

Ruimtelijke Onderbouwing

Locatie: Van der Duyn van Maasdamstraat 2 te Alkmaar

16 grondgebonden eengezinswoningen

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

Opgesteld door: Studio Pro6

Versie: 18 november 2015

d.d. 25 MEI 2016

nr.

Dossiernummer
20155451

ingekomen
20/11/2015

1.	Inleiding	2
1.1.	Aanleiding en doel	2
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Bestaande en toekomstige situatie.....	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie.....	4
2.3.	Strijdigheden bestemmingsplan	5
2.4.	Stedenbouwkundige motivatie.....	7
3.	Beleidskaders	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid.....	8
3.2.1.	Provinciaal Ruimtelijke Verordening.....	8
3.2.2.	Ladder duurzame verstedelijking.....	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013 – 2020	10
3.3.2.	Woonvisie	10
3.3.3.	Parkeernormen 2007 – 2015	11
4.	Omgevingsaspecten	11
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	11
4.2.	Bodem	12
4.3.	Milieuzonering.....	12
4.4.	Verkeer en parkeren	13
4.5.	Water	13
4.6.	Flora en Fauna	14
4.7.	Geluid	14
4.8.	Luchtkwaliteit	15
4.9.	Externe veiligheid	15
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.	Planologische juridische regeling	16
Bijlage I	Bodemonderzoek.....	17
Bijlage II	Akoestisch onderzoek.....	17
Bijlage III	Ecologische QuickScan	17
Bijlage IV	Watertoets	17

Dossiernummer
20155451

ingekomen ¹
20/11/2015

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Pro6 Ontwikkeling I B.V. (verder 'Pro6') is eigenaar van de locatie gelegen aan de Van der Duyn van Maasdamstraat 2 te Alkmaar. Kadastraal: gemeente Alkmaar, sectie F, perceel 3991. Groot ca. 2.551 m².

Pro6 heeft voor de locatie een plan uitgewerkt voor de bouw van 16 nieuwe eengezinswoningen. Het gebouw staat momenteel leeg en is antikraak bewoond.



Het huidige schoolgebouw

Dossiernummer
20155451

ingekomen ²
20/11/2015



1.2. Ligging plangebied

gemeente **ALKMAAR**

Het projectgebied is gesitueerd aan de Van der Duyn Van Maasdamstraat 2, omsloten door de Moddermanstraat, Vondelstraat en Colijnstraat. Zie hieronder.



Ligging plangebied

1.3. 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;
- hoofdstuk 6 beschrijft de juridische procedure.

