naar de bestaande bedrijfsgebouwen. De voorste woning wordt gericht op de Oterlekerweg, de achterliggende woningen worden gericht op het appartementengebouw. Tussen de voorste woning en de drie achterliggende woningen worden garages gerealiseerd, waardoor een 'schuurvolume' wordt gecreëerd. De gebouwen worden traditioneel vormgegeven, passend bij het appartementengebouw. Het gebouw kent een maximale bouwhoogte van 9 meter met een lage goot van circa 3 tot 4 meter.

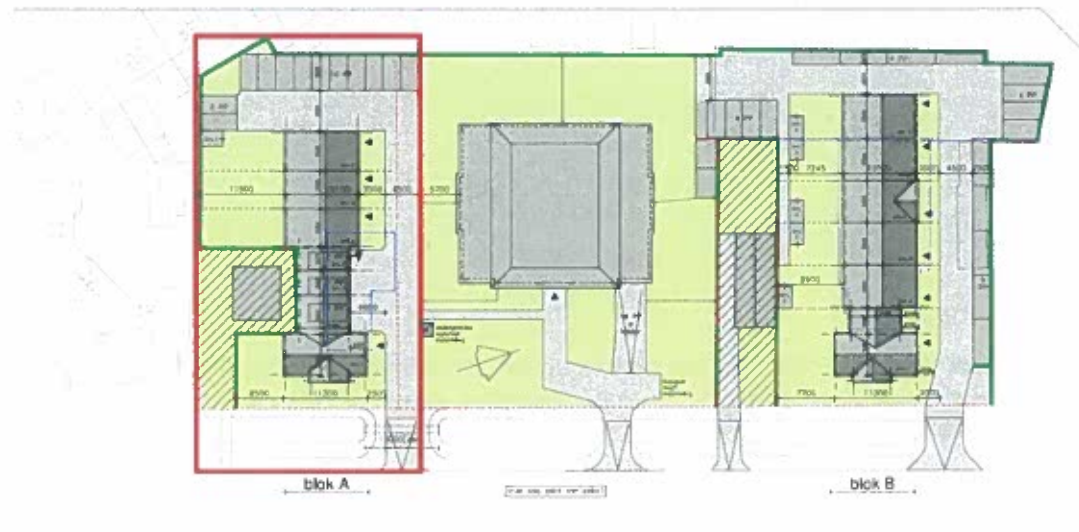
De woningen worden via een toegangsweg ontsloten op de Oterlekerweg. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats uit het zicht vanaf de Oterlekerweg.



Afbeelding 6: Vogelvlucht Oterlekerweg 12, 20 en 22. (bron: Sander Douma Architecten)

Dossiernummer
20171516

ingekomen
07/09/2017



Afbeelding 7: Situatietekening met plangebied in het rode kader (bron: Sander Douma Architecten)

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland.

Betekenis voor het plan

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De 13 nationale belangen hebben geen betrekking op het plan. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid (Barro).

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. Een belangrijke wijziging in de nieuwe Ladder is dat alleen bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreide motivering met betrekking tot de behoefte noodzakelijk is.

Betekenis voor het project

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. Het al dan niet toekennen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium om te oordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie volgt dat voor de vraag of er sprake is van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', en dus een Ladder-plicht, de mogelijkheden van het nieuwe plan vergeleken moeten worden met het huidige bestemmingsplan, dit voor wat betreft de toegestane functies en metrages.

Dossiernummer

20171516

ingekomen

04/09/2017

In het onderhavige geval is sprake van de bouw van 4 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij een bestaande woning is gesloopt. Er is sprake van een duurzame benutting van een binnenstedelijke locatie. Verder wijst jurisprudentie uit dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij meer dan 10 woningen. Het plan heeft betrekking op de bouw van 4 woningen en sloop van 1 woning. Er wordt daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in de zin van 3.1.6 van het Bro. De beoogde ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en slechts onder voorwaarden buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 3.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Het Portefeuillehouders Overleg Regio Alkmaar (PORA) gaat over de afstemming van wonen in de regio. Vanuit het PORA wordt momenteel gewerkt aan de actualisatie van het Regionaal Actie Programma voor de regio Alkmaar (RAP). De voorgenomen woningbouw aan de Oterlekerweg 22 is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Alkmaar en in het kader van het RAP regionaal afgestemd.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij een kwalitatief hoogstaande woning wordt gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) regio Alkmaar

Regio Alkmaar heeft tot 2020 13.000-14.000 woningen in de planning. De behoefte aan woningen ligt rond de 10.000. Woningen die in de planning staan, worden door marktontwikkelingen lang niet allemaal gerealiseerd. Er moet daarom worden gerekend met 30% verschil om op het juiste aantal daadwerkelijke woningen te komen. In deze regio staan eigenlijk iets te weinig woningen in de planning (dit zouden er 14.260 moeten zijn) om in 2020 in de behoefte te kunnen voorzien.

