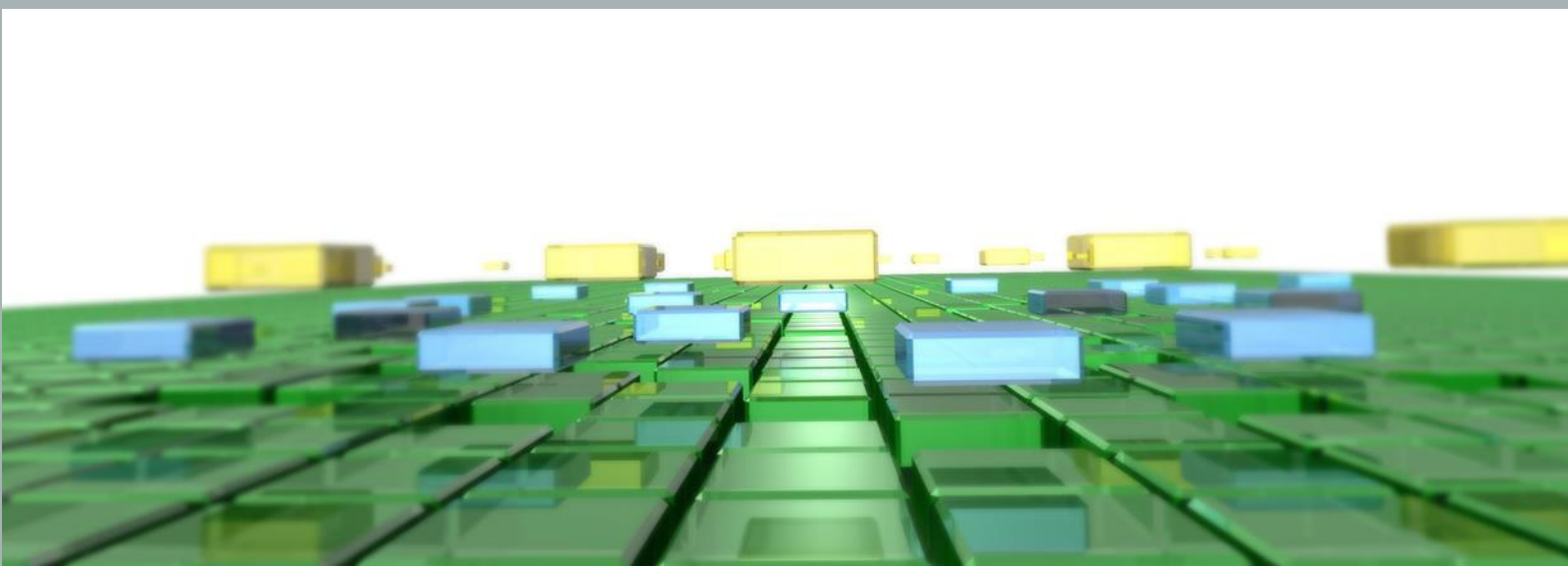


Bestemmingsplan 'Rogier van der Weydestraat 6'

Gemeente Alkmaar

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Rogier van der Weydestraat 6'

Gemeente Alkmaar

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08973.092446_1
IMRO Code	NL.IMRO.0361.BP00147-0305
Datum:	13 september 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	G. Enserink, gemeente Alkmaar
Projectteam BRO:	Job van Schuppen, Anja Diepen-Rutten, Fabian Tijhof
Ontwerp:	mei 2017
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Rogier van der Weydestraat 6, Alkmaar
Kaft	BRO abstract

BRO Vestiging Amsterdam
1018 TX Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
T +31 (0)20 506 19 99
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	13
3. PLANGEBIED	20
3.1 Bestaande situatie	20
3.2 Beoogde ontwikkeling	20
4. MILIEU & WAARDEN	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Bodem	22
4.3 Externe veiligheid	22
4.4 Water	24
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Geluid	26
4.7 Bedrijven en milieuzonering	27
4.8 Kabels, leidingen en straalpaden	27
4.9 Ecologie	28
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.11 Verkeer en Parkeren	28
5. JURIDISCHE PLANOPZET	30
5.1 Algemeen	30
5.2 De regels	30
5.3 Vertaling beleid en ontwikkelingen in het bestemmingsplan	30
5.4 Plansystematiek	31

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6.1 Kostenverhaal	34
6.2 Financiële haalbaarheid	34
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
7.1 Vooroverleg	35
7.2 Zienswijzen	35
7.3 Beroep	35
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Besluit hogere waarden	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Alkmaar is voornemens om 88 woningen te realiseren in het voormalig kantoorgebouw van het Kadaster aan de Rogier van der Weydestraat 6 in Alkmaar. Daartoe is op 23 december 2016 reeds een omgevingsvergunning (nr. 20165179) verleend vanwege strijd met het bestemmingsplan. Zodoende heeft de functieomzetting van 'Kantoor' naar 'Wonen' al plaatsgevonden.

De gemeente Alkmaar is voornemens de kantoorbestemming ook juridisch-planologisch te wijzigen naar de bestemming wonen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hiermee wordt het aantal m² kantoorruimte verkleind wat bijdraagt aan het terugdringen van de overcapaciteit aan kantoorruimte in Alkmaar en tevens zorgt voor het creëren van ruimte voor woningbouw.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rogier van der Weydestraat 6 in Alkmaar. Het gebouw is gelegen in een kleinschalig kantorenpark naast de woonwijk Bergermeer.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Rogier van der Weydestraat. Aan de oost- en westzijde grenst het plangebied aan de naastgelegen kantoorpanden aan de Rogier van der Weydestraat 4 en 8. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een groenstrook welke de locatie afschermt van de Bergerweg.

Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Alkmaar sectie D nr. 1145. Het perceel heeft een omvang van 2.347 m² en een bebouwd oppervlak van 1.381 m². Het pand heeft een bouwhoogte van 15 meter en een vloeroppervlak van circa 5.000 m² b.v.o. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is “Alkmaar Zuid-West”. De gemeenteraad van Alkmaar heeft het bestemmingsplan “Alkmaar Zuid-West” op 16 mei 2013 vastgesteld.

Op het plangebied rust de bestemming ‘Kantoor’. Het gehele plangebied is aangeduid als bouwvlak, op een strook aan de Rogier van der Weydestraat na. Er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50% en een bouwhoogte van maximaal 25 meter.