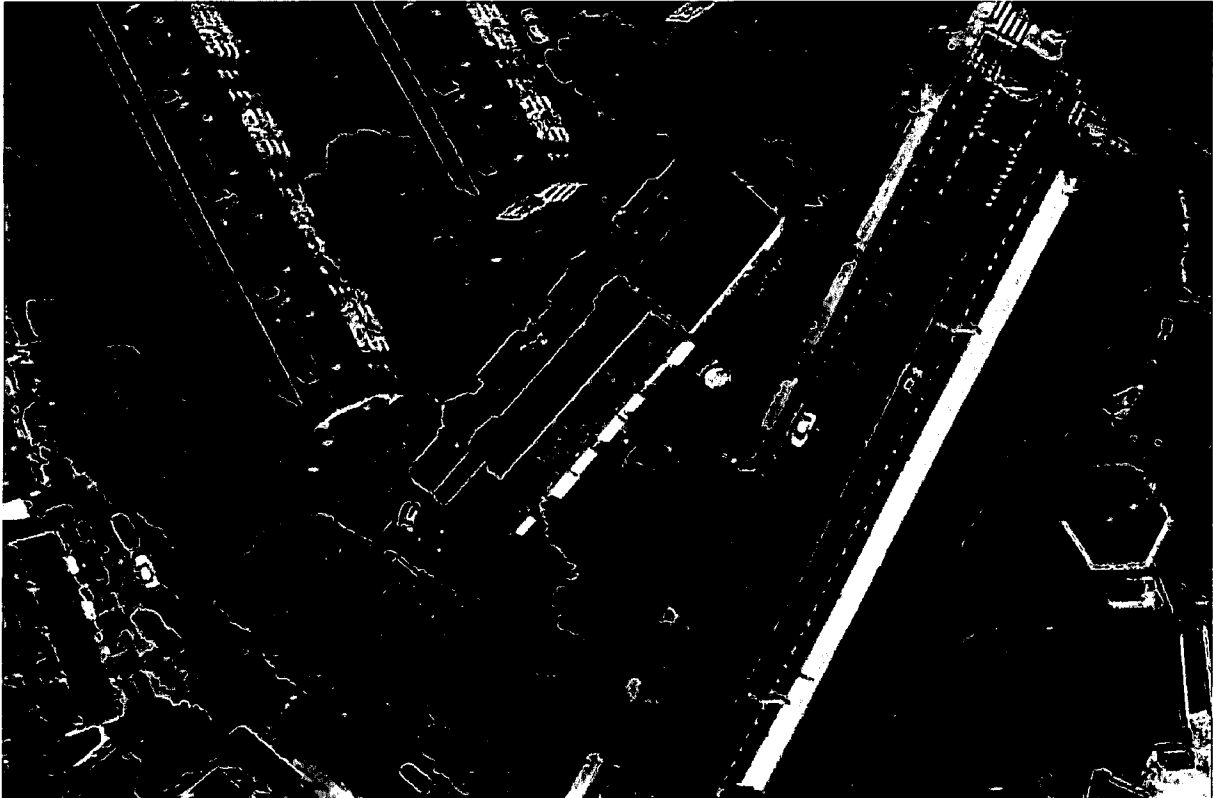
Dossiernummer
20155451

ingekomen ³
20/11/2015

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel een schoolgebouw aanwezig. Het overige gedeelte van het terrein is ingericht als schoolplein. Aan de zijde van de Vondelstraat bevindt zich een bomenrij met daartussen laag tot middelhoog groen.



Bestaande situatie

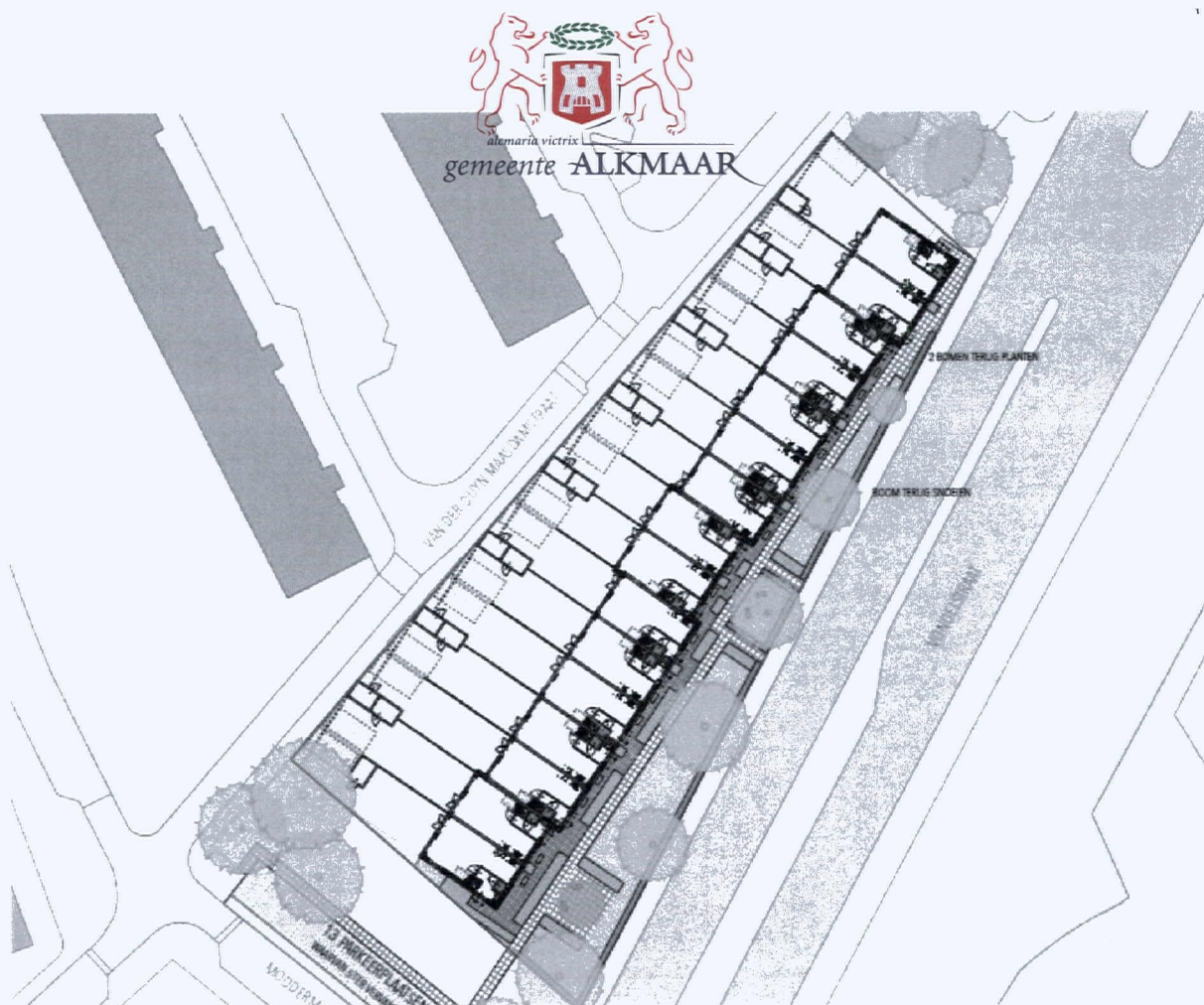
2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden op de locatie 16 eengezinswoningen gerealiseerd. De voorzijde van de woningen zijn gericht naar de Vondelstraat. De achtertuinen zijn gericht naar de Van der Duyn Van Maasdamstraat. Alle woningen beschikken over een privéberging. Bij alle woningen wordt een parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd (achtertuin). Tevens worden er nog enkele openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de bouwstijl van de woningen is aansluiting gezocht bij de situering en uitstraling van het bestaande gebouw. Er is gekozen voor een verspringing van de voorgevels en een variatie in goot- en nokhoogte, om zo een speelse en interessante uitstraling van de woningen te creëren en blokvorming te voorkomen. Op de noordkop wordt een accent gerealiseerd.