De vraag naar koopwoningen is en blijft het grootst en deze is zo'n 70% van de totale vraag. De bandbreedte van de verhouding in de betaalbaarheid is goedkoop 40% tot 50%, middelduur 25% tot 35% en duur 20% tot 30%. Vanaf 2015-2020 moeten netto in ieder geval nog 4.500 woningen worden gerealiseerd. De Regio is momenteel bezig met het opstellen van het nieuwe RAP.

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouw aan de Oterlekerweg 22 is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Alkmaar en in het kader van het RAP regionaal afgestemd.

3.4.2 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is de woonvisie 2013-2020 opgesteld. Deze woonvisie is op 4 juli 2013 vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nu geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de Regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan dat nodig zijn om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan er nodig zijn. In de woonvisie is dan ook afgesproken dit te monitoren. De gemeente Alkmaar kan volgens de woonvisie nog woningen bouwen.

Betekenis voor het project

De bouw van 4 woningen aan de Oterlekerweg 22 betreft een kleinschalige binnenstedelijke woningbouwontwikkeling dat passend is binnen het regionaal woonbeleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Beeldkwaliteitsplan Schermer - Stompvoren

In het beeldkwaliteitsplan¹ dat is opgesteld voor Stompvoren, is het profiel van Stompvoren en de strategie voor de verschillende ontwikkelingen in het dorp beschreven. Elk van deze ontwikkelingen moet Stompvoren als kruispunt dorp weer sterker maken en een bijdrage leveren aan haar oorspronkelijke identiteit. De verschillende programma's moeten in een vorm gegoten worden die zoveel mogelijk oorspronkelijke kenmerken draagt. Op de plek van het 'gat van Nat' en het Schermerwapen kan in samenhang met een herinrichting van de Oterlekerweg een nieuw

Dossiernummer
20171516

ingekomen

04/08/2017

afgegeven aan

¹ Beeldkwaliteitsplan Schermer – Stompvoren, LA4Sale, 26 augustus 2005

dorpshart gecreëerd worden. Aan de westzijde wordt met een ensemble van volumes een groene openbare ruimte gevormd. Aan de oostzijde een ensemble van bijzondere volumes met een supermarkt en of kleinere winkel. Voor de ontwikkelingen aan de oost- en westzijde van de Oterlekerweg, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uit maakt, zijn (algemene) criteria voor beeldkwaliteit opgenomen. De beide locaties zijn aangeduid als bijzondere kernkorrels waarbij woningen en bijzondere volumes zijn voorzien in een in samenhang met de buitenruimte ontworpen ensemble met architectuur van hoge kwaliteit.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling aan de Oterlekerweg geeft invulling aan de kaders die het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

3.5.2 Welstandsnota Alkmaar 2016

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de "passendheid" in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit. Het plangebied bevat diverse wijken die uit oogpunt van historische stedenbouw een cultuurhistorische waarde hebben ten aanzien van de opzet en inrichting van openbare ruimte, alsmede een veelheid aan monumentale panden. Meerdere buurten, zowel vooroorlogse als vroeg naoorlogse, hebben een bijzonder welstandsregime.

Betekenis voor het project

De stedenbouwkundige verkaveling van de vier woningen binnen het plangebied zijn passend binnen de beeldkwaliteitscriteria die voor dit plan zijn vastgesteld. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen is het plan door de welstandsc commissie aan de welstandsnota getoetst en akkoord bevonden.

3.5.3 'Nota Parkeernormen (2007 – 2015)'

De nota Parkeernormen 2007 – 2015 van de gemeente Alkmaar beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid. De centrale gedachte uit deze nota is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. Alleen in de binnenstad mag een uitzondering worden gemaakt vanwege het historische karakter. Daar behoren collectieve oplossingen in parkeerbeleid en parkeergarages tot de mogelijkheden. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening. De nota Parkeernormen 2007 – 2015 is op 15-12-2016 geldend verklaard voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Betekenis voor het project

In de nota Parkeernormen 2007 - 2015 zijn de normen opgenomen die van toepassing zijn voor het project. Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen vermeld die van toepassing zijn bij de realisatie van woningen. Bij een grotere woning is sprake van een grotere parkeerbehoefte.

