

Stompetoren Noord, fase 2b

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Definitief

Gemeente Alkmaar

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 26 april 2017

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

Verantwoording

Titel : Stompetoren Noord, fase 2b

Subtitel : Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Projectnummer : 353861

Referentienummer : 353861GRO

Revisie : 01

Datum : 26 april 2017

Auteur(s) : R. Dekker

Gecontroleerd door : M. Schmeink

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Niele

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Ruimtelijke inrichting	7
2.4	Beeldkwaliteitsplan	8
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	10
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.4	Regionaal beleid	11
3.4.1	Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) regio Alkmaar	11
3.4.2	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	11
3.5	Gemeentelijk beleid	12
3.5.1	Toekomstvisie Alkmaar 2030	12
3.5.2	Beeldkwaliteitsplan Schermer - Stompvoren	12
3.5.3	Welstandsnota Alkmaar 2016	12
3.5.4	'Nota Parkeernormen (2007 – 2015)'	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Water	14
4.3	Bodem	14
4.4	Archeologie	14
4.5	Flora en fauna	15
4.6	Geluid	15
4.7	Luchtkwaliteit	16
4.8	Externe veiligheid	16
4.9	Bedrijven en milieuzonering	16
4.10	Hoogspanning	17
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	17
5	Financiële uitvoerbaarheid	18
6	Procedure omgevingsvergunning	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Vorbereiding	19
6.3	Besluitvorming	19
6.4	Beroep en hoger beroep	19

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het College van B&W van de voormalige gemeente Schermer heeft in 2009 op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan verleend voor woningbouw ten noorden van de kern Stompetoren. In 2011 is dit vertaald in het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011'.

Vanwege gewijzigde marktomstandigheden heeft de ontwikkelaar een klein deel van het ontwerp van het woningbouwplan, te weten fase 2b, aangepast. Deze aanpassing past niet binnen het vigerende 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 besluitgebied is gelegen aan de noordrand van Stompetoren en maakt onderdeel uit van het woningbouwplan genaamd De Buurt. De ligging is weergegeven in afbeelding 1.



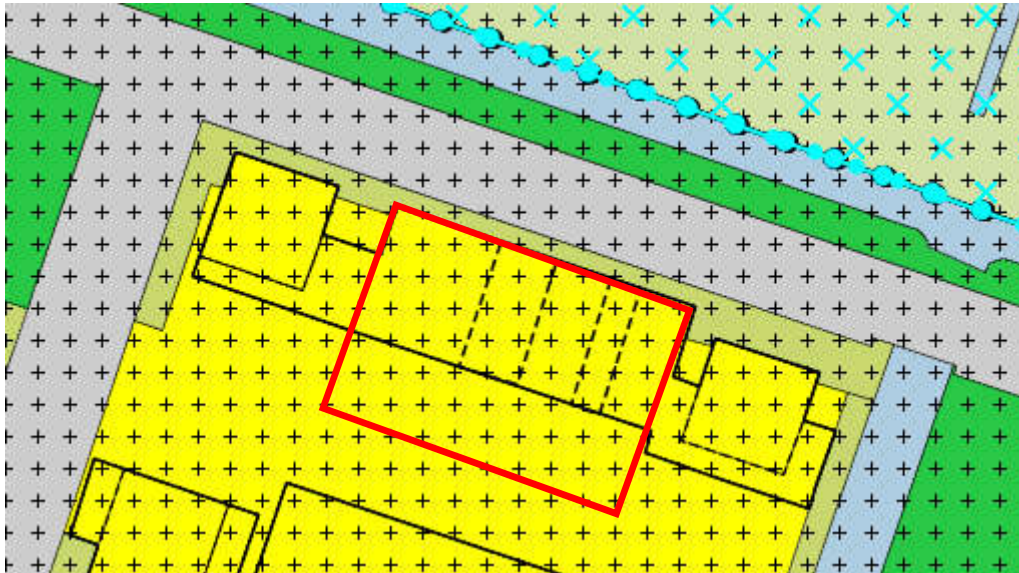
Afbeelding 1: luchtfoto met ligging De Buurt (rood) en besluitgebied (blauw) (bron: Google Maps)

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

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 betreffende gronden de bestemmingen 'Wonen' opgenomen. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' waarin is bepaald dat voor bouwplannen met een oppervlak van meer dan 2.500 m² waarvoor grondroerende werkzaamheden worden verricht dieper dan 40cm ten opzichte van het maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' met besluitgebied rood omkaderd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de woonbestemming geldt een bouwvlak waarbij is bepaald dat het bestaande aantal woningen binnen dit bouwvlak niet mag worden vergroot. Het bestaand aantal woningen is in het bestemmingsplan gedefinieerd als "het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig zijn of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht".

