

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Langestraat 58 te Alkmaar



Opgesteld door:

architecten

kerssens | de ruijter

luttik oudorp 81 1811 mv alkmaar tel 072 5111393

fax 072 5115311 www.kdra.nl e-mail info@kdra.nl

architecten BNA NL02RAB00300901003 BTW 8099.19.679 B01 KvK 37095681

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. - 1 SEP 2015

nr. 20152995

Toelichting

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging projectgebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	8
2. Bestaande en toekomstige situatie	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Strijd met bestemmingsplan	10
2.4 Advies welstands- en monumentencommissie	11
3. Beleidskaders	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Woonvisie	15
3.3.2 Parkeernormen 2007-2013	15
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.2 Bodem	17
4.3 Milieuzonering	17
4.4 Verkeer en parkeren	18
4.5 Water	18
4.6 Flora en fauna	19
4.7 Geluid	19
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Externe veiligheid	20
4.10 Kabels en leidingen	20

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. - 1 SEP 2015

nr. 20152995

Toelichting (vervolg)

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6. Juridische planologische regeling	21
BIJLAGE I	Rapportage archeologische bevindingen veldonderzoek
BIJLAGE II	Rapportage verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Langestraat 54-62 te Alkmaar

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bij een grote brand tijdens de afgelopen jaarwisseling zijn de panden aan de Langestraat 54 – 56 (gedeeltelijk), 58 (volledig), 60 (gedeeltelijk) en 62 (gesloopt) volledig verwoest. Zie onderstaande foto.



(Foto verbrande panden achterzijde, bron: Noord-Hollands Dagblad)

Deze gebeurtenis betekent een enorme ramp (zowel financieel als emotioneel) voor de winkeliers en eigenaren van de panden. De pandeigenaren zijn in goed overleg met de gemeente Alkmaar gekomen tot een herontwikkeling van de panden 58, 60 en 62.

Doordat er enkele wijzigingen optreden ten opzichte van de oude situatie, is het bouwplan in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Centrum. Medewerking is mogelijk door het voeren van een zware afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wabo. De gemeente heeft uitgesproken hiertoe bereid te zijn en de benodigde omgevingsvergunning – nadat de formele procedure is doorlopen – zo spoedig mogelijk af te geven (met inachtneming van eventuele zienswijzen). Ten behoeve van deze procedure moet het bouwplan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het onderhavig document voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

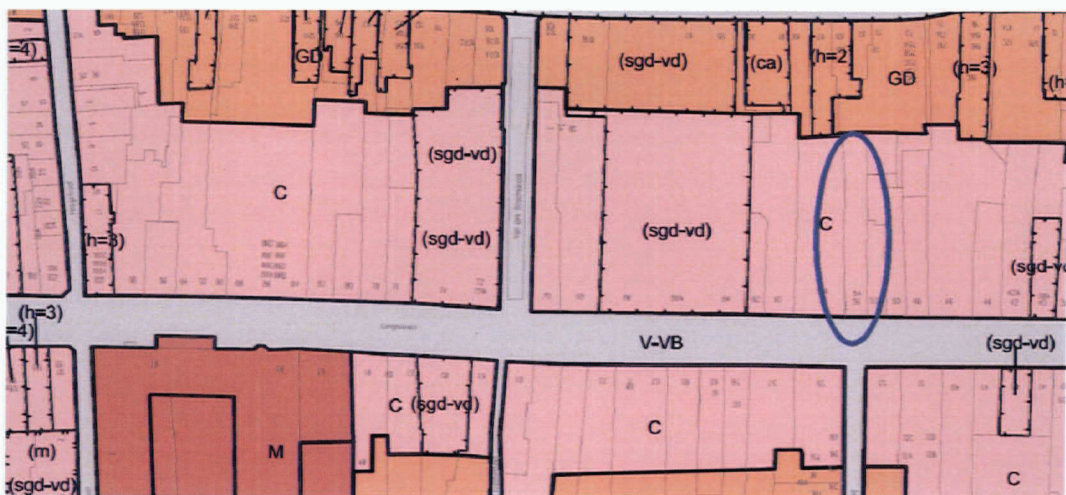
Het projectgebied is gesitueerd in het centrum van de binnenstad van Alkmaar. De panden zijn gelegen ongeveer halverwege de Langestraat. De Langestraat is een druk bezochte winkelstraat. Het betreft een voetgangersgebied en de panden hebben een prominente rol qua beleving en sfeer in dit gebied. Het is dan ook noodzakelijk dat de herontwikkeling op deze locatie snel plaatsvindt.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De percelen vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Binnenstad Centrum van toepassing is. Ter plaatse geldt de bestemming Centrum (artikel 4) en de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie (artikel 16). Zie onderstaande uitsnede.