Oppervlakte (m2)	Parkeernorm 2007
Groter dan 120 GBO	1,7
65-120 GBO	1,5
40-65 GBO	1,0
Tot 40 GBO	0,3

Tabel 1: Parkeernormen gemeente Alkmaar voor woningen

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

De geprojecteerde woningen zijn groter dan 120 GBO. Conform de normering dienen 7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden 10 parkeerplaatsen aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek is uitgevoerd.

4.1 Water

4.1.1 Kader

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

4.1.2 Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl². Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

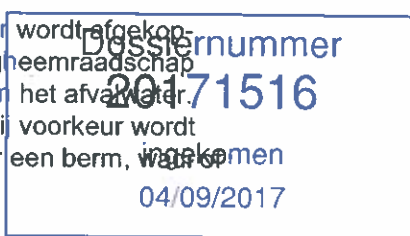
In verband met de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename aan verharding hanteert HHNK een norm van 800 m². Bij een toename van meer dan 800 m² is watercompensatie verplicht. Met de ontwikkeling aan de Oterlekerweg 12 en 22 gezamenlijk is sprake van een afname aan verharding. Wanneer enkel wordt gekeken naar Oterlekerweg 22 is sprake van een toename aan verharding van 310 m². De huidige bebouwing en verharding bedraagt 255 m², de toekomstige bebouwing en verharding bedraagt 565 m². Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd peld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, waarna bodempassage.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 24 april 2017



beschouwd. Met het oog op de waterkwaliteit wordt geadviseerd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.2 Archeologie

4.2.1 Kader

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd.



Legenda

verwachtingslagen

- waarde A: archeologische maatregelen bij verstoring >25m² en >20cm diepte
- waarde B: archeologische maatregelen bij verstoring >50 m² en >35cm diepte
- waarde C: archeologische maatregelen bij verstoring >500m² en >40cm diepte
- waarde D: archeologische maatregelen bij verstoring >5000m² en >40cm diepte
- waarde E: archeologische maatregelen bij verstoring >10.000m² en >40cm diepte
- Rijksmonument

Abbeelding 8: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Alkmaar

4.2.2 Betekenis voor het project

Op grond van de archeologische verwachtingskaart wordt geconcludeerd dat het plangebied een lage verwachting van archeologische waarden kent. Archeologisch onderzoek op deze locatie is pas nodig is bij bouwwerken groter dan 10.000 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het oppervlak van 10.000 m² wordt, ook in combinatie met het plan aan de Oterlekerweg 12, niet overschreden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Kader

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

4.3.2 *Betekenis voor het project*

Door Lankelma/PJ Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd waarin de actuele bodemkwaliteit is vastgesteld. In het onderzoek zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. Een aanvullend onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

4.4 Flora- en fauna

4.4.1 *Kader*

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

4.4.2 *Betekenis voor het project*

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig, waarmee eventuele effecten op deze gebieden zijn uitgesloten. Het plangebied ligt ook niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

De nieuwe woningen worden gebouwd op een binnenstedelijke locatie dat in de huidige situatie onbebouwd is. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt en er zijn enkele bomen gekapt. Er is in zijn geheel geen begroeiing op het perceel aanwezig. Op voorhand zijn geen belemmeringen te verwachten vanwege de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 *Kader*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

4.5.2 *Betekenis voor het project*

Nutsvoorziening KPN

Ten zuiden van het plangebied staat een nutsgebouw van de KPN. De brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG kent geen richtafstanden voor dergelijke voorzieningen. Het gebouw brengt geen geluid voort, waardoor er geen beperking is voor de woningbouw in de nabijheid van de voorziening.

Restaurant Het Schermer Wapen

Aan de overzijde van de Oterlekerweg is restaurant Het Schermer Wapen gevestigd. Op basis van de VNG-brochure geldt voor een restaurant (SBI-code 561) een richtafstand van 10 meter op basis van geluid, geur en gevaar. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

³ Verkennend bodemonderzoek Oterlekerweg 22, Stompetoren, Lankelma/PJ Milieu BV, 20 april 2017

4.6 Geluid wegverkeer

4.6.1 Kader

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de N243 en Oterlekerweg.

