

Ruimtelijke onderbouwing

Projekt072

Gebruikswijziging gedeelte van het pand
Koelmalaan 310 te Alkmaar



04 augustus 2011

INHOUDOPGAVE

1.	INLEIDING	blz. 3
1.1	Aanleiding voor het project	
1.2	Doel van het project	
1.3	Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing	
2.	PLANBESCHRIJVING	blz. 4
2.1	Bestaande situatie en nieuwe situatie	
2.2	Ruimtelijke beschrijving van het project	
2.3	Functionele beschrijving van het project	
3.	BELEIDSKADER	blz. 8
3.1	Het geldende bestemmingsplan	
3.2	Toekomstig gemeentelijk beleid	
4.	RUIMTELIJKE INPASSING VAN HET PROJECT	blz. 9
5.	MILIEUASPECTEN	blz. 10
5.1.	Geluid	
5.2.	Bodem	
5.3.	Lucht	
6.	OVERIGE ASPECTEN	blz. 11
6.1.	Natuuraspecten	
6.2.	Watertoets	
6.3.	Monumenten en archeologie	
6.4.	Verkeersaspecten	
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	blz. 13
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	blz. 13

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding voor het project

Tot medio 2008 werd het pand Koelmalaan 310 gebruikt door verschillende bedrijven waaronder een keukenbedrijf en bedrijven/groothandels in electro-, bruin- en witgoed. Met de verplaatsing van deze bedrijven heeft de woningbouwvereniging Woonwaard Noord-Kennemerland het perceel aangekocht voor een herontwikkeling met woningbouw. Kort nadat Woonwaard het pand aan een antikraakorganisatie in beheer heeft gegeven heeft de Stichting Kunstprojecten op basis van een gedegen businessplan een huurcontract met Woonwaard gesloten voor de ingebruikname van het pand voor cultuur en kunstactiviteiten. In een korte periode is het pand hiervoor opgeruimd en ingericht en is op 24 juni 2009 het pand door de toenmalige minister Van der Laan officieel geopend. Nadien zijn in de gebruiksruimtes in het voorste deel van het pand de resterende brandveiligheidsvoorzieningen aangebracht. Na een gemeentelijke afschouw is het gebruik van deze ruimtes met een omgevingsvergunning voor de activiteit “gebruik in strijd met het bestemmingsplan” gelegaliseerd.

Inmiddels is duidelijk dat de eigenaar Woonwaard op kort termijn geen plannen heeft voor de herontwikkeling. Met de in de afgelopen jaren gehouden sociaal-culturele activiteiten heeft Projekt072 zich geworteld in de buurt en daarin ook een duidelijke functie gekregen. Woonwaard heeft recentelijk een nieuw langjarig huurcontract gesloten met een nieuwe Stichting i.o. Projekt072 die het gehele pand zal gebruiken en exploiteren. In dit kader zal ook het resterende achterste gedeelte voor dit doel worden ingericht en in gebruik genomen. Hiervoor wordt thans de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd.

1.2. Doel van het project

De stichting Projekt072 heeft zich tot doel gesteld om uit te groeien tot een cultureel ontmoetingscentrum voor de stad in de breedste zin des woords. Deze doelstelling is in de nieuwe stichtingsstatuten vastgelegd.

1.3. Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing

Het beoogde gebruik van het achterste gedeelte van het voormalige bedrijfspand voor sociaal-culturele doeleinden met ondersteunende horeca en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan. De bovengenoemde oppervlakte is meer dan 1500 m² waarmee deze gebruikswijziging niet onder de zogenaamde kruimelgevallen van artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor valt. Om het voorgenomen gebruik planologisch toch mogelijk te maken is op 21 maart 2011 een omgevingsvergunning voor de activiteit “gebruik in strijd met het bestemmingsplan” aangevraagd. Een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin voor de diverse ruimtelijke aspecten wordt gemotiveerd waarom de omgevingsvergunning zou kunnen worden afgegeven, is een indieningvereiste bij de aanvraag om deze omgevingsvergunning.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie en nieuwe situatie

Het perceel Koelmalaan 310 ligt aan de zuidooststrand van Alkmaar langs de ringweg N242, tussen het bedrijventerrein Overdie en de woonwijken van de centrale stad.