Uitsnede plankaart behorende bij bestemmingsplan "Binnenstad Centrum"

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op de herontwikkeling van het pand Langestraat 58. Ten aanzien van dit pand geldt het volgende:

Dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie"

Het pand nummer 58 heeft de dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie". Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid, om deze dubbelbestemming te verwijderen. Dit is geregeld in artikel 16.4 onder a van de betreffende regels. De gemeente Alkmaar heeft toegezegd dat zij gebruik zullen maken van deze wijzigingsbevoegdheid om deze dubbelbestemming te verwijderen. Hiervoor wordt een aparte procedure gevoerd.

De gronden zijn bestemd als "Centrum". Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan (artikel 4 van de bijbehorende regels):

- a) detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, culturele voorzieningen en kleinschalige sportvoorzieningen in de eerste bouwlaag, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca van categorie 3 en 4, magazijnen, parkeervoorzieningen, bergingen en andere nevenruimten;
- b) magazijnen, bergingen en andere nevenruimten in de tweede bouwlaag;
- c) woningen met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps of bedrijfsactiviteit en nevenruimten in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- alsmede voor:
 - d) horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
 - e) horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
 - f) horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4";
 - g) kantoren in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
 - h) maatschappelijke doeleinden in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
 - i) een sekswinkel in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - sekswinkel";
 - j) detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, voor zover deze functies op de begane grond zijn toegestaan en voor zover gelijk aan het gebruik van de begane grond, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - verdieping";
 - k) horecabedrijf in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - verdieping", met dien verstande dat dit uitsluitend de horecacategorie mag betreffen die ook in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- met daarbij behorende:
 - l) bouwwerken;
 - m) erven;
 - n) parkeervoorzieningen;
 - o) nutsvoorzieningen;
 - p) ontsluitingswegen;
 - q) voet- en rijwielpaden;
 - r) verkeer- en verblijfsgebied;
 - s) waterlopen en waterpartijen;
 - t) groenvoorzieningen.

Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming 'Verkeer of 'Verkeer - verblijfsgebied', mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - verblijfsgebied' worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - verblijfsgebied' worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan;
- c. het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 16 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte;
 7. maximum bebouwingspercentage: 100%.
- b. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 16 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 2', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte;
 7. maximum bebouwingspercentage: 100%.
- c. Ten aanzien van de onder a en b toegestane goothoogten geldt dat:
 1. slechts gebouwd mag worden indien de goothoogte minimaal 50 centimeter verschilt van ten minste één direct aangrenzend pand, tenzij de bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 2. ten behoeve van het bepaalde in sub 1 een 50 centimeter grotere goothoogte is toegestaan dan onder a en b is aangegeven;
- d. Ten aanzien van de bepalingen onder a en b geldt dat andere goot- en bouwhoogten, pandbreedtes en bebouwingspercentages zijn toegestaan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig anders waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Bouwdiepte van hoofdgebouwen

- a. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen ter plaatse van de eerste bouwlaag bedraagt de bouwdiepte welke conform het bouwvlak is toegestaan.
- b. De bouwdiepte van hoofdgebouwen ter plaatse van de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn grotere bouwdiepten toegestaan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

1.4 Leeswijzer

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken als volgt ingegaan:

- hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsstukken;
- hoofdstuk 4 beschrijft de omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en
- hoofdstuk 6 beschrijft de juridische procedure.