Figuur 2: Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan “Alkmaar Zuid-West”

De beoogde ontwikkeling betreft het wijziging van de bestemming 'Kantoor' naar de bestemming 'Wonen'. In de reeds verleende omgevingsvergunning (nr. 20165179, d.d. 23 december 2016) is de vergroting van het bestaande bouwvolume door middel van een dakopbouw en het toevoegen van balkons reeds vergund. De dakopbouw is wat betreft de maximale bouwhoogte passend binnen het vigerend bestemmingsplan. De beoogde balkons zijn echter niet passend. Deze vergunde vergroting van het bouwvolume wordt nu ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de relevante Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders beschreven. In hoofdstuk 3 wordt na een korte beschrijving van de bestaande situatie ingegaan op het beoogde bouwplan. Hoofdstuk 4 bevat de toets aan milieu- en waarde aspecten. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de opzet van de planregels, welke in samenhang met de verbeelding het juridische bestemmingsplan vormen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 tot slot wordt ingegaan op het vooroverleg, inspraak en de procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijk beleid beschreven en wordt aangegeven in hoeverre dit beleid kaderstellend is voor de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan legt de inmiddels doorgevoerde functiewijziging van 'Kantoor' naar 'Wonen' enkel juridisch-planologisch vast. Zodoende is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het juridisch-planologisch verankeren van een inmiddels bestaande situatie. Hierna worden voor de volledigheid de voor deze ontwikkeling relevante beleidskaders nader toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Voor zover deze nationale belangen kaderstellend zijn en bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau, bevestigt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) deze kaderstellende uitspraken in juridische zin.

Doorwerking bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt een functiewijziging van kantoor naar wonen mogelijk. Daarbij is geen sprake van nationale belangen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking bestemmingsplan

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkelingen die daar zijn gepland. Het Barro vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. Doel van deze motiveringsplicht is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "Ladder voor duurzame verstedelijking").

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben be-

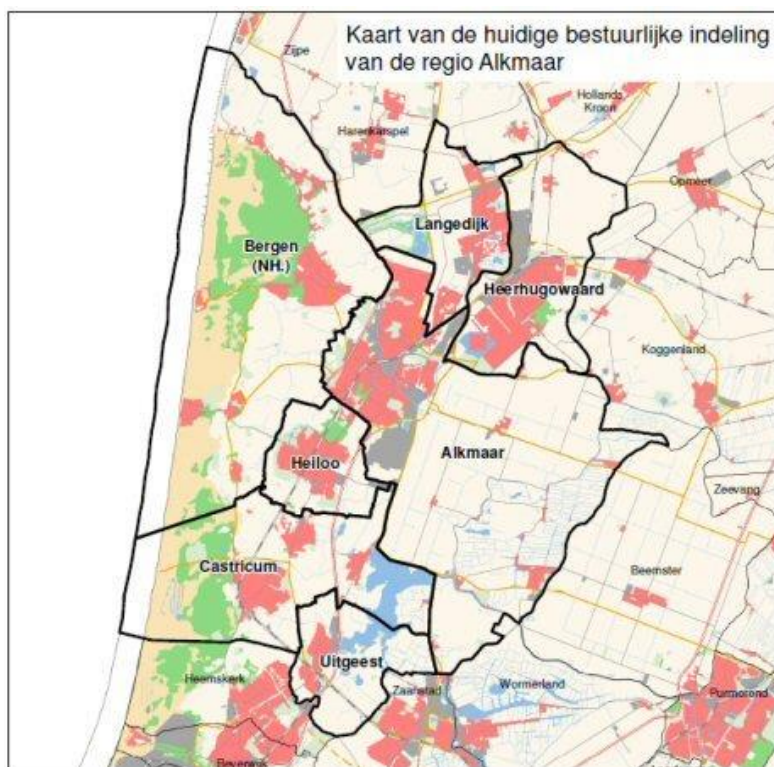
trekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Per 1 juli 2017 treedt de nieuwe Ladder in werking. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag. Naar verwachting leidt het in werking treden van de aangepaste ladder niet tot een andere conclusie van dit rapport. In het navolgende wordt het initiatief verder beschreven en worden de treden van de ladder doorlopen.

Uitgangspunten

- Er zijn 88 woningen voor starters voorzien.
- Met de komst van 88 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

Het bestaande kantoor van circa 5.000 m² b.v.o. wordt getransformeerd naar een appartementencomplex en krijgt met dit bestemmingsplan een woonbestemming.



Figuur 3: Woningmarktregio Alkmaar

Woningmarktregio

Om de actuele regionale behoefte te bepalen moet eerst de woningmarktregio gedefinieerd worden. Hierin wordt aangesloten bij de regio zoals die is gedefinieerd in de Regionale Woonvisie Alkmaar 2013-2020 en de Prognose 2015-2040 van de provincie Noord-Holland. Sinds 2016 behoort ook Uitgeest tot de woningmarktregio Alkmaar.

Ruimtelijk bestaat het gebied uit een centraal stedelijk gebied met twee dragers; Alkmaar als grootste centrumgemeente en Heerhugowaard. Daaromheen meer suburbane gemeenten en op iets grotere afstand kleine kernen in landelijk gebied.

Vraagontwikkeling

In de periode 2015-2030 groeit het aantal inwoners en het aantal huishoudens in zowel de gemeente Alkmaar als de regio Alkmaar, zie tabel 1 en tabel 2.

Bevolking	2015	2020	2030	2015-2030
Gemeente Alkmaar	106.800	107.700	109.500	+ 2.700
Regio Alkmaar	287.500	290.400	295.300	+ 7.800

Tabel 1, bevolkingsprognose (bron: Prognose 2015-2040 provincie Noord-Holland)

Huishoudens	2015	2020	2030	2015-2030
Gemeente Alkmaar	50.580	51.980	53.720	+ 3.140
Regio Alkmaar	127.600	132.490	138.340	+ 10.740

Tabel 2: Huishoudensprognose (bron: Concept RAP – STEC groep)

Tabel 3 geeft als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose de woningbehoefte weer in de gemeente Alkmaar en de regio Alkmaar.

Woningbehoefte	2015	2020	2030	2015-2030
Gemeente Alkmaar	49.200	50.500	52.300	+3.100
Regio Alkmaar	126.100	130.900	136.600	+10.500

Tabel 3: Woningbehoefte (bron: Prognose 2015-2040 provincie Noord-Holland)

Aanbodontwikkeling

Het huidige kwantitatief woningaanbod in de regio bedraagt ca. 169.900 woningen.

Het toekomstig aanbod is vastgelegd in de harde en zachte plancapaciteit voor de bouw van woningen. Deze is weergegeven in tabel 4.