Het gehele perceel, kadastraal bekend, gemeente Alkmaar, sectie F, nrs. 6017, 6015 en 6338, heeft een oppervlakte van circa 10.360 m² waarop een rechthoekig pand staat van circa 4.920 m² (60 m² breed bij 82 m² diep). Het pand bestaat aan de noordzijde (langs de Koelmalaan) en gedeeltelijk aan de westzijde (langs de Lorreinenlaan) uit twee bouwlagen, waar oorspronkelijk de kantoorfuncties waren gevestigd. Het overige overgrote gedeelte van het pand bestaand uit een fabriekshal met één bouwlaag

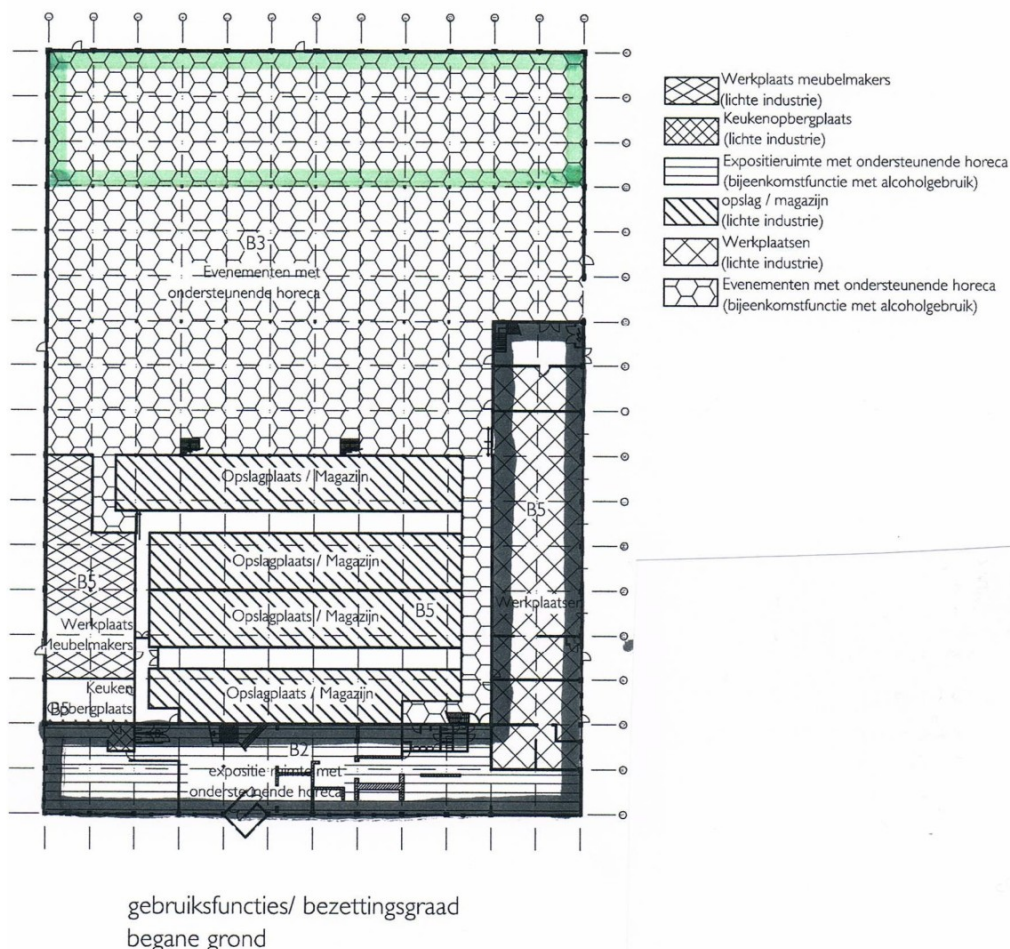
2.2. Ruimtelijke beschrijving van het project