2 Bestaande en toekomstige situatie

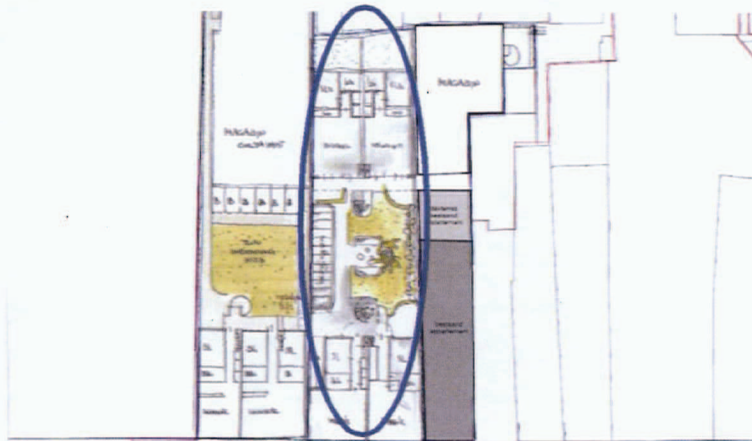
2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is er geen bebouwing meer aanwezig omdat deze compleet is verwoest door de brand. Het is zowel voor de pandeigenaren en winkeliers, als voor het college van burgemeester en wethouders van belang dat hier zo spoedig mogelijk nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Voordat het pand verwoest werd door de brand, werd de begane grond in gebruik genomen als winkel en waren daarboven twee woningen gerealiseerd.

2.2 Toekomstige situatie

Het pand aan de Langestraat 58 wordt herontwikkeld, waarbij de volledige begane grond als winkel wordt gebruikt. Aan de voorzijde van het pand worden vanaf de eerste etage tot en met de vierde etage 8 woningen gerealiseerd (Langestraatzijde). Aan de achterzijde van het perceel worden ook vanaf de eerste tot en met de derde etage 6 woningen gerealiseerd (richting Gedempte Nieuweslootzijde). Op het binnenterrein wordt een tuin ingericht met aan weerszijden een trap om de woningen te bereiken. Zie ter verduidelijking onderstaande schets.



(schetsontwerp plattegrond nieuwe situatie)

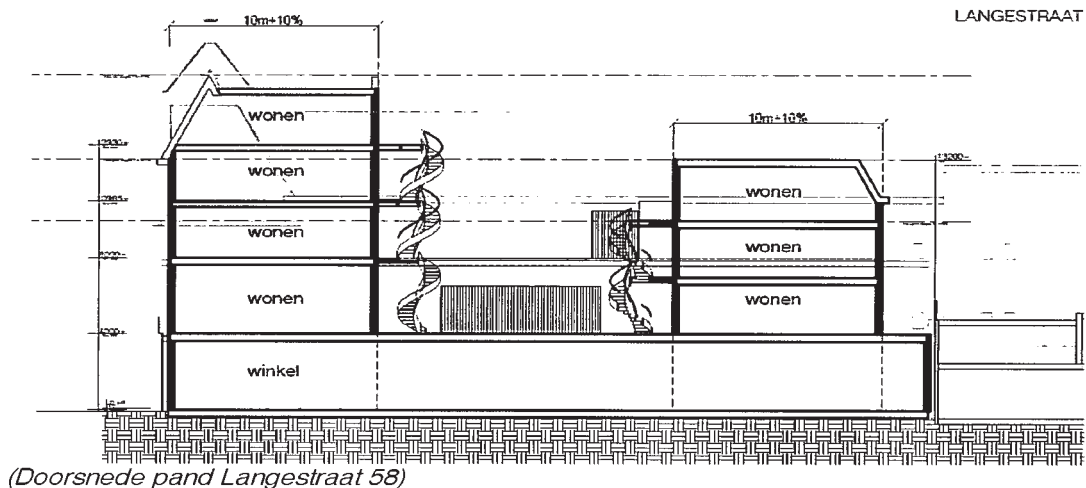
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gekozen om aansluiting te zoeken bij de naastgelegen panden qua bouwvolume. Juist omdat dit perceel gelegen is in het historisch hart van de druk bezochte winkelstraat, is gekozen om elk pand een eigen identiteit te geven met zorg voor de kwaliteit van het uiterlijk daarvan. Het historisch karakter wordt teruggebracht in een nieuwe stijl, doordat de gevel van het pand Langestraat 58 met historische kenmerken/elementen wordt uitgevoerd.

2.3 Strijdigheden bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Centrum. Hieronder worden de strijdigheden uiteengezet:

Toevoegen woningen:

Omdat op de verdiepingen en op het achtererf woningen worden toegevoegd, is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan (toename van het aantal woningen).
Zie illustratie hieronder.



