

Schermerweg naast 37 Alkmaar

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente	Alkmaar
projectnummer	1418
datum	22 april 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie bedrijventerrein Oudorp	5
2.2	Ruimtelijke visie	6
2.3	Planbeschrijving	6
3	Beleid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	9
3.2.3	Besluit ruimtelijke ordening	9
3.2.4	Nationaal waterbeleid	10
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.3.2	Woonagenda 2020-2050	12
3.3.3	Woonakkoord regio Alkmaar.....	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	12
3.4.2	Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp	13
3.4.3	Duurzaam Alkmaar 2020-2024	13
3.4.4	Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027	13
3.5	Conclusie beleidskader	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Water.....	15
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Archeologie	16
4.4	Cultuurhistorie	16
4.5	Natuur	17
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.7	Verkeer en parkeren	18
4.8	Geluid	19
4.9	Luchtkwaliteit.....	19
4.10	Externe veiligheid.....	20
4.11	Duurzaamheid	20
4.12	M.e.r.-beoordeling	20
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	22
6	Procedure omgevingsvergunning	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Voorbereiding	23
6.3	Besluitvorming	23
6.4	Beroep en hoger beroep	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om 2 woon-werkwoningen te realiseren naast Schermerweg 37 te Alkmaar. De locatie ligt momenteel braak. Voor de voorgenomen ontwikkeling is in december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op grond hiervan is de op dat moment geldende wetgeving van toepassing op de aanvraag.

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 ligt ten noorden van de Schermerweg. Aan de overzijde van de weg wordt het woningbouwplan Jaagpad Oost gerealiseerd. Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen Alkmaar A5991 en A5992. Ten oosten van de locatie staan 3 bestaande woningen. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) en kadastrale grenzen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 mei 2013. De gronden van het plangebied hebben voor het overgrote deel de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- zelfstandige kantoren tot maximaal 750 m² per kantoor, met een maximum van 3.000 m² per gebouw;
- bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die vermeld staan in Bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging) van het bestemmingsplan;
- cultuur en ontspanning;
- maatschappelijke functies;
- sportvoorzieningen;
- dienstverlening.

Wonen is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding geldt niet binnen het plangebied. Om die reden is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan.

Er geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.

De bestaande watergang langs de Schermerweg heeft de bestemming Water.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

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.

2 Planbeschrijving

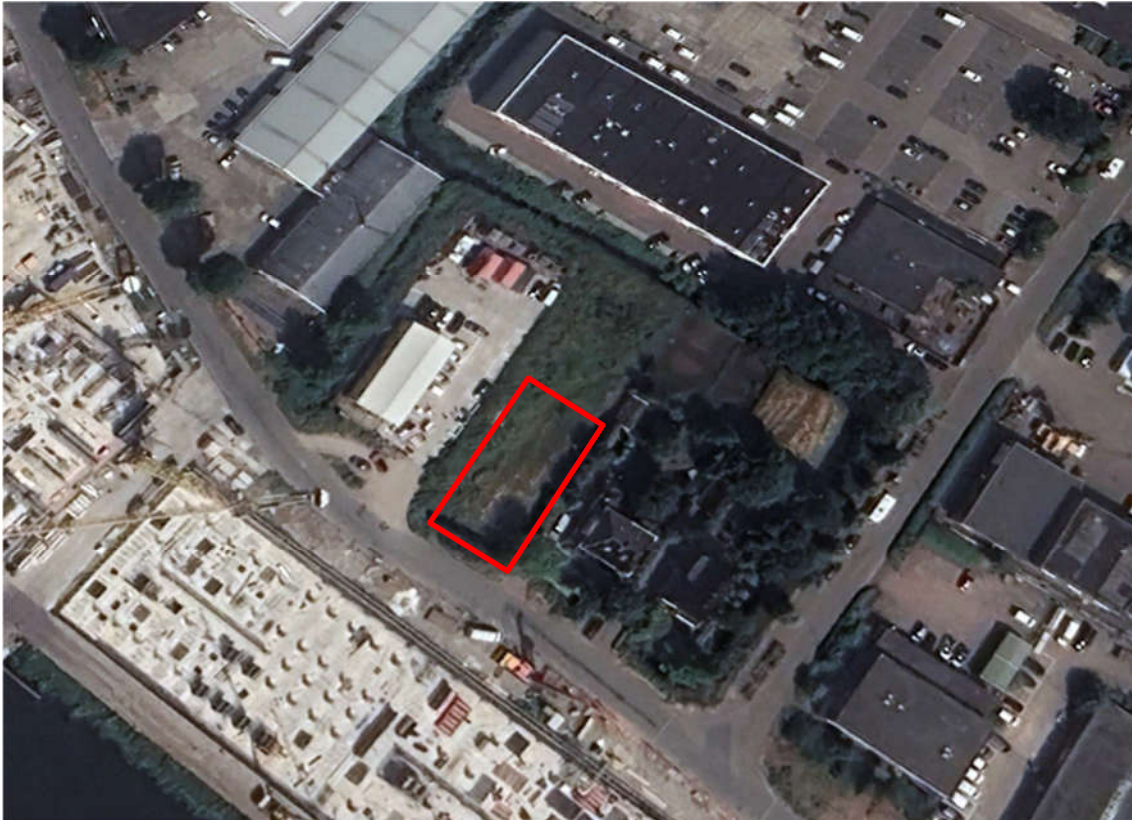
2.1 Bestaande situatie bedrijventerrein Oudorp