Met de voorgenomen gebruikswijziging zullen de gevels van het pand en de inrichting van het perceel niet op korte termijn ingrijpend wijzigen. Naar verwachting zal de uitstraling van het pand wel geleidelijk transformeren van het bedrijfs/handelskarakter naar een sociaal-cultureel karakter. Ook het omliggende terrein, waaronder het parkeerterrein, zal geleidelijk worden opgeruimd en opgeknapt waarmee het pand zich gaandeweg meer zal aansluiten bij de westelijk gelegen woonbebouwing van de stad en zich losmaakt van de uitstraling van het oostelijk gelegen bedrijventerrein Overdie.

2.3. Functionele beschrijving van het project

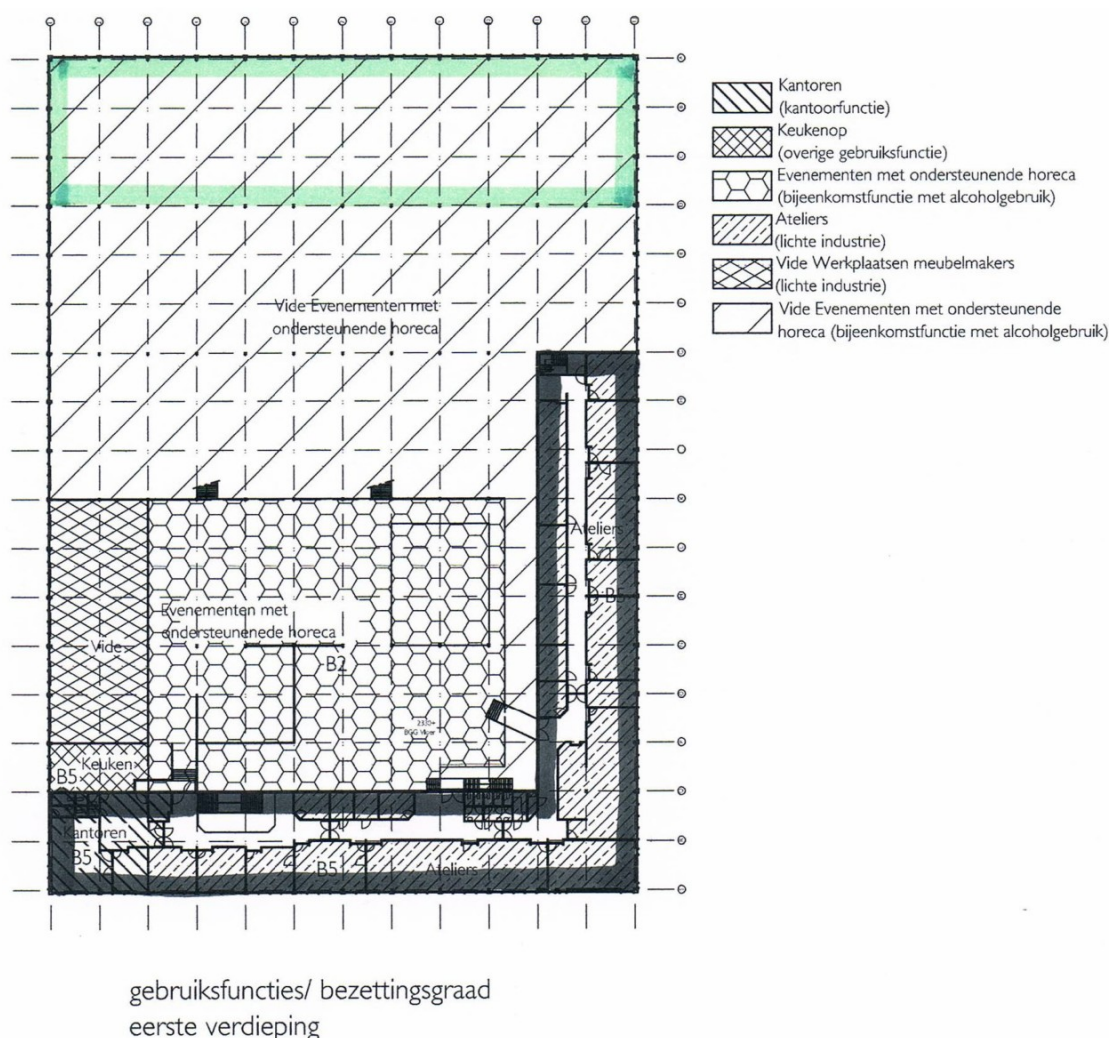
Tot 2008 werd het gehele perceel en het pand gebruikt voor handels en nijverheidsactiviteiten. In dat kader werd het parkeerterrein gebruikt voor handelsverkeer, laden en lossen en manoeuvreren van leveranciers en bezoek van klanten, vertegenwoordigers e.a.