Omdat er in 2009 vrijstelling is verleend voor 4 woningen op deze locatie en het nieuwe plan voorziet in 6 woningen, is dit plandeel niet passend binnen het bestemmingsplan.

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
20172292

ingekomen
09/05/2017

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie ligt het besluitgebied braak. De meeste woningen in De Buurt zijn inmiddels gerealiseerd. Eind 2010 zijn ten oosten van het besluitgebied de 16 woningen van fase 1 opgeleverd. Daarna zijn 28 woningen ten zuiden en zuidwesten van het besluitgebied gerealiseerd. De resterende woningen zijn momenteel in de verkoop.



Afbeelding 3: Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het woningbouwplan De Buurt bestaat met de planaanpassing in fase 2b, uit 70 woningen in verschillende woningtypes. Het betreft een gevarieerd aanbod bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De rijwoningen zijn te verdelen in starterswoningen en middeldure woningen. In afbeelding 4 is het totale ontwerp weergegeven.



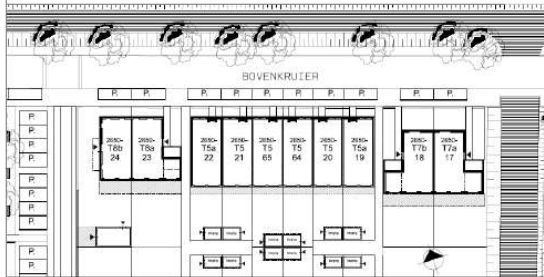
Afbeelding 4: Ontwerptekening De Buurt met het besluitgebied rood omkaderd

Dossiernummer
20172292

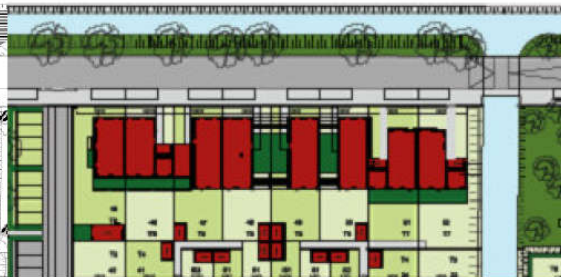
ingekomen
09/05/2017

Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden is het ontwerp van fase 2b aangepast. Met deze aanpassing wordt beter aangesloten op de woningbehoefte. Daar waar oorspronkelijk 4 woningen met carports waren gepland, voorziet het plan nu in 6 rijwoningen.

In onderstaande afbeeldingen is het aangepaste ontwerp (afbeelding 5) en het voormalige ontwerp (afbeelding 6) weergegeven, waar in 2009 als onderdeel van het totale plan Stompeteren Noord vrijstelling voor is verleend.



Afbeelding 5: Ontwerp fase 2b (2017)



Afbeelding 6: Ontwerp fase 2b (2009)

Ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, zijn 2 rijwoningen aan het plan toegevoegd waardoor een rij van 6 rijwoningen ontstaat. Fase 2b bestaat hiermee uit 10 woningen bestaande uit 4 twee-onder-één-kap woningen en 6 rijwoningen. Wat betreft woningtypes wordt het plan in feite gespiegeld ten opzichte van de gerealiseerde woningen aan de zuidzijde.

2.3 Ruimtelijke inrichting

Stompeteren ligt in de Schermerpolder, één van de oudste droogmakerijen van Nederland. Karakteristiek voor een dergelijke droogmakerij is de functionele orthogonaal opzet van het landschap. De polder bestaat uit evenwijdige sloten die de polder zeer geschikt maakten voor landbouw, de historische functie van de polder.

Het dorp Stompeteren was oorspronkelijk een lintdorp langs de Noordervaart, de huidige N243, met boerderijen. Ter hoogte van de monumentale kerk is het dorp als het ware uitgestulpt langs de beide zijden van de Oterlekerweg. Er is een min of meer rechthoekige kern ontstaan.