Dossiernummer
20155451

ingekomen ⁴
20/11/2015



Toekomstige situatie

2.3. Strijdigheden bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Alkmaar Zuid", omdat het perceel bestemd is als "maatschappelijk". Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan.

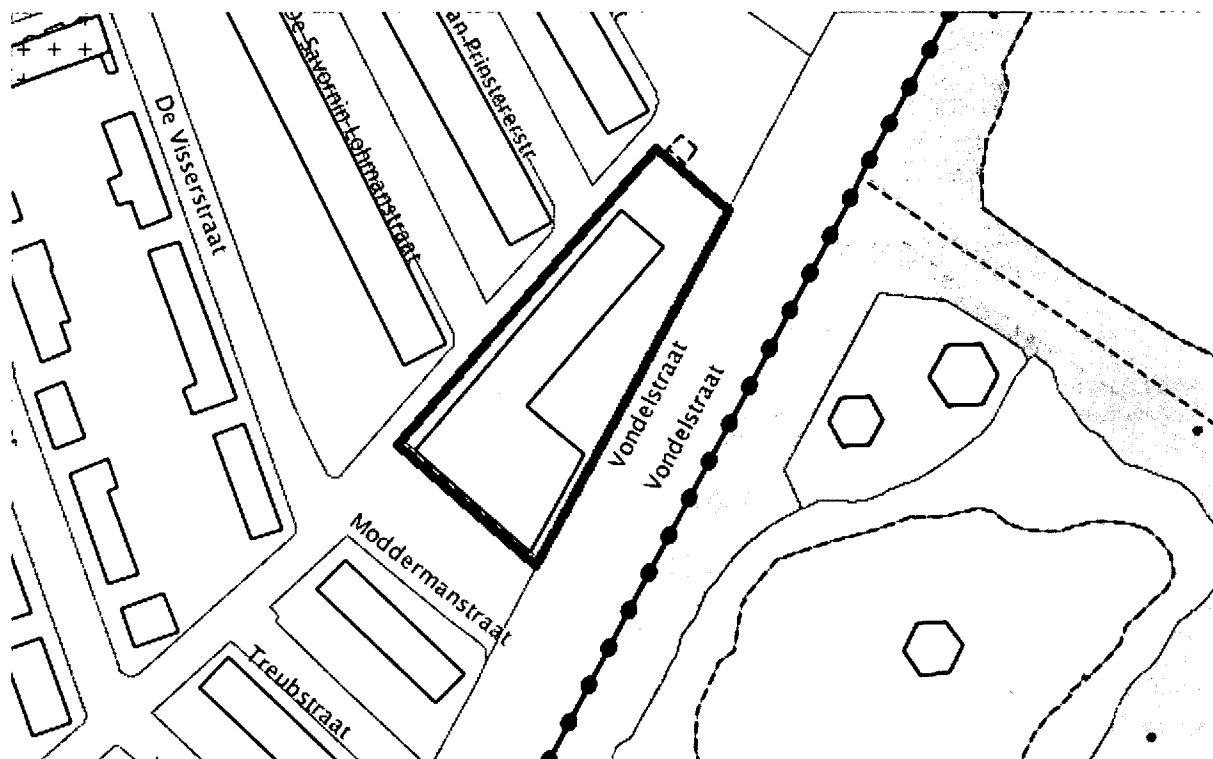
Op het perceel is een bouwvlak aanwezig. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.305m². De woningen worden gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten dit bouwvlak gerealiseerd. De totale voetprint van de nieuwe woningen bedraagt 794m².