Op de onderstaande plattegrond van de begane grond van het pand staan de gebruiksfuncties aangegeven waar de omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd. Het zwart omlijnd gedeelte van de plattegrond is reeds met een omgevingsvergunning van 23 maart 2011 gelegaliseerd. Voor het groen omlijnd gedeelte wordt tevens gelegenheid geboden aan startende ondernemers om kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten uit te voeren overeenkomstig de bijgevoegde lijst van bedrijvigheid.



De huidige functie van het parkeerterrein zal wijzigen naar een parkeer- en manoeuvreerterrein uitsluitend ten dienste van de sociaal-culturele doeleinden met ondersteunende horeca en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven. Het buitenterrein wordt niet gebruikt voor zelfstandige evenementen of activiteiten. Deze activiteiten vinden uitsluitend inpandig plaats. Deze evenementen en activiteiten richten zich op cabaret, theater en aanverwachten culturele activiteiten en voorstellingen. Muziekevenementen hebben eveneens een cultureel karakter. Deze muziekevenementen hebben een kleinschalig karakter en richten zich op culturele muziekstromingen zoals klassiek en jazz. De frequentie van deze inpandige evenementen en activiteiten laat zich vanwege het brede culturele karakter moeilijk voorspellen. Deze zullen zich over het algemeen verspreid over de week en 's avonds voordoen.

Op de onderstaande plattegrond van de verdieping van het pand staan de gebruiksfuncties aangegeven waar de omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd. Het zwart omlijnd gedeelte van de plattegrond is reeds met een omgevingsvergunning van 23 maart 2011 gelegaliseerd. Voor het groen omlijnd gedeelte wordt tevens gelegenheid geboden aan startende ondernemers om kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten uit te voeren overeenkomstig de bijgevoegde lijst van bedrijvigheid.



Aan startende bedrijven overeenkomstig de onderstaande lijst van soorten bedrijvigheid wordt in het achterste gedeelte van het pand, zoals op de voorgaande plattegronden in groen aangegeven gelegenheid geboden bedrijfsactiviteiten uit te oefenen.