Plan capaciteit	Hard	Zacht	Totaal netto
Alkmaar	-	-	2.658
Regio Alkmaar	9.000	2.100	11.100

Tabel 4: Plan capaciteit (bron: Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016 en www.plan capaciteit.nl)

Trede 1: actuele regionale behoefte

De actuele regionale behoefte wordt verkregen door vraag en aanbod met elkaar te vergelijken. Dit gebeurt door de (harde) plancapaciteit af te halen van de regionale woningbehoefte. Tabel 5 geeft daar een overzicht van.

Actuele regionale behoefte tot 2030	Woningbehoefte 2015-2030	(Harde) plancapaciteit	Kwantitatieve Behoeft
Alkmaar	3.100	2.658	442
Regio Alkmaar	10.500	9.000	1.500

Tabel 5: Actuele regionale behoefte 2015-2030

Conclusie

De actuele regionale behoefte bedraagt in totaal 1.500 woningen. De functieomzetting van kantoor naar 88 appartementen aan de Rogier van der Weydestraat voorziet in een deel van deze behoefte. Daarnaast is ook een aantoonbare behoefte op lokaal niveau van in totaal 442 woningen. Hiermee voldoet het plan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3 is niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Middels besluit van 28 september 2015 is de structuurvisie op onderdelen geactualiseerd.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en wordt tevens aangegeven hoe deze visie moet worden gerealiseerd. De provinciale belangen vloeien voort uit een vijftal criteria.

- Wettelijke taak (bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geluidhinder);
- Juridische doorwerking van Europees-/ Rijksbeleid (bijvoorbeeld: Algemene Maatregelen van Bestuur);
- Financiële betrokkenheid (bijvoorbeeld: een project/ programma dat financieel wordt gesteund door de provincie (gebiedsontwikkeling of aanbesteding);
- Provinciale hoofdstructuur/gemeentegrensoverschrijdende effecten (bijvoorbeeld: landschappelijke structuren);

- Gekoppelde ruimtelijke belangen (bijvoorbeeld: bij een of meer ontwikkelingen zijn gekoppelde ruimtelijke belangen in het geding. Dat kan ook op kleinere schaal dan bij een gebiedsontwikkeling het geval zijn);
- Regionaal/ bovenlokaal karakter (bijvoorbeeld: klimaatverandering, thematische belangen, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en vervoer, milieu, natuur, recreatie enzovoorts).

De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf subbelangen. Daarbij richt de Provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionaal en bovenregionaal schaalniveau spelen en/of gevolgen hebben. De hoofdbelangen en de daarbij geformuleerde ondergeschikte belangen zijn de volgende.

Ruimtelijke kwaliteit

- behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

Duurzaam ruimtegebruik

- milieukwaliteiten;
- behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Klimaatbestendigheid

- voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.

Het eerste hoofdbelang is ruimtelijke kwaliteit. Uit de themakaart 'huisvesting' blijkt dat het gehele plangebied onderdeel uitmaakt van het 'bestaand bebouwd gebied'.

Duurzaam ruimtegebruik is het tweede hoofdbelang. Het inpassen van nieuwe woningen, bedrijven, wegen en andere ruimtevragende functies is en blijft op deze manier een hoofdtaak van de Provincie. De Provincie zorgt dat deze inpassing op een efficiënte en toekomstbestendige manier tot stand komt.

Klimaatverandering is onderdeel van het derde hoofdbelang. Dit aspect heeft grote ruimtelijke consequenties en om hier adequaat op te kunnen inspelen, is klimaatbestendigheid als hoofdbelang van de Provincie benoemd. Voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat de grote variëteit aan cultuur- en natuurlandschappen behouden wordt. Daarom is ruimtelijke kwaliteit als hoofdbelang benoemd.

Doorwerking bestemmingsplan

Het gehele plangebied ligt in het 'bestaand bebouwd gebied'. Daarnaast is door de transformatie van het bestaande kantoorgebouw sprake van duurzaam ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040 hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, in Noord-Holland moeten voldoen.

Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De nieuwe PRV trad in werking op 1 maart 2017. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld. Deze uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden.

Doorwerking bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Middels dit bestemmingsplan wordt de functiewijziging van kantoor naar wonen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met de PRV.

2.2.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015 – 2018

Het milieubeleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in het Provinciaal Milieubeleidsplan. Dit beleid heeft als doel om voor de activiteiten uitgevoerd door of in opdracht van de provincie te voldoen aan een basiskwaliteit die is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels. De 'wetgeving' hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. De provincie ziet hierbij drie pijlers die behoren bij haar provinciale rol:

1. Borgen van de basiskwaliteit;
2. Verleiden tot duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
3. Stimuleren van technische en sociale innovatieve oplossingen voor de milieuopgave.

In het milieubeleidsplan zijn sectorale thema's van het provinciaal milieubeleid beschreven. Deze thema's zijn luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte en duurzame energie. Per thema is in het milieubeleidsplan op hoofdlijnen de sectorale opgave en inzet van instrumentarium geschetst. Grotendeels betreft het hier wettelijke taken of uitvoering van juridische afspraken en daarbij behorend instrumentarium.

Doorwerking bestemmingsplan

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan worden de verschillende milieuaspecten behandeld. Hier wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met het ruimtelijk milieubeleid van de provincie zoals vastgelegd in het Provinciaal milieubeleidsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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, is er een aantal uitgangspunten dat centraal staat 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 en 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.

Doorwerking bestemmingsplan

De Toekomstvisie Alkmaar 2030 laat zich niet specifiek uit over dit bestemmingsplan en staat de beoogde functiewijziging van de locatie niet in de weg.