Binnen het bestaande bouwvlak is een bouwhoogte van 14 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. De nieuwe woningen zullen met een gemiddelde goothoogte van 6 meter en een gemiddelde nokhoogte van 10.75 een stuk lager worden. Voor exacte hoogtes wordt verwezen naar de ontwerptekeningen.

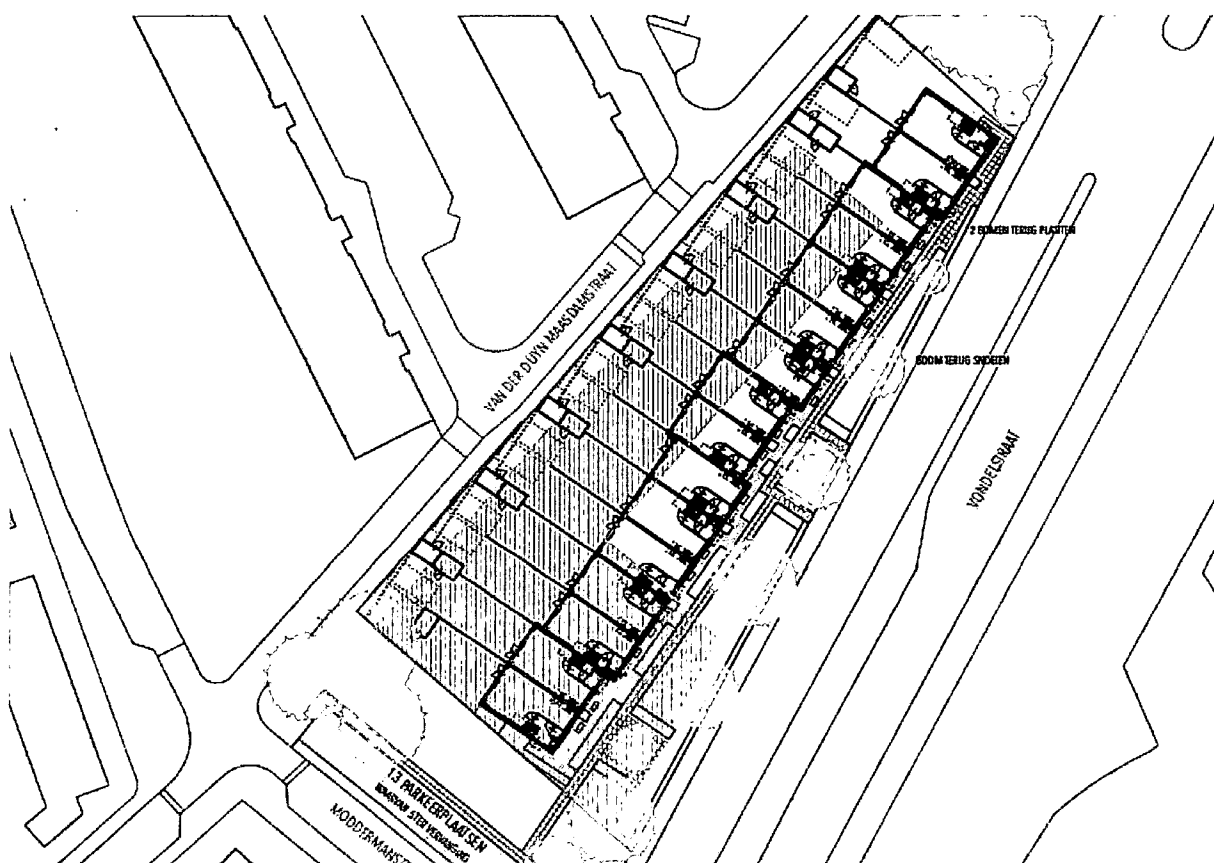
Gelet op het strijdig gebruik is medewerking aan het bouwplan alleen mogelijk met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wabo (artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wabo).