De Oterlekerweg, de N243 en de Noordervaart zijn lange lijnen in het landschap, en historisch-geografisch van zeer hoge waarde. Deze lijnen vormen, samen met de molens en stolpboerderijen, de meest karakteristieke elementen van de Schermer en moeten gerespecteerd worden.

Het plan voor de Noordrand van Stompeteren maakt het dorp op een orthogonale wijze af. Hierdoor ontstaat een dorpsplattegrond die rechthoekig van vorm is. Aan het stedenbouwkundige plan ligt het orthogonale principe ten grondslag. De bestaande slotenstructuur wordt gebruikt als ordenend principe voor het stedenbouwkundige opzet en delen het plan in drie deelgebieden. Deze drie worden aan de noordzijde ontsloten door een nieuwe weg die globaal van oost naar west loopt met daarlangs een watergang die het einde van het dorp markeert.

Het plan is opgedeeld in verschillende vlakken met een woonbestemming. De verschillende woonvlakken worden van elkaar gescheiden door water, door wegen of door openbaar groen. Alle woonvlakken worden beëindigd door een accent of een verbijzondering. Dit accent uit zich in de vorm van een vrijstaande woning, een grote twee-onder-één-kap woning, of een stolpboerderij. Langs de ontsluitingswegen geeft dit een heel gevarieerd beeld, een gevarieerd beeld dat kenmerkend is voor een (lint)dorp. Deze gebouwde situatie wordt ondersteund door de inrichting van de openbare ruimte.

Het parkeren gebeurt voor een groot deel op eigen erf, de rijwoningen hebben parkeergelegenheid voor de deur en ook in de groenvlakken is parkeerruimte gereserveerd.

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Conform het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 3.5.2) wordt er in Stompetoren-Noord ingezet op landelijkheid en (Stompetoreense) dorpsheid. Dit is te realiseren door woningbouw dat in volume en type gevarieerd is en past in de zonering van 'korrels'. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan de inrichting van de publieke buitenruimtes in samenhang met de te realiseren woningbouw.

De aanpassing van het plan is passend binnen het beeldkwaliteitsplan. De oorspronkelijk geplande 4 woningen met carports, vormden wat betreft ruimtelijke uitstraling één groot volume. Met de aanpassing van het ontwerp naar 6 rijwoningen, blijft dit gehandhaafd.

3 Beleidskader

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.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

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 toeneemen 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.

In het onderhavige geval is sprake van de bouw van 2 extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningen worden gerealiseerd op gronden die reeds als Wonen zijn bestemd. Er is dan ook 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 2 extra woningen. 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.

De woningbouw in Stompvoren Noord is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Alkmaar en in het kader van het RAP regionaal afgestemd. 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 2 extra woningen binnen Stompvoren Noord worden in het RAP meegenomen.

Dossiernummer

20172292

ingekomen

09/05/2017

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.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij kwalitatief hoogstaande woningen worden gerealiseerd en invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte, 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 woningbouw in Stompvoren Noord is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Alkmaar en in het kader van het RAP regionaal afgestemd. Met de planaanpassing waarbij 2 extra woningen worden gerealiseerd wordt aangesloten bij de woningbehoefte. De 2 extra woningen worden in de actualisatie van het RAP meegenomen.

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.

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

Betekenis voor het project

De bouw van 2 extra woningen binnen het plan Stompetoren Noord betreft een kleinschalige binnenstedelijke woningbouwontwikkeling waarbij wordt aangesloten op de aanwezige woning-behoefte. De plaanpassing is passend binnen het regionaal woonbeleid.

3.5 Gemeentelijk beleid**3.5.1 Toekomstvisie Alkmaar 2030**

In de toekomstvisie Alkmaar 2030 heeft de gemeente zich laten leiden door het antwoord op de vraag 'Wat voor stad wil Alkmaar zijn in 2030?'. De visie geeft een beeld van Alkmaar in het jaar 2030. Dit beeld is gebaseerd op de drie keuzes die de gemeente met deze visie heeft gemaakt.

1. Alkmaar is een levendige stad voor jong en oud.
2. Alkmaar is een duurzame stad in het groen.
3. Alkmaar is hoofdstad van Noord-Holland Noord.

Onafhankelijk van de keuzes die in een toekomstvisie gemaakt worden, staat een aantal uitgangspunten centraal in Alkmaar. Deze uitgangspunten zijn de wortels van Alkmaar. Dat waren ze in de afgelopen jaren en dat zullen ze naar verwachting ook blijven in de komende decennia.