Bouwdiepte zijde Langestraat:

De bouwdiepte gemeten vanaf de zijde van de Langestraat mag vanaf de tweede verdieping maximaal 10 meter bedragen (bebouwingscategorie I). Deze wordt met maximaal 10% overschreden (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Bouwhoogte zijde Langestraat:

De bouwhoogte van het pand mag maximaal 16 meter bedragen (bebouwingscategorie I). Deze wordt met maximaal 10% overschreden (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Goothoogte zijde Langestraat:

De goothoogte van het pand mag minimaal 8 meter en maximaal 12 meter bedragen (bebouwingscategorie I). Deze wordt met maximaal 10% overschreden (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Bouwdiepte achtererf bebouwing:

De bouwdiepte van het achtergelegen gedeelte, gemeten vanaf de zijde richting de Gedempte Nieuwesloot mag vanaf de tweede bouwlaag maximaal 10 meter bedragen (bebouwingscategorie II). Deze wordt met maximaal 10% overschreden (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Bouwhoogte achtererf bebouwing:

De bouwhoogte van het achtergelegen gedeelte, gemeten vanaf de zijde richting Gedempte Nieuwesloot mag maximaal 12 meter bedragen. Deze

wordt met maximaal 10% overschreden (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Goothoogte achtererf bebouwing:

De goothoogte van het pand mag minimaal 5 meter bedragen en maximaal 9 meter bedragen (bebouwingscategorie I). Deze wordt met maximaal 10% overschreden (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Pandbreedte Langestraat 58:

Als pandbreedte wordt de pandbreedte aangehouden, zoals deze was gerealiseerd voor de brand. In het bestemmingsplan is voorzien in de mogelijkheid om andere goot- en bouwhoogten, pandbreedtes en bebouwingspercentages toe te staan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig anders waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk door het volgen van een uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wabo.

2.4 Advies welstands- en monumentencommissie

Het complete schetsplan (dus alle verbrande panden) is voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie. Zij hebben het volgende advies uitgebracht:

De aanvraag betreft het opnieuw opbouwen van een rijtje panden in de binnenstad waar een gat is ontstaan door brand. Uitgangspunt is dat de panden die terugkomen onder bestemd worden als winkels en wonen erboven en dat de parcellering afleesbaar blijft. De architecten hebben vooronderzoek gedaan naar vergelijkbare winkelpanden in Alkmaar en naar de verdwenen gevels. Het betreft vier kavels (van links naar rechts 62 – 60 – 58 – 56/54) met drie verschillende opdrachtgevers.

De situatie van voor de brand wordt als referentiekader gebruikt.

Nr. 62 wordt hoger, dit lijkt de commissie een goed voorstel.

Nr. 60 hoge pui over twee verdiepingen, ook dit stuit niet op bezwaar en wordt juist toegejuicht.

Nr. 58: oorspronkelijke pui is uitgangspunt.

De balkonhekken zijn geïnspireerd op het originele balkonhek dat is opgeslagen in een museum. Het dak sluit aan qua hoogte op de panden ernaast.

Nr. 56-54: moet nog nader worden uitgewerkt.

De commissie is tevreden over de analyse van de plek in de stad. Zij vindt de compositie spannend en waardeert het dat de diversiteit in de gevel wordt vastgehouden. Zij verlangt dan wel dat dit bij de uitwerking wordt vastgehouden. Met name de asymmetrische compositie van het pand op nr. 62 waarbij de linker, smalle beuk plan wordt afgedekt is voor de compositie van het geheel van belang. Zij vraagt zich af hoe de achterkanten worden vormgegeven? En hoe het wonen in het achtergebied in de tweede linie wordt georganiseerd.

De commissie is enthousiast over de aanpak. Zij ziet de uitgewerkte tekeningen met materialisering en detaillering met belangstellen tegemoet.