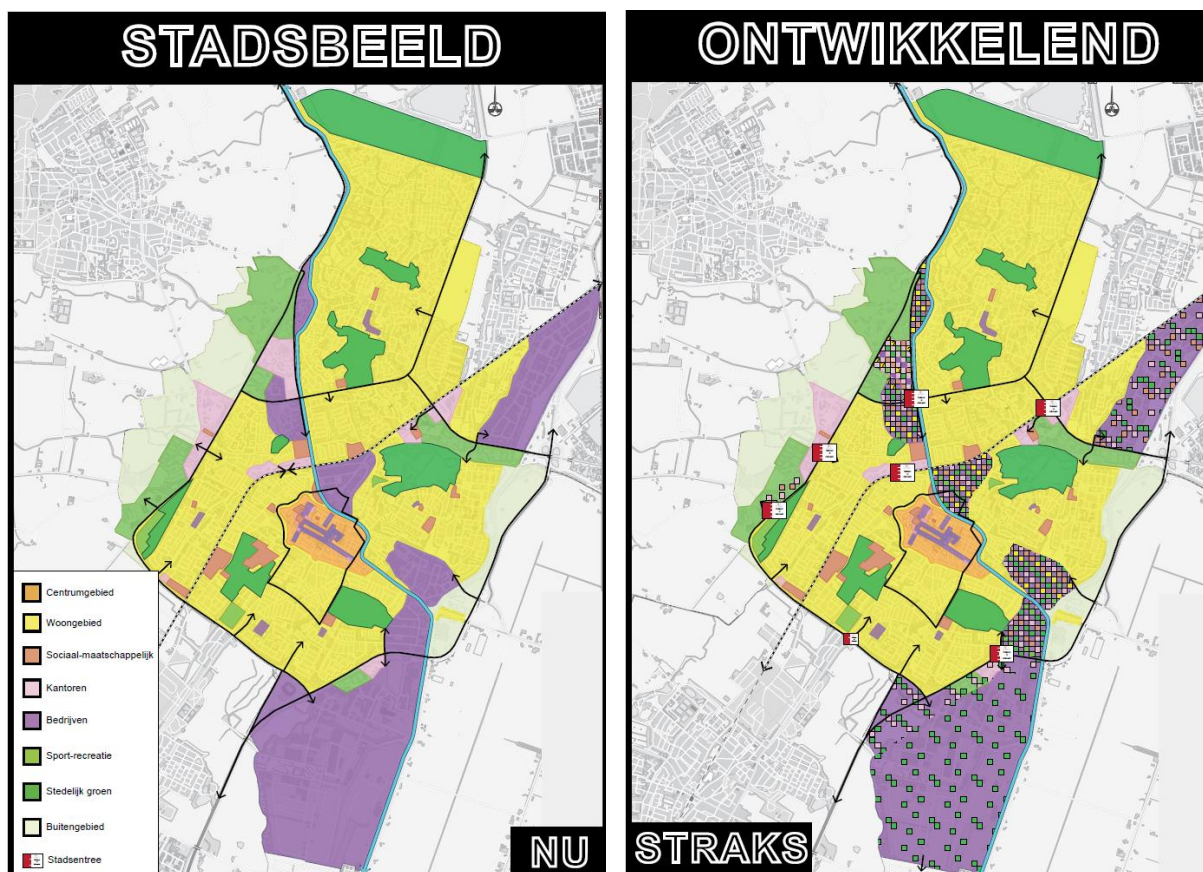
2.3.2 Stadsbeeld Alkmaar

In het Stadsbeeld Alkmaar (15 november 2012) is in beeld gebracht in welke delen van Alkmaar verschuivingen of verkleuringen plaatsvinden of mogelijk gemaakt moeten worden. Het document geeft inzicht in hoe de stad nu is ingekleurd en hoe de stad ruimtelijk functioneert. Daarnaast geeft het ontwikkelend beeld inzicht in de gewenste verkleuringen.

Doorwerking bestemmingsplan

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het Stadsbeeld reeds in 'Woongebied'. De functiewijziging van kantoor naar wonen is dus passend in dit gebied.

Stadsentrees vormen het visitekaartje van Alkmaar naar buiten toe. Het is een oriëntatiepunt en een uitnodiging om de stad in te komen. Uit analyse is gebleken dat Alkmaar zich nu niet overal kenmerkend presenteert naar buiten toe en het is niet duidelijk welk deel van de stad je binnenkomt. Voor enkele entrees worden bewegingen verwacht of zijn deze gewenst. De entree aan de Bergerweg valt hieronder. De Bergerweg geeft een directe ontsluiting van het stationsgebied en het centrum en heeft potentiële ontwikkellocaties. Tevens is het een belangrijke ontsluiting van kantoorlocatie Bergermeer. Met de functiewijziging van kantoor naar wonen krijgt het leegstaande kantoorpand een meer representatieve uitstraling richting de Bergerweg en draagt het zodoende bij aan het verbeteren van de stadsentree.



Figuur 4: Kaarten Stadsbeeld Alkmaar: nu en straks

2.3.3 Groenbeleidsplan Alkmaar 2004 - 2014

Dit plan beschrijft de visie en ambitie van de gemeente op het (openbare) groen in de gemeente Alkmaar, voor de periode 2016-2026. In hoofdlijn wordt ingezet op:

1. Behouden van aanwezig groen en verder versterken van de waarde(n) ervan.
2. Vergroenen van de buitenruimte, onder meer voor een klimaatbestendige gemeente.
3. Groen dat moet verdwijnen wordt gecompenseerd.
4. Behouden van de (beheer-)kwaliteit van het groen.
5. Vergroten groenbewustzijn en participatie vanuit de samenleving.

Groen in woonwijken is van essentieel belang voor de leefbaarheid en omgevingskwaliteit van de wijk, buurten en straten. Naast het openbare groen dragen op veel plekken het groen in tuinen van bewoners bij aan de beleving van dorpen, buurten en straten.

Doorwerking bestemmingsplan

In voorliggend geval gaat het enkel om het juridisch-planologisch vastleggen van de reeds doorgevoerde functiewijziging van kantoor naar wonen. Het grootste deel van het plangebied is reeds verhard. Het aanwezige groen blijft behouden.

2.3.4 Beleidsnota Erfgoed 2016 - 2026

Bij het behoud van het cultureel erfgoed gaat het om het geheel van boven- en ondergrondse monumenten, straatbeelden, samenhangende bebouwing, stratenpatronen, pleinen, waterwegen, historische groenpartijen etc. Alkmaar is per slot van rekening een monumentale gemeente. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling van die gemeente stilstaat. Dat is ook in het verleden nooit zo geweest. Het beleid heeft daarom, naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar wordt voortgeborduurd op de historische ontwikkeling van de stad en haar ommeland behoudt zij haar kwaliteit, terwijl ook aan de eisen van een moderne centrumgemeente kan worden voldaan. Om dit beleid gestalte te kunnen geven is een gedegen kennis van de cultuurhistorische waarden van essentieel belang. De afgelopen jaren is deze kennis flink toegenomen. Monumenten en beeldbepalende panden zijn geïnt inventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuurhistorie en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis van de stad en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en leidt dit steeds tot nieuwe inzichten. Het beleid richt zich op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

Cultuurhistorie in Ruimtelijke Ordening

Op dit moment vinden er wetstechnisch grote veranderingen plaats. De huidige wetgeving wordt vervangen door twee wetten, de Erfgoedwet (2016) en de Omgevingswet (2019). Deze maken samen een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De nieuwe Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de huidige wetten en regelingen gelden ten-

minste worden gehandhaafd. In de memorie van toelichting bij de omgevingswet wordt uitgebreid stilgestaan bij cultureel erfgoed. Er is opgenomen dat de monumentenzorg in dit kader verbreed is tot de zorg voor cultureel erfgoed. Cultureel erfgoed is deel van onze fysieke leefomgeving, dat 9mede) door toedoen van de mens tot stand is gekomen en dat een korte of een lange geschiedenis heeft. Cultureel erfgoed is in grote mate bepalend voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Archeologie

Per 1 juli 2016 vervangt de Erfgoedwet een deel van de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2018. Voor archeologie betreft dit met name verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. De uitgangspunten van het verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met de archeologie.