Ten eerste is Alkmaar een sociale stad met vrijheidslievende mensen. In Alkmaar is er ruimte voor ontwikkeling van de bewoners. Sport zit in de genen van Alkmaar en tradities worden hoog gehouden. De waardering voor monumenten, de Kaasmarkt, 8 oktober viering 'bij Alkmaar begint de victorie' en de wens om mee te praten met het stadsbestuur, geven een indicatie van de binding van Alkmaarders met de stad. De beleefde kwaliteit van leven hangt nauw samen met de rust en ruimte die Alkmaar en de omgeving biedt.

Ten tweede is Alkmaar een economisch sterke stad. Bedrijvigheid en dienstverlening gaan hier hand in hand. Alkmaarders zijn ondernemers. Dat was vroeger al zo op de Waag en Alkmaar is nog steeds één van de aantrekkelijkste winkelsteden van Nederland en ontmoetingsplek bij uitstek. Er is een sterke stroom woon-werk verkeer van Alkmaar naar de regio en vice versa. Dit legt een druk op de bereikbaarheid via de weg. Alkmaar is goed bereikbaar per trein. Alkmaar is ook een duurzame stad. De stad is omringd door natuurgebieden en door vooraanstaande bedrijven op het gebied van duurzaamheid. Alkmaar voelt zich daarmee verbonden.

Betekenis voor het project

Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke inbreiding. De binnenstedelijke inbreiding gaat niet ten koste van waardevolle groen- en natuurgebieden binnen de gemeente.

3.5.2 Beeldkwaliteitsplan Schermer - Stompetoren

In het beeldkwaliteitsplan¹ dat is opgesteld voor Stompetoren, is het profiel van Stompetoren en de strategie voor de verschillende ontwikkelingen in het dorp beschreven. Elk van deze ontwikkelingen moet Stompetoren 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.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling Stompetoren Noord geeft invulling aan de kaders die het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Het toevoegen van 2 extra woningen is passend binnen deze kaders.

3.5.3 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 bouwvoorkeuren ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook

¹ Beeldkwaliteitsplan Schermer – Stompetoren, LA4Sale, 26 augustus 2005

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

In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt het plan door de welstandscommissie aan de welstandsnota getoetst.

3.5.4 ‘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

De geprojecteerde woningen zijn groter dan 120 GBO. Conform de normering dienen als gevolg van de planaanpassing 4 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Met het plan voor De Buurt wordt voldaan aan de parkeernormering.

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

4.2 Water

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.

Betekenis voor het project

In het kader van de ontwikkeling Stompeloren Noord is een watertoets opgesteld en heeft afstemming met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier plaatsgevonden. Op 16 oktober 2009 is de watervergunning verleend. In vergelijking tot het oorspronkelijke plan is geen sprake van een toename aan verharding. Aanvankelijk waren 4 woningen gepland in combinatie met 2 bebouwde en verharde onderdoorgangen. Het gewijzigde plan maakt 6 woningen mogelijk binnen hetzelfde profiel. Van extra benodigde watercompensatie is dan ook geen sprake.

Het toevoegen van 2 extra woningen leidt tot een geringe toename in de afvalwaterproductie. Het aanwezige riool heeft voldoende capaciteit om dit te verwerken.

4.3 Bodem

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.

Betekenis voor het project

Het Verkennend bodemonderzoek Stompeloren Noord (16 juli 2008) toont aan dat er geen verontreiniging op de locatie aanwezig. Nadien hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging kunnen leiden. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