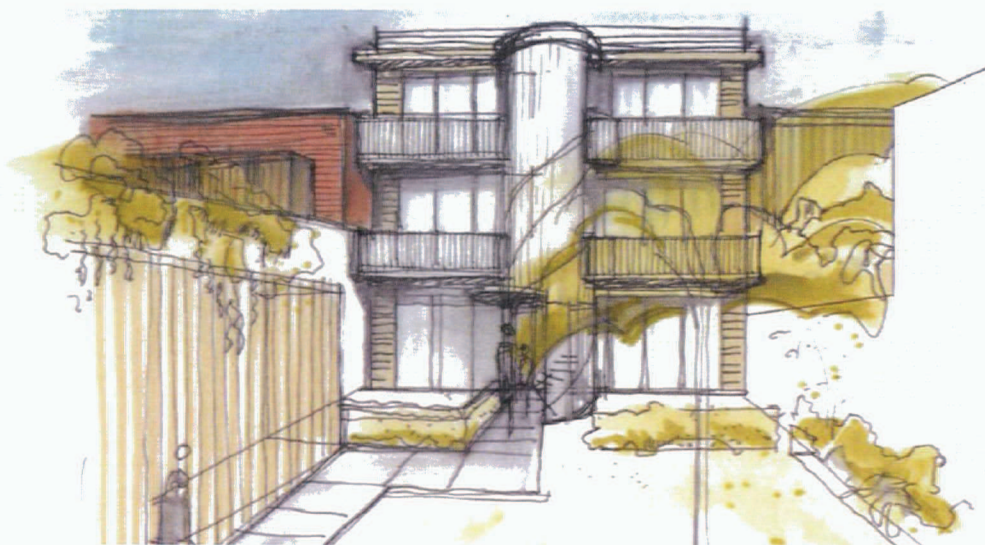
Advies: akkoord op hoofdlijnen.

De architect heeft plannen verder uitgewerkt met name voor wat betreft de achtergevels en de ontsluitingen. Deze zijn solitair per pand. Twee aan de voorkant, twee aan de zijkanten. De bespreking spitst zich toe op de achtergevels, hier wordt een binnenterrein met tuin gecreëerd. In totaal worden er 23 woningen gerealiseerd. De gevels krijgen ieder een aparte materiaalbehandeling. Als verbindend element wordt een lichte transparante ontsluiting in de vorm van spiltrappen voorgesteld.

De commissie ziet de kwaliteit die uit het eerdere gesprek bleek in de achterkant terug, zowel in de parcellering als in de architectuur. Zij is terughoudend om alle ontsluitingen in een spiltrap te voorzien. Zij pleit er voor de ontsluiting te integreren in de architectuur en te zorgen voor een goede materialisering van de spiltrap zodat deze niet op een brandtrap lijkt. Advies: voor dit onderdeel van het plan is de commissie akkoord op hoofdlijnen.



(Schetsontwerp gevelaanzicht panden Langestraat)



(Schetsontwerp vanuit binnenterrein tuin op achterzijde woningen)

3 Beleidskaders

Plannen en projecten worden getoetst aan het relevante beleid dat op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgesteld. Op die manier wordt duidelijk of het project past binnen de kaders die door de verschillende overheidslagen zijn gesteld.

De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar en de relatie met de beoogde ruimtelijke onderbouwing, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte. Het kabinet Rutte wil de ruimtelijke ordening verregaand op de schop nemen. De regelgeving voor burgers en ondernemers moet verminderd worden en de nadruk komt te liggen op herstructurering van bestaand gebied.

Bij de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de hiervoor omschreven Nota Ruimte aangemerkt als Structuurvisie en heeft daarmee geen externe werking meer. Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen is de AMvB Ruimte opgesteld. Deze AMvB staat ook bekend als het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is in werking getreden eind december 2011 en geeft nadere regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening

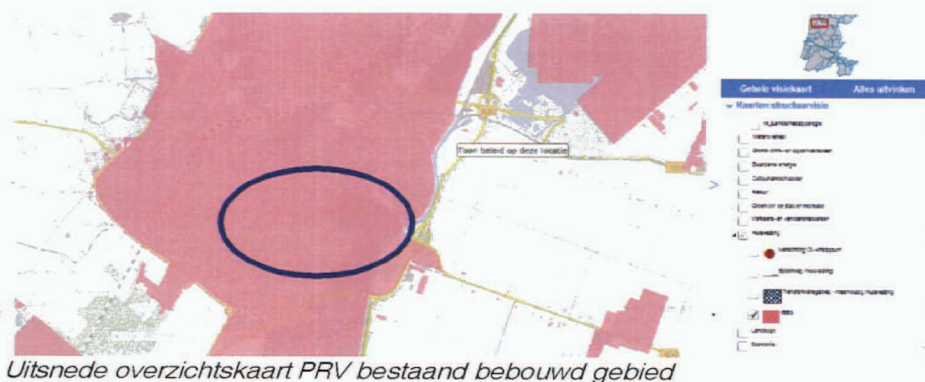
De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, vooral waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en laatst gewijzigd op 3 februari 2014 (gepubliceerd op 7 maart 2014). Zij vervangen het streekplan Noord-Holland Zuid van februari 2003 en het op 25 oktober vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord.