4.6.2 Betekenis voor het project

Door middel van een akoestisch onderzoek⁴ is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek volgt dat, voor wat betreft onderhavig plan, de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van 1 woning (semi-vrijstaande woning) wordt overschreden. Algemene redenen op basis waarvan ontheffing kan worden verleend, zijn dat de geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, en/of dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. In dit geval is alleen het toepassen van stil asfalt op de Oterlekerweg een mogelijkheid, aangezien overdrachtsmaatregelen als schermen binnen de bebouwde kom vrijwel niet in te passen zijn. Voor dit beperkt aantal woningen kan worden gesteld dat een dergelijke maatregel niet doelmatig is en bovendien niet zal leiden tot een geluidsbelasting onder de wettelijke grenswaarde. Voor deze woningen zullen hogere waarden worden aangevraagd.

Indien de geluidsbelasting meer bedraagt dan 5 dB boven de grenswaarde is het beleid van Alkmaar van toepassing. Dit is het geval bij de betreffende woning. De gemeente Alkmaar stelt de volgende voorwaarden:

- De woningen hebben ten minste één gevel met een geluidniveau dat gelijk of lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.
Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat voor de beide woningen sprake is van een geluidluwe achtergevel. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- De verblijfsruimten van de woningen dienen voor ten minste 30% van de vloeroppervlakte aan de geluidluwe zijde te zijn geprojecteerd. Onder verblijfsruimte wordt verstaan: een ruimte binnen de woning die wordt gebruikt als slaap-, woon- of eetkamer dan wel een keuken van ten minste 11 m². Bij voorkeur worden ten eerste de slaapvertrekken aan de geluidluwe zijde gesitueerd.
Op dit moment is de indeling van de woningen nog niet bekend. Bij de uitwerking van het ontwerp zal hier aan worden voldaan.
- Indien de woningen beschikken over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde. Indien de buitenruimte aan de geluidbelaste zijde is gesitueerd, dan mag het geluidniveau van de buitenruimte niet meer zijn dan 53 dB. Indien de buitenruimte aan de geluidbelaste gevel wordt gesitueerd, mag het niveau ter plaatse van de buitenruimte niet meer bedragen dan de betreffende voorkeursgrenswaarde + 5 dB (inclusief aftrek).
Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat ter plaatse van zowel de noordgevel als de zuidgevel sprake is van een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB of lager. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Door middel van aanvullend onderzoek⁵ is inzichtelijk gemaakt welke geluidwerende voorzieningen moeten worden getroffen om conform het Bouwbesluit te voldoen aan de vereiste binnenwaarde. Teneinde de benodigde geluidwering te realiseren zijn bij de verblijfsruimten voorzieningen nodig. Deze bestaan grofweg uit het toepassen van:

- geluidsisolerende dakopbouw;
- geluidsisolerende beglazing, bij de zwaardere geluidswerende beglazing dient een passend kozijnprofiel te worden toegepast;
- suskasten in de geluidbelaste gevels;
- goede kier- en naaddichting.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

⁴ Onderzoek geluidsbelasting nieuwbouw Oterlekerweg te Stompvoren, M+P, 9 mei 2017

⁵ Onderzoek geluidwerende maatregelen, nieuwbouwwoningen Oterlekerweg te Stompvoren, M+P, 19 juli 2017

Voor een gedetailleerd overzicht van de geluidwerende voorzieningen per verblijfsruimte wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Kader

Bij plannen en projecten moet op grond van de Wet milieubeheer en de wettelijke bijlage ten aanzien van luchtkwaliteit sinds juli 2007 worden ingegaan op gezondheidssituatie wat betreft luchtkwaliteit. Alkmaar neemt deel aan het NSL (Nationale Samenwerking Luchtkwaliteit). In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de monitoringstool. De monitoringstool is een instrument waarmee jaarlijks nationaal de luchtkwaliteit wordt bepaald. In deze tool zijn alle belangrijke wegen in en rond Alkmaar opgenomen. Voor het jaar 2015 waren er geen situaties in Alkmaar waar een overschrijding van de norm voor de diverse stoffen optrad. In het kader van de samenwerking NSL nam en neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.7.2 Betekenis voor het project

De ontwikkeling van de vier woningen is aan te duiden als Niet in betekenende mate. Er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. Vanwege luchtkwaliteit is er geen belemmering voor realisatie van de woningen op deze locatie.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het PR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) dan wel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een entatiewaarde (circulaire Rvgs).

Dossiernummer
20171516
ingekeken
04/09/2017

4.8.2 Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Het

plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportroute van gevaarlijke stoffen of buisleiding. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorgenomen woningbouwplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.



Afbeelding 9: Uitsnede Risicokaart

4.9 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Alkmaar. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie 2, waardoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

6.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht vindt vooroverleg plaats met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.1. Op grond van het Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening is geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. ~~Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.~~

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).

Dossiernummer
20171516

ingekomen
04/09/2017