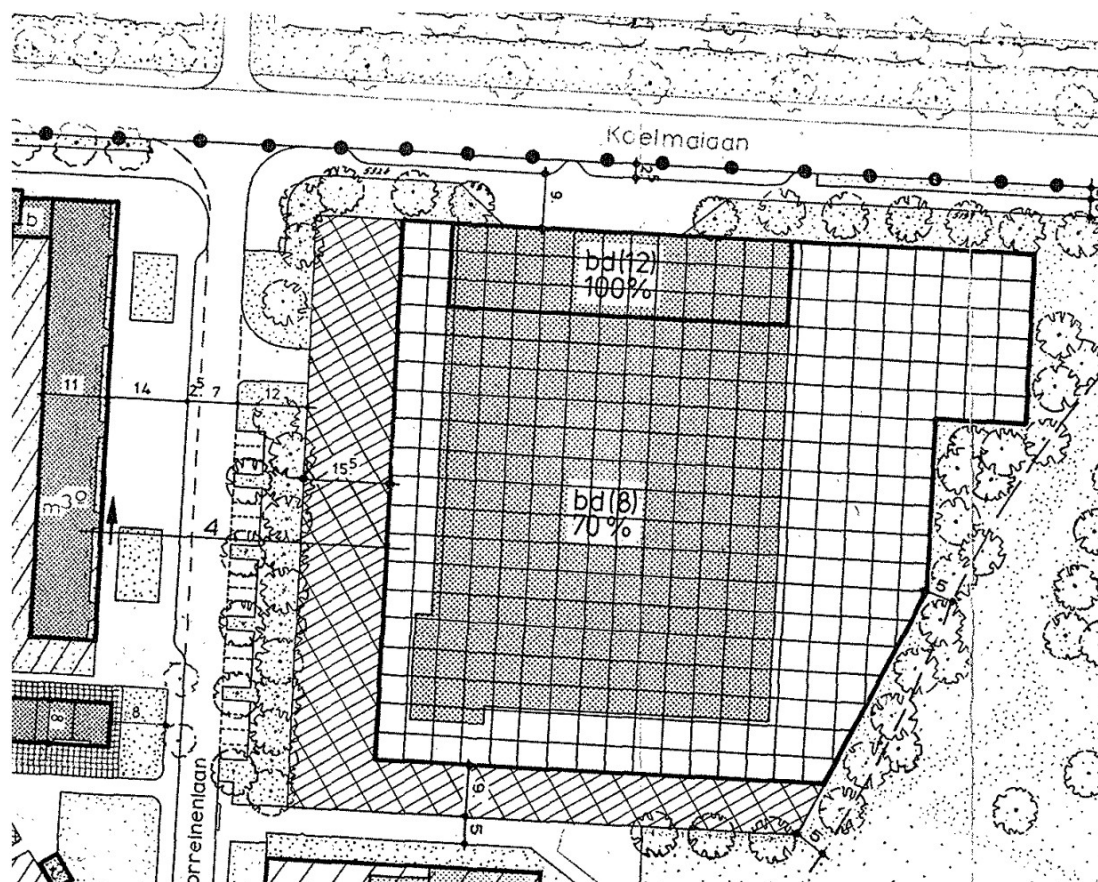
Voorstel stichting 072 voor invulling van de verhuurbare plekken in de hal tussen de assen A en D. d.d.28-01-2011			
SBI	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CATEGORIE
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2224	Grafische reproductie en zetten	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
6	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
toegevoegd	Kleinschalig ambachtelijke bedrijf (bijv. meubelmaken)		2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	2

51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	Handelsbemiddeling (kantoren)		1
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigheden e.d.)	30	2
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	Cateringbedrijven	30	2
5022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
521	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	10	1

3. BELEIDSKADER

3.1. Het geldende bestemmingsplan

Volgens de plankaart van het geldende bestemmingsplan "Koning Nobel Plantsoen" heeft het perceel Koelmalaan 310 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de bouw van en het gebruik als kantoren en groothandelsbedrijven. Het gebruik van het in de omgevingsvergunningsaanvraag aangegeven gedeelte van het pand voor sociaal-culturele doeleinden met ondersteunende horeca en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven wijkt af van de gebruiksregels behorende bij de bestemming "bedrijfsdoeleinden".



13/33		Bedrijfsdoeleinden, met aanduiding van max. bouwhoogte in meters
14/34		Openbare/Bijzondere bebouwing, met aanduiding van max. bouwhoogte in meters
17/37		Transformatorengebouwtje
18/38		Bergruimten
22/40		Speelterreinen
21/40		Verkeersdoeleinden

3.2. Toekomstig gemeentelijk beleid

De gemeente Alkmaar heeft de intentie uitgesproken om een beleid te ontwikkelen voor zogenaamde culturele broedplaatsen. Dit zijn bestaande en vaak buiten gebruik geraakte panden/percelen in stedelijk gebied die, in afwachting op een definitieve bestemming of nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, tijdelijk in gebruik worden genomen voor culturele initiatieven en activiteiten. Dit beleid is nog niet opgesteld maar het voorgenomen gebruik van het perceel Koelmalaan 310 past duidelijk binnen deze intentie. Voor het gebied rond de Koelmalaan is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. De procedure hiervoor is nog niet gestart.