In de verordening maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen met behoud van het karakter ervan.

In de genoemde ruimtelijke verordening is onder meer bepaald dat het niet is toegestaan om woningen, bedrijfsgebouwen of kantoren buiten de contouren van bestaand bebouwd gebied (BBG) te realiseren.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het onderhavig perceel binnen het (rode) BBG-gebied valt. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met de PRV.



3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte?

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte, indien de behoefte wordt ondervangen buiten bestaand stedelijk gebied.

Allereerst moet onderzocht worden of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Motivering trede 1.

Binnen de regio is er behoefte aan het toevoegen van woningen conform de eigen behoefte. Het onderhavige bouwplan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet in de eigen (lokale) behoefte. Het type woning dat hier wordt gerealiseerd voldoet aan de vraag in deze regio en is in overeenstemming met dat wat voor de regio Alkmaar is vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

Motivering trede 2.

Er is hier sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt om in eerste instantie bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;

Motivering trede 3.

Het derde punt van de 'ladder' is niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Woonvisie

De raad van de voormalige gemeente Alkmaar heeft op 5 februari 2009 de Nota Wonen 2008-2013 vastgesteld. Deze Nota Wonen zet onder andere in op de realisatie van meer woningaanbod door nieuwbouw, gelet op de woningbehoefte die nog steeds toeneemt.

De woningbouwproductie moet worden voortgezet en geïntensiveerd. Keuzes maken en blijven inzetten is vooral van belang doordat de nieuwbouw de komende jaren bijna uitsluitend zal plaatsvinden op inbreidingslocaties die elk hun eigen specifieke kenmerken en dynamiek hebben. De kwaliteit van al bestaande woningen en woonwijken moet op peil zijn voor huidige en toekomstige bewoners. Het realiseren van extra woningen op deze binnenstedelijke locatie is niet in strijd met de in de lokale visie neergelegde beleidslijnen.

3.3.2 Parkeernormen 2007-2015

De nota parkeernormen 2007-2015 beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid. Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een locatie de extra parkeerdruk niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. Alleen in de binnenstad mag een uitzondering worden gemaakt vanwege het historisch karakter. Daarbij behoren collectieve oplossingen in parkeerbeleid en parkeergarages tot de mogelijkheden. In paragraaf 4.5 Verkeer en parkeren wordt hierop nader ingegaan.

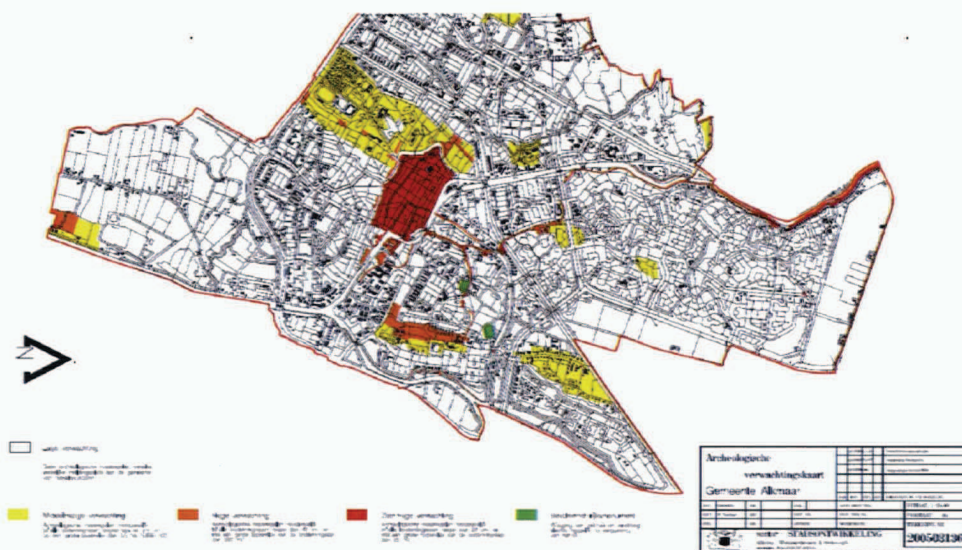
4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed.

Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.



(Uitsnede waardenkaart gemeente Alkmaar)

De kaart toont als waarde aan:

Er zijn vier categorieën van gebieden, afhankelijk van de trefkans op archeologische resten:

1. terreinen met middelmatige verwachting (maatregelen bij bodemingrepen dieper dan 40cm en groter dan 5.000m²)
2. terreinen met hoge verwachting (maatregelen bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en groter dan 500 m²)
3. Terreinen met zeer hoge verwachting, zoals de binnenstad (maatregelen bij bodemingrepen dieper dan 20 cm en groter dan 25 m²)
4. Twee voormalige kasteelterreinen in de Oudorpolder zijn als rijksmonument beschermd (vergunningverlening door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed).

- *Zeer hoge verwachting* -

Het betreffende perceel valt in de binnenstad van Alkmaar en heeft dus de aanduiding "zeer hoge verwachting".

Op dit moment wordt nog veldonderzoek gedaan op de betreffende locatie. De gemeente Alkmaar heeft hierbij een faciliterende rol om de bouw zo min mogelijk te frustreren. De uitkomsten van dit onderzoek worden toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage I.

4.2 Bodem

Er is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek op het terrein Langestraat 54 – 62 te Alkmaar uitgevoerd. Deze is als bijlage II aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Aanleiding voor het verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek betreft de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de sloop van de vloeren en funderingen en de herbouw van de afgebrande opstallen. Daarnaast dienen, in verband met het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, tevens de risico's in het kader van de Arbo wetgeving in kaart te worden gebracht. Derhalve dient de milieu hygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.

Geadviseerd wordt om vanwege de sterk verhoogde gehalten in de grond, bij eventuele werkzaamheden de 3T veiligheidsklasse (CROW132) te hanteren. De verantwoordelijkheid over de te hanteren veiligheidsklasse en bijbehorende maatregelen is uiteindelijk gelegen bij de uitvoerend aannemer.

Formeel dient een nader onderzoek te worden verricht naar de ernst en de omvang van de asbestverontreiniging. Voor het archeologisch onderzoek en de herbouw van de afgebrande opstallen kan worden volstaan met een 'worst case' benadering, door bij de beoogde werkzaamheden de bodem als sterk verontreinigd met asbest te beschouwen. De werkzaamheden dienen dan onder de 3T veiligheidsklasse te worden uitgevoerd.

Bij realisatie van het bouwplan wordt rekening gehouden met dit advies.

4.3 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen

veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied”.

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Geconcludeerd wordt dat de onderhavige locatie valt binnen de categorie “gemengd gebied”. Er worden geen extra functies toegevoegd, maar bestaande functies worden uitgebreid. Een goed leef- en verblijfsklimaat is hiermee voldoende gewaarborgd en bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

4.4 Verkeer en parkeren

De percelen zijn gelegen in de binnenstad van Alkmaar. De Bouwverordening schrijft voor dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Het is gebruikelijk om het parkeren bij herontwikkelingsplannen in de historische binnenstad, af te wentelen op de nabijgelegen parkeergarages. Op dit moment is er nog voldoende ruimte om dat in dit geval ook af te wentelen op nabijgelegen parkeergarages en kan er ontheffing van het gestelde in de Bouwverordening worden verleend.

4.5 Water

Het beleid met betrekking tot het water(beheer) is vastgesteld in onder andere de Europese “Kaderrichtlijn water”, de vierde “Nota Waterhuishouding” en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. In de nota van het Rijk “Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw” is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren van de waterbeheerder, het adviseren

door de waterbeheerder, het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige. Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolge zijn van ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheersysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgesteld. In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater is vereist.

Geconcludeerd wordt dat in het onderhavige bouwplan het verhard oppervlak niet wordt uitgebreid. Compensatie door middel van het aanleggen van extra oppervlakte water is niet noodzakelijk.