Bouwhistorie

Bouwhistorie is hét beleidsterrein dat zich naadloos voegt op het grensvlak tussen archeologie en monumentenzorg. Het versterkt en verduidelijkt de onderlinge samenhang. Bouwhistorisch onderzoek is van belang voor de zorgvuldige afweging van interventies in monumentale gebouwen en voor documentatie en begrip van onze gebouwde omgeving.

Monumentenzorg

Alkmaar behoort tot de grote monumentengemeenten in ons land. De gemeente rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Deze hebben een dubbelbestemming cultuurhistorie. Daarnaast heeft een aantal niet-onbeschermd objecten deze dubbelbestemming. Behoud van samenhang is behoud van de historische kwaliteit van de omgeving. Individuele aandacht voor objecten blijft onmisbaar, waarbij vooral wordt ingezet op stijlvastheid aan de oorspronkelijke bouwstijl. Maar tegelijkertijd is de omgeving bepalend voor de wijze waarop het object wordt gezien en gewaardeerd. De aandacht richt zich dan ook meer en meer op het ensemble, de landelijke omgeving, het straatgezicht, bruggen, molens mét hun biotoop enzovoort.

Doorwerking bestemmingsplan

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aangeduid als 'Lage verwachting', wat betekent dat er geen archeologische maatregelen nodig zijn, behalve de wettelijke meldingsplicht aan de gemeente van toevalsvondsten. Archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.3.5 Welstandsnota

In de "Welstandsnota Alkmaar" (vastgesteld door de raad van Alkmaar op 16 mei 2013) staat het beleid en de toepassing van dat beleid beschreven op het onderdeel welstand. Bouwplannen worden getoetst aan welstand. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt. De criteria hangen af van het soort bouwwerk en het gebied waar dit bouwwerk in gerealiseerd wordt.

Doorwerking bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen Welstand gebied 11: Voorzieningen en kantoren, in deelgebied 11d Bergermeerpolder. De Bergermeerpolder is een gebied met kantoren en voorzieningen.

De ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaand kantoorpand naar wonen. Het pand ligt binnen de invloedssfeer van de Bergerweg en is reeds aan welstand getoetst in het kader van de omgevingsvergunning.

2.3.6 Notitie leegstaande panden

De gemeente Alkmaar heeft de Notitie 'Mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar' opgesteld (d.d. 29 september 2015). In deze notitie is de situatie met betrekking tot transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen geschetst. Het laat zien dat er al diverse succesvolle transformaties zijn uitgevoerd, maar ook dat flexibel bestemmen voordelen biedt voor het nog verder stimuleren van transformatie van leegstaande panden. Het geeft initiatiefnemers meer mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol, maar kan zich ook actief inzetten om met partijen in gesprek te gaan en om eigen beleidsdoelen te realiseren. Transformatie hangt echter niet alleen af van de inzet van de gemeente. Ook andere betrokken partijen spelen een belangrijke rol bij het succesvol transformeren van gebouwen.

Inventarisatie

De leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar zijn in beeld gebracht. Diverse panden zijn al succesvol getransformeerd naar een nieuwe functie. Voor een aantal panden vindt momenteel overleg plaats over mogelijkheden voor transformatie. Om het transformeren van leegstaande panden nog verder te stimuleren is per locatie aangegeven aan welke nieuwe functies gedacht kan worden. Om het zicht op de leegstand te houden en daarop proactief te kunnen reageren is jaarlijkse monitoring van belang.

Betrokken partijen

Naast het planologisch kader is ook de positie van de eigenaar van belang. Kan en wil de eigenaar zijn pand transformeren. De gemeente heeft hierop weinig invloed. Met stimuleringsmaatregelen kan de gemeente eigenaren hooguit proberen te motiveren in beweging te komen. Voor eigenaren die bereid zijn tot transformatie is het van belang dat de gemeente een toegankelijk loket heeft zoals het Ondernemersloket. Het faciliteren van initiatiefnemers via het Ondernemersloket wordt gewaardeerd. Het is van belang dit op peil te houden en eventueel uit te breiden.

Planologie

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor een transformatie naar de bestemming Wonen is onderzoek nodig op het gebied van o.a. kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod, geluidbelasting, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Aan de hand daarvan wordt beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het planologische kader kan gekozen worden voor een bestemmingsplan dat flexibiliteit biedt voor de toekomst of voor een afwijkingsprocedure wanneer sprake is van een concreet plan.

Aanbevelingen

Om de markt te kunnen faciliteren en transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden te stimuleren wordt het gemeentebestuur aanbevolen om:

1. Te communiceren over de richting die de gemeente op wenst te gaan met leegstaande kantoor- en bedrijfspanden, zodat de markt hierop kan anticiperen;
2. Bij verzoeken om transformatie maximaal inzetten op mogelijk maken middels een procedure omgevingsvergunning of een postzegelbestemmingsplan;
3. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen specifieke bestemmingen wijzigen in een gemengde bestemming, met waar mogelijk een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen;
4. Te onderzoeken of het mogelijk is extra capaciteit in te zetten om actief in overleg met eigenaren te treden en per locatie de mogelijkheden te onderzoeken;
5. Te overwegen actief in te zetten op transformaties die bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en hiervoor een transformatiebudget beschikbaar te stellen;
6. Een jaarlijkse kantorenmonitor op te stellen om de actuele stand van zaken in kaart te brengen.

Doorwerking bestemmingsplan

In de notitie is een inventarisatie gemaakt van de leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar. Het perceel Rogier van der Weydestraat 6 is opgenomen als één van de transformatieprojecten. Het gaat om 5.053 m² kantoorruimte die leegstaat. Het perceel is aangemerkt als: “in onderzoek voor omzetting naar Wonen”.