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Oudorp. Het bedrijventerrein bestaat voor een groot deel uit bedrijfshallen, bedrijfsgebouwen en infrastructuur. Het is 43 hectare groot. Er is op het bedrijventerrein sprake van leegstand en tijdelijk gebruik. Een deel is al succesvol vernieuwd. Langs het kanaal is een nieuw stoer waterfront gebouwd met woningen (het project Jaagpad) en er zijn plannen in uitvoering om dit Waterfront te verlengen.

Bijzondere plekken of gebouwen op het bedrijventerrein zijn een tweetal oude directiewoningen, de Westfriese Omringdijk, woonboten en een klein straatje met woningen langs het kanaal, de drukkerij van TMG, een brede singel en de rand langs de Omval met de scheepswerf Witsen.

Het bedrijventerrein ligt tussen het kanaal en het voormalige dorp Oudorp. De plangrens van Oudorp als deelgebied in de Kanaalzone loopt van het kanaal, langs de Omval en de nieuwe Schermerweg tot aan de afslag Edisonweg en het Oudorperdijkje.

Het plangebied grenst aan de Schermerweg, welke over de Westfriese Omringdijk loopt. De dijk is aangewezen als provinciaal monument. De dijk is binnen de gemeentegrenzen van Alkmaar niet of nauwelijks herkenbaar door de stadsuitbreidingen door de jaren heen. Ter plaatse van de voorliggende kavels is het profiel op zijn sterkst met de aanwezigheid van een teensloot.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto met plangebied rood omlijnd

2.2 Ruimtelijke visie

In 2012 is het 'Stadsbeeld Alkmaar' door de gemeenteraad vastgesteld waarin in beeld is gebracht in welke delen van Alkmaar verschuivingen of verkleuringen plaatsvinden of mogelijk gemaakt moeten worden. In het Stadsbeeld worden voor de diverse bedrijventerreinen in Alkmaar ontwikkelingsrichtingen voorgesteld. Voor het bedrijventerrein Oudorp wordt voorgesteld een geleidelijke verkleuring toe te staan waarin de gemeente een passieve rol op zich neemt. De eerste stap voor de geleidelijke verkleuring van het bedrijventerrein is enige jaren terug al in gang gezet door de woningbouwontwikkelingen bij het Jaagpad.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kanaalzone. In de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, vastgesteld in oktober 2017, is de ambitie opgenomen om van het Noordhollandsch kanaal een uitnodigende stadsrivier te maken waarlangs ontwikkelingen plaatsvinden die een voorbeeld vormen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het gebied langs de oevers van het Noordhollandsch Kanaal biedt in de toekomst ruimte aan 30.000 inwoners gecombineerd met werkgelegenheid. De Kanaalzone wordt een veelzijdige leefomgeving met een stedelijke sfeer. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Alkmaar het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de 5 deelgebieden vastgesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Ontwikkelbeeld Oudorp.

In het Ontwikkelbeeld is voor Oudorp de gebiedsidentiteit 'Stoere havenstad' opgenomen. Dit staat voor een stad van rustige, stoere blokken, een Waterfront en binnenhoven. Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 50% wonen en 50% werken en sociaal maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing. Dit geeft bij een stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 5 bouwlagen) ruimte voor circa 2.300 woningen.