4.6 Flora en fauna

Wanneer een ruimtelijke ingreep gepland staat in een gebied zal rekening gehouden moeten worden met mogelijk aanwezige beschermde dier- en of plantensoorten.

Aangezien alles is verwoest door de brand, kan worden gesteld dat onderzoek naar eventuele aanwezige beschermde dier –en of plantensoorten niet noodzakelijk is.

Gelet op het bovenstaande kan onderzoek naar flora en fauna achterwege blijven.

4.7 Geluid

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Het bouwplan is gelegen buiten de 200 meter aandachtszone van de Kanaalkade. Het Hofplein, Gedempte Nieuwesloot, Breedstraat en de Laat zijn 30-km zonewegen. De Langestraat zelf is voetgangersgebied, waardoor deze buiten de Wet geluidhinder valt.

Gelet op het bovenstaande kan akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï achterwege blijven.

4.8 Luchtkwaliteit

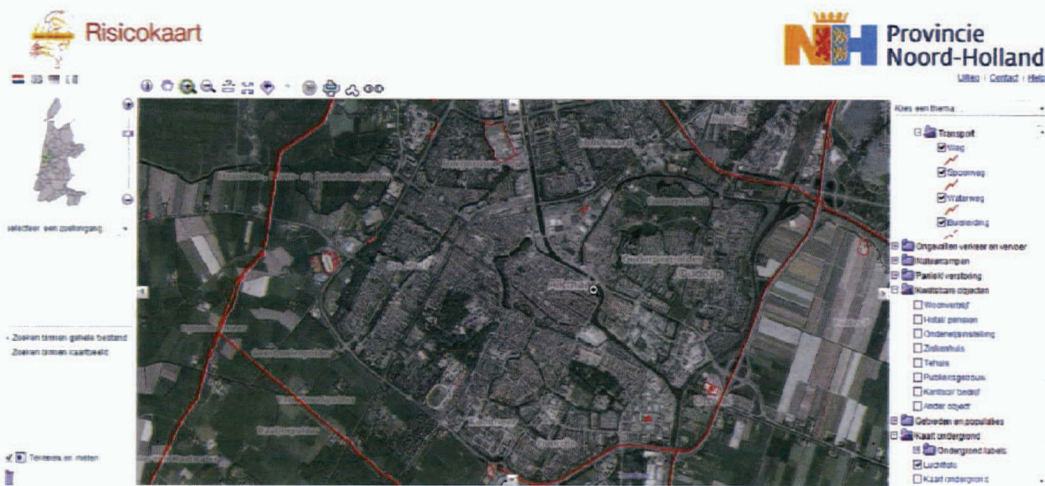
In de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (regeling NIBM) opgenomen. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer

afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie.

Gelet op de kleinschaligheid van het bouwplan en de toe te voegen functies, valt het bouwplan binnen de categorie van het Besluit NIBM. Een onderzoek naar de gevolgen van de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd.



(Risicokaart omgeving Langestraatpanden)

Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling op de betreffende locatie voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen beperkingen met zich meebrengt. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.10 Kabels en leidingen

Bij uitvoering van het bouwplan wordt rekening gehouden met eventuele aanwezige kabels en leidingen.

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Er wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst opgesteld. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Het brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente Alkmaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden/belanghebbenden.

Tijdens deze bijeenkomst zijn 3 personen verschenen om te informeren naar de toekomstige plannen. Er zijn nog geen bezwaren van omwonenden kenbaar gemaakt bij de gemeente en/of ontwikkelaar

6 Planologische juridische regeling

Medewerking is mogelijk door het volgen van een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar heeft ingestemd met het voornemen tot afwijken van het bestemmingsplan "Binnenstad Centrumgebied", zal dit voornemen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode zijn/haar zienswijze kenbaar maken.

Na deze periode wordt, met inachtneming van eventuele ingediende zienswijzen, al dan niet medewerking verleend aan dit verzoek.

Tegen dit besluit staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank Alkmaar. Gelijktijdig met het beroepschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij diezelfde rechtbank. Vervolgens staat er hoger beroep open bij de Raad van State.

Bijlage I Rapportage archeologische bevindingen veld-
onderzoek

Bijlage II Rapportage verkennend bodem- en asbest in
grond onderzoek Langestraat 54-62 te Alkmaar