In voorliggend geval heeft de functieomzetting van ‘Kantoor’ naar ‘Wonen’ al plaatsgevonden (via de reeds verleende omgevingsvergunning). Voorliggend bestemmingsplan legt deze inmiddels doorgevoerde functiewijziging enkel juridisch-planologisch vast. In hoofdstuk 4 van deze toelichting komen de milieuhygiënische aspecten aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit dit oogpunt.

Het gebouw is gelegen in een kantorenpark naast de woonwijk Bergemeer. De woonfunctie is passend in de parkachtige opzet en een goede aanvulling op de naastgelegen woonwijk die voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor niet aangetast.

2.3.7 Actualisatie scan kantorenmarkt Alkmaar

In 2007 heeft een actualisatie van plaatsgevonden van de scan kantorenmarkt Alkmaar uit 2002. Deze scan is gebruikt voor het vaststellen van de kantorennota en als input voor een tweetal discussies: rondom het gemeentelijk locatiebeleid en over Alkmaar 2030. Ook streeft Alkmaar vanuit het economisch beleid naar meer kantoorbanen in de stad.

De scan geeft een zestal adviezen:

1. Houdt tot en met 2016 rekening met een extra behoefte van tussen de 122.000 en 149.000 m² bvo kantoren in Alkmaar.
2. Zet in ieder geval veel vaart achter ontwikkeling van uw nieuwe kantoorlocaties.
3. De vraag naar kantoren in Alkmaar is gesegmenteerd, houdt hiermee rekening in uw locatieaanbod.
4. Zorg spoedig voor nieuwe ontwikkelingslocaties; er zijn te weinig harde plannen voor zowel centrum-/OV-locaties als snelweg-/stadsrandlocaties.
5. Ga versnippering tegen door concentratie op een beperkt aantal locaties.
6. Houdt rekening met concurrentie van Heerhugowaard, zeker bij het niet beschikbaar komen van locaties de komende tijd.

Tot slot wordt er een aantal belangrijke voorwaarden voor een succesvol kantorenbeleid gegeven. Eén van deze punten betreft het vasthouden aan het principe van concentratie en het tegengaan van versnippering.

Tevens wordt genoemd als belangrijke voorwaarde: het monitoren van leegstand en hiervoor een visie ontwikkelen. De volgende stappen kunnen gezet worden om goed op de eventuele langdurige leegstand in de toekomst voorbereid te zijn:

1. Onderzoek mogelijkheden voor transformatie (bijvoorbeeld naar wonen) en herstructureringen.
2. Stem eventuele herstructurering van kantoorlocaties en nieuwbouwprogramma op elkaar af.
3. Creëer ruimte in bestemmingsplannen e.d. voor transformatie van locaties.
4. Overweeg in de toekomst meest kansloze locaties te slopen.
5. Werk hierbij nauw samen met betrokken marktpartijen (beleggers, makelaars, etc.).
6. Sta nieuwe kantoorontwikkelingen op onaantrekkelijke en ongewenste locaties niet langer toe. Dit zijn op lange termijn mogelijke probleemlocaties.

Doorwerking bestemmingsplan

In voorliggend geval gaat het om een kleinschalige, versnipperde en langdurig leegstaande kantoorlocatie binnen een voornamelijk woongebied. De transformatie van dit pand naar wonen past binnen de gestelde voorwaarden voor een succesvol kantorenbeleid uit de “Actualisatie scan kantorenmarkt Alkmaar”.

3. PLANGEBIED

3.1 Bestaande situatie

Het gebouw is gelegen in een kleinschalig kantorenpark aan de Rogier van der Weydestraat aan de westelijke rand van Alkmaar. Ten noorden van dit kantorenpark ligt de woonwijk Bergemeer met voornamelijk grondgebonden woningen. Ten zuiden van de Bergerweg zijn ook voornamelijk grondgebonden woningen gelegen. Ten noorden van de Rogier van der Weydestraat loopt de watergang Bergervaart.



Figuur 5: Bestaande situatie

3.2 Beoogde ontwikkeling

In het voormalige kantoorgebouw van het Kadaster worden 88 woningen voor starters gerealiseerd. Er zijn 27 één of twee kamerwoningen (40-65 m²) voorzien en 61 kleine woningen (<40 m²). De woonfunctie is passend in deze parkachtige opzet en een goede aanvulling op de naastgelegen woonwijk.

Met het bouwplan wordt het bouwvolume vergroot door middel van een dakopbouw en het toevoegen van balkons. De dakopbouw geeft het gebouw de benodigde beëindiging waardoor het meer een uitstraling van een woongebouw krijgt. Het toevoegen van balkons is nodig voor de benodigde buitenruimte en woonkwaliteit van de appartementen.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Er zijn 47 parkeerplaatsen voorzien (zie ook paragraaf 4.11 voor de toets aan de geldende parkeernormen). De ontsluiting vindt plaats via de Rogier van der Weydestraat.

Voorliggend bestemmingsplan legt enkel de reeds verleende omgevingsvergunning planologisch en juridisch vast in een nieuw bestemmingsplan. In de verleende omgevingsvergunning zijn zowel het gebruik als de bouwkundige wijzigingen van het pand geregeld. Zodoende is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het juridisch-planologisch verankeren van een inmiddels bestaande situatie.



Figuur 6: Bouwplan

4. MILIEU & WAARDEN

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In voorliggend geval heeft de functieomzetting van 'Kantoor' naar 'Wonen' al plaatsgevonden (via de reeds verleende omgevingsvergunning). Voorliggend bestemmingsplan legt deze inmiddels doorgevoerde functiewijziging enkel juridisch-planologisch vast. Zodoende is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het juridisch-planologisch verankeren van een inmiddels bestaande situatie. Hierna worden voor de volledigheid alle milieu aspecten toch kort benoemd.

4.2 Bodem

In voorliggend geval gaat het enkel om het juridisch-planologisch vastleggen van de reeds doorgevoerde functiewijziging van kantoor naar wonen en is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Zodoende is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Basisnet vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door de provincie Noord Holland wordt in het kader van externe veiligheid aangesloten op het landelijke beleid. De regelgeving omtrent Externe Veiligheid is geregeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Een ministeriële regeling is op 8 september 2004 in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn aangegeven.

4.3.2 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. In bijgaande figuur is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt ten oosten van de Martin Luther Kingweg (N9). Deze weg maakt deel uit van de vastgestelde route vervoer gevaarlijke stoffen in de gemeente Alkmaar. De randweg N9 is opgenomen in het Basisnet Weg. Voor de N9 geldt geen plasbrandaandachtsgebied en geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is lager dan de oriëntatiewaarde.³ De afstand tussen deze route en het plangebied bedraagt circa 85 meter. Een verantwoording in het kader van het groepsrisico is hiervoor dan ook niet noodzakelijk.