4. RUIMTELIJKE INPASSING VAN HET PROJECT

Met de functieverandering van het oorspronkelijke bedrijfspand naar een sociaal-cultureel centrum zal het perceel en het pand zich in functioneel en ruimtelijk opzicht afzetten tegen het nabijgelegen bedrijventerrein Overdie en meer aansluiten bij het karakter van het stadscentrum. Gelet op de ligging, grenzend aan woongebied, is dit een uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijke ontwikkeling. De hiermee gepaard gaande opwaardering van het pand en het perceel zal aansluiten bij de recente opwaardering van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de Koelmalaan. De beoogde activiteiten in het kader van deze nieuwe functie zullen voor het aangrenzend woongebied naar verwachting geen negatieve effecten hebben op hun privacy, schaduwwerking, en woongenot. Projekt072 zal als sociaal-cultureel centrum niet alleen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijk maar ook een betekenis krijgen voor de stad.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Geluid

Het beoogde gebruik valt binnen de genoemde activiteiten van het Activiteitenbesluit. Indien de beoogde activiteiten passen binnen de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit is geen milieuvergunning noodzakelijk. Gelet op de omschreven aard en omvang van het beoogde gebruik en de afstand van 50 meter tussen het pand en de dichtstbijzijnde woningen aan de Lorreinenlaan is de verwachting dat de activiteiten binnen de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit kunnen blijven. Met nader akoestisch onderzoek, voorafgaand aan de vergunningverlening, dient daadwerkelijk te worden aangetoond dat aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

5.2. Bodem

De gebruikswijziging van bedrijfsmatig naar kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven en activiteiten voor kunst en cultuur heeft geen gevolgen voor de bodem. Het pand is voorzien van een betonnen vloer en het parkeerterrein is voorzien van een verharding. Separaat verkennend bodemonderzoek in verband met de gebruikswijziging wordt, gelet op de aard en de relatief beperkte omvang van het beoogde gebruik niet noodzakelijk geacht.

5.3. Lucht

Op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De onderhavige gebruikswijziging valt niet binnen de lijst van categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit zal echter per saldo tenminste gelijk blijven. De ruimtelijke ingreep kan, gelet op de beperkte aard en omvang als emissieneutraal worden beschouwd.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit medewerking kan worden verleend aan de beoogde gebruikswijziging. De Wet vormt dan ook geen belemmering voor de te doorlopen vergunningsprocedure.

6. OVERIGE ASPECTEN

6.1. Natuuraspecten

Het perceel Koelmalaan 310 is gelegen in het stedelijk gebied van Alkmaar. Op het perceel bevindt zich geen groen. In de directe nabijheid van het perceel bevindt zich divers groen in het openbaar gebied, met name langs de openbare wegen. Voor de inpandige gebruikswijziging hoeft geen groen te worden gekapt en zal geen flora en/of fauna worden verstoord. Er bevinden zich in de directe nabijheid geen wettelijk beschermde natuurgebieden waar de voorgenomen gebruikswijziging enige invloed op zou kunnen hebben. Er zijn derhalve geen natuuraspecten aan de orde die de beoogde gebruiksaanwijzing mogelijk zouden kunnen belemmeren.

6.2. Watertoets

Watercompensatie/hemelwaterafvoer

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven dat voor projecten met een toename aan verharding groter dan 800 m² watercompensatie is vereist. De compensatie is benodigd om versnelde afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater te compenseren. Als gevolg van de gebruikswijziging van het pand is er geen toename van verhard oppervlak. De reeds aanwezige verharding rond het pand blijft in stand en wordt niet uitgebreid. Er is derhalve geen watercompensatie vereist.