2.3 Planbeschrijving

Het perceel bestaat in de huidige situatie uit braakliggend grasland. De initiatiefnemers zijn voornemens om op elk perceel een vrijstaande woon-werkwoning te realiseren.

Een deel van de woning op het oostelijke kavel zal in gebruik worden genomen ten behoeve van een atelier ten behoeve van schilderlessen, workshops en kunsteducatieve projecten.

Een deel van de woning op het westelijke kavel zal in gebruik worden genomen ten behoeve van kantoor aan huis ten behoeve een drogisterij (o.a. aan huis bestellingen doen, administratie, website onderhouden, voorraad voor de website opslaan in huis).

Maat en schaal

Uitgangspunt is het voortzetten van de kleinschalige vrije korrel ter plaatse van dit deel van de Westfriese Omringrijk. De beoogde woningen maken zo deel uit van een kleinschalig cluster samen met de reeds aanwezige bedrijfswoningen. Beide woningen krijgen een lage goot en een bouwhoogte van maximaal 7,7 meter (westelijke woning) en 9,1 meter (oostelijke woning).

Oriëntatie en entree

Vanuit de karakteristiek van de dijk en de naastgelegen bebouwing is het passend dat de woningen zich met de voorgevel naar de dijk presenteren. Een voordeur aan deze zijde draagt bij aan de typologie. Het is goed zichtbaar vanaf de weg of op een logische wijze gekoppeld aan het erf.

Ontsluiting en parkeren

Het ter plaatse aanwezige dijkprofiel met teensloot is redelijk uniek binnen de gemeente Alkmaar en zeker binnen het ontwikkelgebied Oudorp. Op veel plaatsen binnen Alkmaar is de dijk door stadsuitbreidingen niet of nauwelijks herkenbaar. Om een aantasting van deze kwaliteit te voorkomen, is gekozen voor één gezamenlijke ontsluiting in de vorm van een dam met duiker.

Architectonische expressie

De westelijke krijgt een eigentijdse uitstraling, terwijl bij de oostelijke woning is aangesloten bij een meer traditioneel type en beeld. De eigenheid en het onderscheid van de beide woningen

benadrukt het individuele karakter van de vrije kavels aan de dijk. Ook de maat en schaal met toepassing van een kapvorm is passend in het lint en op de kavel.



Afbeelding 2.2: Situatietekening



Afbeelding 2.2: Visualisatie westelijke woning



Afbeelding 2.3: Visualisatie oostelijke woning

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan een specifieke woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied.

3.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden (de ladder voor duurzame verstedelijking).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan

die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Er worden 2 woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien sprake is van particulier opdrachtgeverschap. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport ‘Waterbeleid voor de 21^e eeuw’. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en ‘vasthouden-bergen-afvoeren’.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota ‘Anders omgaan met water’ (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw”

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 16-9-2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Betekenis voor het project

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. Er is een digitale watertoets doorlopen welke is afgestemd met het HHNK. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. Er vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op klimaatadaptatieve maatregelen.

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen

Op grond van artikel 6.77 dient een ruimtelijke plan binnen het werkingsgebied 'beschermingszone regionale waterkering' te voorzien in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn. Hiervan kan worden afgeweken indien hierover overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering, maar buiten de kernzone. Het project is afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De regionale waterkering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.2 *Woonagenda 2020-2050*

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de regionale woonakkoorden.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op het regionaal Woonakkoord.

3.3.3 *Woonakkoord regio Alkmaar*

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

Het toevoegen van 2 woningen op deze locatie is passend binnen het regionaal Woonakkoord. Zoals hiervoor aangegeven is er nog ruimte voor het vaststellen van nieuwe plannen. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Alkmaar.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Omgevingsvisie Alkmaar 2040*

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid,

een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst. De eerste ambitie betreft het Noordhollandsch kanaal, die van een industrieel transportkanaal verandert in een uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven. De tweede ambitie is dat Alkmaar zichzelf ziet als compacte stad. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. De derde ambitie is een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

Het uitwerkingsprogramma voor de Alkmaarse Kanaalzone heeft inmiddels verder gestalte gekregen in de vorm van het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de 5 deelgebieden.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalig bouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied van Alkmaar. Het plan is passend binnen de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie. Het kader wordt verder gevormd door het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Oudorp.