Risicovolle inrichtingen

Aan de Martin Luther Kingweg bevinden zich twee LPG tankstations. Het LPG tankstation Texaco, Martin Luther Kingweg 51, ligt op ongeveer 500 meter afstand van het plangebied. Het LPG tankstation BP, Martin Luther Kingweg 10, ligt op ongeveer 750 meter van het plangebied.

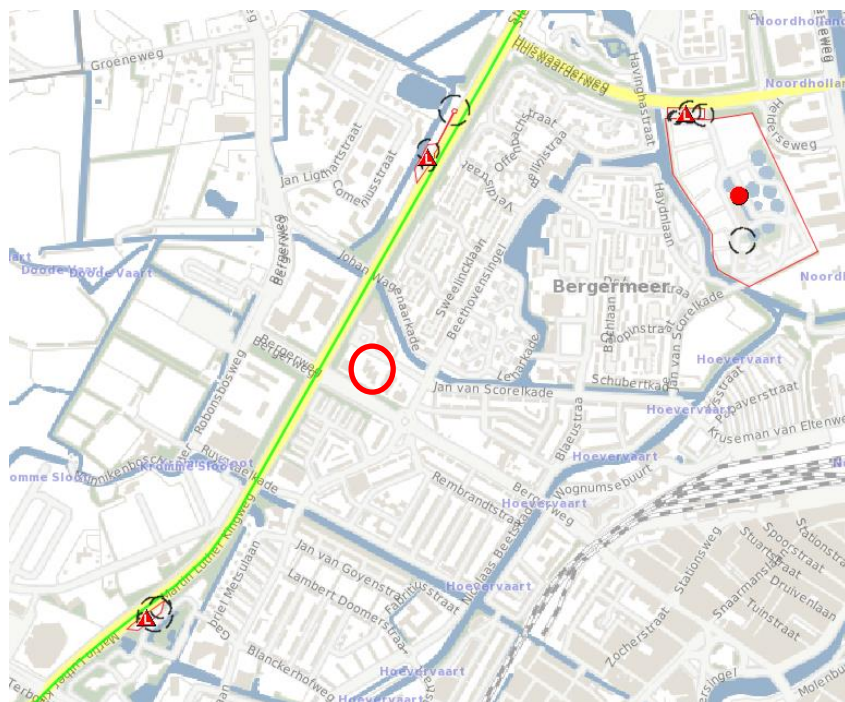
Voor het LPG tankstation Texaco geldt een richtafstand van 35 meter voor het plaatsgebonden risico. Voor het LPG tankstation BP geldt een richtafstand van 40 meter voor het plaatsgebonden risico. Op

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

³ Bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West

grond van het Bevi/Revi geldt een invloedsgebied van 150 meter rondom het LPG-vulpunt en het LPG reservoir van beide tankstations⁴.

Aangezien het plangebied buiten het invloedsgebied van de beide tankstations valt kan geconcludeerd worden dat deze geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.



Figuur 7: Uitsnede uit de Risicokaart met het plangebied globaal weergegeven

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.3.3 Conclusie

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet binnen de invloedssfeer van transportroutes, risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Water

In voorliggend geval gaat het enkel om het juridisch-planologisch vastleggen van de reeds doorgevoerde functiewijziging van kantoor naar wonen. Deze functiewijziging vindt plaats door transformatie van een bestaand kantoorpand. Hierdoor is er geen toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie en zijn er derhalve geen gevolgen voor de waterhuishouding en is een watoets niet noodzakelijk.

⁴

Bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM)

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m² kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

Plaatselijke luchtkwaliteit

Alkmaar neemt deel aan de Nationale Samenwerking Luchtkwaliteit (NSL). In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de Monitoringstool. De Monitoringstool is een in-

strument waarmee jaarlijks op nationaal niveau de luchtkwaliteit wordt bepaald. In het kader van de samenwerking NSL neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.5.2 Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden 88 appartementen met minimaal één ontsluitingsweg gerealiseerd. Dit valt binnen de norm van 1.500 woningen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de luchtkwaliteit.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Indien het plan nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen een wettelijke geluidszone mogelijk maakt of indien het plan een nieuwe geluidsbron met een wettelijke geluidszone mogelijk maakt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen die geluidszone.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

Vanwege de Wet geluidhinder (Wgh) is in het kader van de reeds verleende omgevingsvergunning akoestisch onderzoek (M+P, d.d. 19 september 2016) verricht naar de geluidbelasting op de te ontwikkelen woningen vanwege het wegverkeer op de Bergerweg, de N9 (Martin Luther Kingweg) en de Oude Hoeverweg-Beethovensingel.

Het akoestisch onderzoek wijst uit dat vanwege wegverkeerslawaaï van de Bergerweg het geluidniveau maximaal 58 dB bedraagt. Vanwege het verkeer op de N9 (Martin Luther Kingweg) is het geluidniveau maximaal 53 dB.

Op 28 februari 2017 zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar ten behoeve van circa 55 woningen binnen de zone van het wegverkeerslawaaï van de Bergerweg en de N9 (Martin Luther Kingweg) hogere waarden vastgesteld.

Zodoende vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde functieomzetting van kantoor naar wonen.

Het geluidonderzoek en de verleende hogere waarden zijn opgenomen in de bijlage.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten zoals geur en stof, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG⁵. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevings typen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsinrichtingen voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Over het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

4.7.2 Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich kantoren en iets verder weg woningen. Verder bevindt zich in de directe omgeving geen bedrijvigheid die milieuhinder richting het plangebied veroorzaakt. De kleinste afstand tussen de bebouwing binnen het plangebied en het naastgelegen kantoor aan de Rogier van der Weydestraat 4 bedraagt circa 15 meter. Voor kantoren geldt een richtafstand van 10 meter. Zodoende vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Omgekeerd belemmert de transformatie van kantoor naar wonen ook de omliggende kantoren niet. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

4.8 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij nieuwbouw of grote verbouwingen dient bekeken te worden of kabels en leidingen (gas, elektriciteit, etc.) in of direct bij het plangebied zijn gelegen. Het is mogelijk dat er kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone vereisen die in het bestemmingsplan geregeld moet worden.

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologisch-juridisch verankerd moeten worden in het bestemmingsplan. Tevens lopen er geen straalpaden door het gebied.