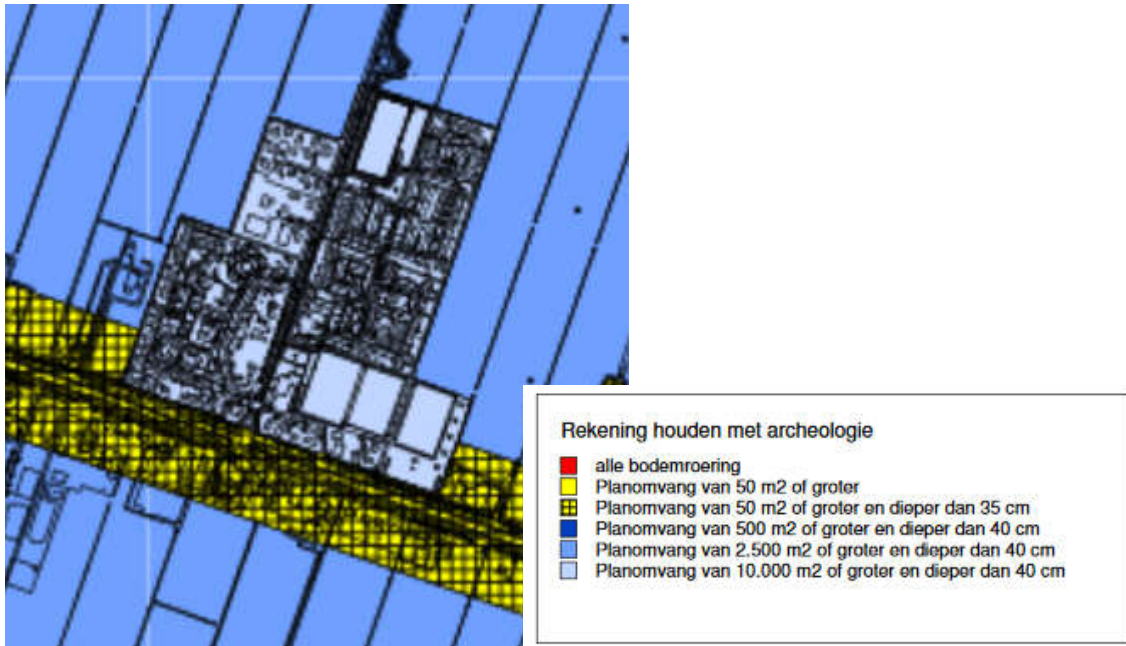
Momenteel wordt voor het besluitgebied een actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

4.4 Archeologie

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. Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd.

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017



Afbeelding 7: Uitsnede archeologische verwachtingskaart voormalige gemeente Schermer

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 2.500 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het oppervlak van 2.500 m² wordt voor het besluitgebied niet overschreden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5 Flora en fauna

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.

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 locatie dat nu braak ligt en gras groeit. De locatie wordt omsloten met woningen, de weg Buitenkruier en een openbare groenvoorziening. Er is veel activiteit rondom de locatie waardoor de aanwezigheid van beschermde fauna niet wordt verwacht. Bij de start van de werkzaamheden zal rekening moeten 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, dan dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.6 Geluid

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 Oterlekerweg.

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

Betekenis voor het project

In het onderzoek dat destijds voor de artikel 19 WRO procedure is uitgevoerd, is geconcludeerd dat als gevolg van het verkeer op de Oterlekerweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Gelet op de afstand van de 2 extra te realiseren woningen tot deze weg (circa 180 meter) kan worden geconcludeerd dat voor deze woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en hogere waarden niet aan de orde zijn.

4.7 Luchtkwaliteit

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.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van de twee extra 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

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

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.

Betekenis voor het project

Er zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig in de directe omgeving van de locatie. Een goed woon- en leefklimaat is dan ook geborgd.

Dossiernummer

20172292

ingekomen

09/05/2017

4.10 Hoogspanning

In de nabijheid van het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsleiding gesitueerd. Voor het bouwen in de nabijheid van hoogspanningsleidingen geldt een contractzone. Deze zone bedraagt 55 meter: 27,5 meter aan weerszijden uit het hart van de hoogspanningsleiding. Wanneer het voornemen bestaat om binnen deze contractzone te bouwen is een verklaring van geen bezwaar van de netwerkbeheerder benodigd en kan voor de activiteiten een vergunning bij het bevoegd gezag aan worden gevraagd.

Betekenis voor het project

Het bouwplan ligt om circa 180 meter van de hoogspanningsleiding. De woningen worden gesitueerd ruim buiten de contractzone, waardoor geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen bouwplan.

4.11 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 realisatie van twee extra woningen in het plan Stompvoren Noord.

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

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 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.

Voor de ontwikkeling van Stompetoren Noord is een anterieure overeenkomst gesloten met de planontwikkelaar. Hierin is bepaald dat de ontwikkelende partij alle kosten en risico's dragen die met de gebiedsontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

Dossiernummer
20172292

ingekomen
09/05/2017

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. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen. 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 één van deze categorieën, 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 4.2. 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 de vergunningverlenende instantie 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 de zienswijzen beoordeeld. 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 in 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
20172292

ingekomen
09/05/2017