Waterkwaliteit

De afwatering van het hemelwater vanaf het pand en de omliggende verharding wijzigt niet als gevolg van de gebruikswijziging. De bestaande parkeerplaats blijft als zodanig in gebruik. Het pand is aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Deze situatie wijzigt eveneens niet als gevolg van de gebruikswijziging. De beoogde gebruikswijziging heeft derhalve geen gevolgen voor de waterkwaliteit.

Waterkeringen

Het perceel Koelmalaan 310 ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering.

Watervergunning

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er bij de gebruikswijziging geen wateraspecten in het geding zijn en er voor de beoogde gebruikswijziging geen watervergunning noodzakelijk is.

6.3. Monumenten en archeologie

Op het perceel Koelmalaan 310 zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen archeologische, historisch geografische waarden of waarden van historische bouwkunst aangemerkt. In de nabijheid van het pand bevinden zich geen rijks- provinciale of gemeentelijke monumenten. Het gebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie niet aangemerkt als aardkundig waardevol gebied of aardkundig monument. Bij de gebruikswijziging van het pand zal de ondergrond niet worden bewerkt of geroerd. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen archeologische of historisch geografische waarden in het geding zijn bij de voorgenomen gebruikswijziging.

6.4. Verkeersaspecten

Bereikbaarheid

Het perceel Koelmalaan 310 is zowel voor autoverkeer, voet- en fietsverkeer als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. De Koelmalaan is één van de hoofdontsluitingswegen van de stad. Het perceel ligt op 400 meter vanaf de afslag van de provinciale weg N242, die enkele kilometers verder overgaat in de Rijksweg A9. Langs de Koelmalaan liggen aan beide kanten vrijliggende voetpaden en fietspaden. De hoofdingang is tevens de bezoekersingang voor publieksevenementen en ligt aan de Koelmalaan, op enkele meters vanaf een bushalte van de stadsbussen. De ingang voor leveranciers, personeel en overige gebruikers van het pand ligt aan de Lorreinenlaan.



Zicht op pand vanaf Koelmalaan



Lorreinenlaan richting Koelmalaan
met rechts nr. 310

Verkeersveiligheid

Zowel de publieksingang aan de Koelmalaan als de ingang aan de Lorreinenlaan is zeer overzichtelijk en verkeersveilig.



Ingang Lorreinenlaan

Parkeren

Leveranciers, personeel en overige gebruikers van het pand parkeren en manoeuvreren op het grote open opslag en parkeerterrein van circa 2000 m², dat behoort bij het perceel Koelmalaan 310 en is gelegen binnen de hekken van het perceel. Dit terrein is voldoende groot om op gezette momenten ook te dienen als bezoekersparkeerplaats bij publieksevenementen.



Eigen parkeerterrein langs de Lorreinenlaan

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het perceel en de daarop gesitueerde bebouwing wordt door de Stichting Kunstprojecten voor eigen rekening en risico gebruikt voor activiteiten voor kunst en cultuur en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven. Voor de exploitatie van het pand is een bedrijfsplan opgesteld waaruit blijkt dat het voorgenomen gebruik voor de initiatiefnemer economisch uitvoerbaar is. Bij het voorgenomen gebruik zijn geen gemeentelijke eigendommen bij betrokken en hoeven geen gemeentelijke kosten te worden gemaakt of werkzaamheden worden uitgevoerd, anders dan het in behandeling nemen van de vergunningsaanvraag waarvoor legeskosten in rekening worden gebracht. Voorafgaand aan de vergunningverlening zal een planchadeverhaalsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten waarin het planschaderisico bij de initiatiefnemer wordt gelegd. In verband hiermee zal een planschaderisicoanalyse worden opgesteld waaruit blijkt of en in welke mate daadwerkelijk planschade wordt verwacht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor dit project dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd zoals omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 2 december 2010 heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenking is vereist. De aanvraag betreft een gebruikswijziging van een bestaand pand zonder dat daarbij de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige structuur wijzigt. Gelet hierop valt de

aanvraag in categorie 2 en is in dit geval geen verklaring van geen bedenking vereist. De ontwerpvergunning met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijze indienen. Met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over de vergunningaanvraag.