⁵ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009

4.9 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied bevindt zich niet in een speciaal beschermingsgebied vanuit de Wet Natuurbescherming. Ook is geen aanleiding te veronderstellen dat beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn die mogelijk nadelige effecten kunnen ondervinden van deze ontwikkeling. Dit aangezien het pand niet gesloopt wordt, geen bomen worden gekapt en het terrein vrijwel geheel verhard is.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is op 26 september 2016 samen met de beleidsnota Erfgoed Alkmaar 2016-2026 en de Erfgoedverordening Alkmaar vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft middels deze vaststelling gebieden aangewezen waar archeologische waarden worden verwacht.

Het plangebied is aangeduid als 'waarde archeologie E', wat betekent dat er geen archeologische verplichtingen zijn bij bodemverstoringen onder de 10.000 m². Het plangebied valt ruim binnen de 10.000 m². Vanuit archeologie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Cultuurhistorie

De bebouwing in het plangebied blijft behouden. Het betreft geen monumentaal of beeldbepalend pand. De stedenbouwkundige structuur en het stratenpatroon worden niet aangetast. Het betreft slechts een functieomzetting en er worden geen andere (mogelijk cultuurhistorisch waardevolle) structuren aangetast. Vanuit cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer en Parkeren

4.11.1 Parkeren

Parkeernormen

In de gemeente Alkmaar wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de nota Parkeernormen Alkmaar 2007 – 2015. Uitgangspunten in het parkeerbeleid zijn:

- Nieuwbouw voorziet in eigen parkeerbehoefte.
- De huidige indeling in woningcategorieën voldoet niet meer. Het voorstel is om het onderscheid tussen woningcategorieën voortaan uit te drukken in de vloeroppervlakte van de woning. Om vanaf het eerste stadium van woningontwikkeling het mogelijk te maken om met parkeernormen te werken wordt voorgesteld om net als in het Bouwbesluit de gebruiksoppervlakte (GBO) te gaan hanteren.

Oppervlakte (m ² gbo)	Lage (binnenstad) Nu	parkeernorm	Hoge parkeernorm (schil en overig)	
		Straks	Nu	Straks
Groter dan 120	0,8	1,1	1,0 - 1,5	1,7
65-120	0,8	0,8	1,0 - 1,5	1,5
40-65	0,8	0,6	0,8 - 1,0	1,0
Tot 40	0,8	0,3	0,3 - 0,4	0,3

Tabel 6: Parkeernormen Alkmaar 2007 – 2015

Doorwerking plangebied

In de uitwerking van het plan (zie hoofdstuk 3) is rekening gehouden met de in bovenstaande tabel opgenomen cijfers, die gelden voor “Straks” (schil en overig).

- 27 één of twee kamerwoningen (40-65 m²) $27 \times 1,0 = 27$ pp.
- 61 kleine woningen (<40 m²) $61 \times 0,3 = 18$ pp.

In totaal zijn er 45 parkeerplaatsen nodig. De beoogde ontwikkeling voorziet in 47 parkeerplaatsen op eigen terrein. Zodoende wordt voldaan aan de parkeernormen.

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe nota voor parkeren: de Parkeernormen Nota 2017-2027. Indien deze nota is vastgesteld zal in het plan rekening moeten worden gehouden met de nieuwe parkeernormen. Dit is in de planregels van het bestemmingsplan verankerd.

4.11.2 Verkeer

De ontsluiting van de parkeervoorzieningen vindt plaats vanaf de Rogier van der Weydestraat.

Op basis van CROW-kencijfers parkeren en verkeersgeneratie kan worden berekend wat de verkeersgeneratie is voor het plangebied. Hiervoor is uitgegaan van midden/goedkope huurwoningen (etage) in de categorie ‘rest bebouwde kom’ in een matig stedelijk gebied. Voor de 88 woningen kan een toename van gemiddeld 317 verkeersbewegingen worden verwacht. Gezien de goede ontsluiting worden geen problemen verwacht ten aanzien van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012.

5.2 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Deze zijn opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is.

5.3 Vertaling beleid en ontwikkelingen in het bestemmingsplan

5.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Rogier van der Weydestraat 6” is een plan waar de functiewijziging van kantoor naar wonen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied is op dit moment bestemd als ‘Kantoor’. Deze bestemming wordt omgezet naar ‘Wonen’. Nieuw beleid wordt meegenomen met het opstellen van dit plan.

5.3.2 Regels parkeren

Vanwege het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening per 1 november 2014 zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. Als fundament voor de regeling zijn de voormalige bepalingen van de Bouwverordening gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de Bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn bekend. Toegevoegd is het gebruik. In de regels is het parkeren gekoppeld aan de parkeernota van de gemeente Alkmaar.

5.4 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Dit hoofdstuk bevat ook bepalingen die van toepassing zijn op meer bestemmingen, de zogeheten 'dubbelbestemmingen'. In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen. Behalve een antidubbelregel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze zijn om geringe afwijkingen o.a. van de in het plan opgenomen maten en grenzen mogelijk te maken. In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal taalgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)

De bestemming 'Wonen' geldt in het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn gestapelde woningen, zoals appartementen, toegestaan. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij ook is aangegeven hoeveel wooneenheden er zijn toegestaan. Tevens zijn de bouwhoogte en een regeling voor balkons en (nood)trappenhuizen opgenomen.

5.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 5)

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten. In deze regels is eveneens opgenomen omtrent de realisatie van parkeerplaatsen.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen over parkeren en is de koppeling gelegd tussen het bestemmingsplan en de parkeernormen van de gemeente Alkmaar.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in afwijkingsmogelijkheden. Met de afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag op ondergeschikte onderdelen worden afgeweken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Het betreft hier o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

Algemene wijzigingsregels (artikel 8)

In voorliggend bestemmingsplan zijn enkele algemene wijzigingsregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan met toepassing van deze regels de bestemmingsgrenzen licht overschrijden.

Algemene procedureregels (artikel 9)

In dit artikel wordt aangegeven dat artikel 3.9a Wro in acht moet worden genomen bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 11 van dit plan.

5.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 11)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Alkmaar verplicht om de kosten te verhalen. Dit kan enerzijds door een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Anderzijds kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan. In dit geval zal er geen exploitatieplan worden opgesteld, maar zal het kostenverhaal worden geregeld met de verkoop van de gronden.

6.2 Financiële haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar betreft het juridisch-planologisch verankeren van een inmiddels bestaande situatie. Derhalve hoeft de financiële haalbaarheid niet te worden aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bij het voorliggende bestemmingsplan heeft reeds afstemming plaatsgevonden met overlegpartners bij de verleende omgevingsvergunning.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