3.4.2 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp

Op 4 juli 2019 zijn het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de verschillende deelgebieden (waaronder Oudorp) vastgesteld. Het Omgevingsbeeld en de Ontwikkelbeelden geven richting aan de transformatie van de Kanaalzone en bieden hiervoor aanvullende kaders. In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op de inhoud van de beelden. Momenteel wordt er gewerkt aan een verdere verdiepingsslag in een ontwikkelkader.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voor het plangebied invulling gegeven aan het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Oudorp.

3.4.3 Duurzaam Alkmaar 2020-2024

Het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 geeft weer op welke wijze de gemeente Alkmaar de komende jaren de opgaven uit het klimaatakkoord oppakt. Naast een aantal grote onderdelen als de uitvoering van de warmtevisie, de RES-opgave en grote projecten als het energieleverend geluidsscherm en het Europese Horizon2020 project gaat het om onderdelen als mobiliteit, landbouw, innovatie, isolatie, klimaatadaptatie en vergroening. Met de uitvoering van het programma draagt de gemeente bij aan de uitvoering van de landelijke doelstellingen voor 2030.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.11 is toegelicht op welke wijze het aspect duurzaamheid wordt toegepast in het project. Er wordt met het project aangesloten op de het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024.

3.4.4 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027

De Parkeernormennota 2020 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt de nota het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van de Parkeernormennota bepaald.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de Parkeernormennota 2020 – 2027.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Water

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 waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro 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 plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat als gevolg van de ligging nabij een regionale waterkering de normale procedure moet worden gevolgd.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. In de toekomstige situatie zal circa 500 m² worden verhard/bebouwd. Bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² is watercompensatie vereist. Dat is hier niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd. Hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwater en afgevoerd van het hemelwaterriool. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. HHNK raadt aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

Waterkering

Ten zuiden van het plangebied is een regionale waterkering aanwezig is. Dit betreft het dijklichaam van de Westfriese Omringdijk onder de Schermerweg. De woningen worden gerealiseerd buiten de kernzone van de waterkering, maar deels binnen het Profiel van Vrije Ruimte (PvVR). Door het HHNK wordt nader advies uitgebracht over het voorkomen van negatieve effecten op de waterkering.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

Klimaatadaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van klimaatadaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van erfverharding en parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag. In de uitwerking van het plan zal hier nader aandacht aan worden besteed.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

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

Voor beide percelen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd²⁺³. Met deze onderzoeken is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op beide percelen zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen functie en nieuwbouw.

4.3 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 (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.

Betekenis voor het project

Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied de waarde archeologie E, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen over een oppervlak kleiner dan 10.000m² en dieper dan 40cm. Omdat deze verstoring snorm niet wordt overschreden, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt een wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan het bevoegd gezag.

4.4 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

² Verkennend bodemonderzoek Locatie: grasland naast Schermerweg 37 [perceel A5991] te Alkmaar
Projectnummer: 2022-0736A

³ Verkennend bodemonderzoek Locatie: grasland naast Schermerweg 37 [perceel A5992] te Alkmaar Projectnummer: 2022-0736A

Betekenis voor het project

Het plangebied grenst aan de Westfrieze Omringdijk dat als provinciaal monument is aangewezen. Het ter plaatse aanwezige dijkprofiel met teensloot is redelijk uniek binnen de gemeente Alkmaar en zeker binnen het ontwikkelgebied Oudorp. Op veel plaatsen binnen Alkmaar is de dijk door stadsuitbreidingen niet of nauwelijks herkenbaar. Om een aantasting van deze kwaliteit te voorkomen, is gekozen voor één gezamenlijke ontsluiting in de vorm van een dam met duiker. Vanuit de karakteristiek van de dijk en de naastgelegen bebouwing is het passend dat de woningen zich met de voorgevel naar de dijk presenteren.

Het bouwplan leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van de Westfrieze Omringdijk.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 5 kilometer afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Eilandspolder en Noordhollands Duinreservaat. Gelet op de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw en het gebruik van de woningen is voor beide bouwplannen een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd⁴⁺⁵. Uit de berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Voor de planontwikkeling is geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie. Gelet op de grote afstand tot Natura 2000-gebied is het niet aannemelijk dat de stikstofdepositie van beide plannen gezamenlijk tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal leiden.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Bijzonder provinciaal landschap (waar het weidevogelleefgebied onderdeel van uit maakt). Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Omgevingsverordening NH2020 worden niet overtreden en derhalve is geen vervolprocedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd⁶. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Verblijfplaatsen en/of leefgebied van zoogdieren, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen en kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten op basis van de fysieke kenmerken en/of ligging van het plangebied. Op het kavel is een braamstruweel aanwezig waar algemene soorten broedvogels gebruik van kunnen maken. Werkzaamheden aan dit struweel mogen alleen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of wanneer door een erkend ecooloog is gecontroleerd dat zich hier geen broedende vogels in bevinden.

Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te

⁴ Berekening stikstofdepositie Schermerweg naast 37 te Oudorp, Sectie A, Perceel 5991, Studio S3, 17 november 2023

⁵ Berekening stikstofdepositie Schermerweg naast 37 te Oudorp, Sectie A, Perceel 5992, Studio S3, 17 november 2023

⁶ Quickscan flora en fauna Schermerweg kavel naast nr. 37 Alkmaar, Elsen Ecology, 13 april 2024

worden met een erkend ecooloog.

Vanuit de Wet natuurbeschermingen zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.6 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.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

Bedrijventerrein Oudorp was tot voor kort als geheel een gezonde industrie-terrein. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Geluidzonering bedrijventerrein Oudorp is het bedrijventerrein geherzoneerd. Er geldt enkel nog een geluidzone om de scheepswerf 'Nicolaas Witsen'. De geluidzone reikt niet tot in het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Hier is op de onderhavige locatie sprake van.

In de directe omgeving van het plangebied geldt de bestemming 'Gemengd – 2'. Het functies die binnen deze bestemming zijn toegestaan verhouden zich goed tot (bestaande en nieuwe) woningen in dit gebied.

Aan de Alexander Flemingstraat 1 is een hondenschool gevestigd. Uit akoestisch onderzoek dat eerder is uitgevoerd naar dit bedrijf, blijkt dat bij woningen die dichterbij de hondenschool staan geen grenswaarden worden overschreden.

Op de locatie waar het bedrijf Derco gevestigd is, zijn bedrijven t/m categorie 4 toegestaan. Op basis van deze bestemming geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 200 meter tot woningen. Er zijn concrete plannen voor woningbouw op deze locatie. De bestemmingplanprocedure voor deze ontwikkeling is al gestart. Er hoeft om die reden geen rekening te worden gehouden met de toegestane bedrijfsactiviteiten op dit perceel.

Op het bedrijventerrein komen ook andere bedrijven voor uit categorie 3 en 4. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 tot 100 meter. Het plangebied ligt echter ruim buiten deze richtafstanden.

Bedrijven in de omgeving worden al beperkt door de bedrijfswoningen die in de directe omgeving aanwezig danwel toegestaan zijn. Voor wat betreft het aspect bedrijfshinder is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De woning wordt via een gezamenlijke in-/uitrit ontsloten op de Schermerweg. Verkeerskundig zijn er geen specifieke aandachtspunten.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In de Parkeernormennota 2020 – 2027 zijn de parkeernormen gerelateerd aan de locatie en de grootte van de woning. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'. De woningen hebben een BVO van respectievelijk 140 m² en 224 m². Voor woningen met een BVO > 125 m² geldt ter plaatse een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Per woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, aan de achterzijde van de kavels, aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de Parkeernormennota 2020-2027. Het planvoornemen is ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen en spoorwegen op nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De meest nabijgelegen gezoneerde weg (Edisonweg) ligt op meer dan 200 meter afstand van de te realiseren woningen. In de directe omgeving van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen onderzoekzone. Wel moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat sprake is van een geluidbelasting van maximaal 55 dB op de woningen. De geluidbelasting als gevolg van verkeer is aanvaardbaar (de maximale ontheffingswaarde bedraagt hier namelijk 63 dB). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidkaart Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl)

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de website www.atlasleefomgeving.nl heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, geen transportroutes van gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen bevinden. De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO₂-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water.

Betekenis voor het project

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (BENG). Aan deze eis wordt voor beide woningen voldaan. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. De woningen worden voorzien van een warmtepomp of een WKO-installatie, zonnepanelen en hoogwaardige spouwisolatie.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie een kleinschalig plan met 2 woningen, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. De locatie, de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geven geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.13 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.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) 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 initiatiefnemers. 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 initiatiefnemers. Daartoe wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Alkmaar. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

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 op 21 januari 2015 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Omdat geen sprake is van een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige structuur is een dergelijke verklaring mogelijk niet noodzakelijk.

6.2 Voorbereiding

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hierbij zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

In het kader van artikel 6.18 van het Bor vindt vooroverleg plaats met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.1.

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 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).