Dossiernummer
20155451

ingekomen 5
20/11/2015



Uitsnede bestemmingsplankaart "Alkmaar Zuid"



Bouwvlak versus nieuwbouw

Dossiernummer
20155451

ingekomen ⁶
20/11/2015



2.4. Stedenbouwkundige motivatie

gemeente **ALKMAAR**

Het huidige schoolgebouw is door de situering een afwijkend element ten opzichte van de omliggende bebouwing. De situering van de nieuwe bebouwing sluit hier goed op aan. Door een variatie in nok- en goothoogte, enkele verspingingen in de voorgevel en een accent op de noordkop ontstaat een vriendelijk blok dat tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls geeft aan de locatie en haar directe omgeving.

Aan de voorzijde van de woningen is een voorterrein aanwezig. Dit terrein wordt mee-ontworpen zodat een goede aansluiting op het openbaar gebied ontstaat. Er worden expres geen privévoertuinen gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat uiteindelijk de eenduidige uitstraling verloren gaat. Het voorterrein wordt een gemeenschappelijk terrein van de bewoners. De fysieke scheiding tussen het private voorterrein en het openbaar gebied wordt gecreëerd door een bestaande bomenrij. Tussen deze bomen komt nieuw laag tot middelhoog groen.

Door het voorterrein loopt een pad van waaruit telkens de woningen worden ontsloten. Door enkele aftakkingen van dit pad naar het (openbare) trottoir wordt de ontsluiting van het terrein geregeld. Het voorterrein krijgt een groen karakter waarin de bestaande bomen, het lagere nieuwe groen en de nieuwe verhardingen elkaar op passende wijze versterken.

De entreepartijen van de eindwoningen zijn gesitueerd aan de zijkant zodat ook deze zijdes van het blok een interessant element worden. Hiermee worden dode / saaie gevels voorkomen. Specifiek aan de noordzijde van het blok is ervoor gekozen om de woningen een hoogteaccent te geven. Daardoor wordt de routing vanuit de Colijnstraat richting het park aan de overzijde van de Vondelstraat versterkt.

De achtertuinten met bergingen en (privé) parkeerplaatsen sluiten aan op de Van der Duyn van Maasdamstraat. De situering van de bergingen in combinatie met de parkeerplaatsen zorgt ervoor dat ook deze zijde van het plan een kwaliteitsimpuls krijgt. Achterkanten worden daardoor voorkomen. De Van der Duyn van Maasdamstraat krijgt hierdoor in zijn geheel een prettiger en vriendelijker karakter.



Vooraanzicht.

Dossiernummer
20155451

ingekomen 7
20/11/2015

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. Provinciaal 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 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en laatst gewijzigd op 28 september 2015 (gepubliceerd d.d. 12 oktober 2015). 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

Stedelijk gebied
Dossiernummer
20155451

ingekomen 8
20/11/2015



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.

Het betreffende perceel valt binnen het (rode) BBG-gebied, zie onderstaande uitsnede. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met de PRV.



Uitsnede overzichtskaart PRV bestaand bebouwd gebied

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'.

Dossiernummer
20155451

ingekomen 9
20/11/2015

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. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013 – 2020

De Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken.

Om deze visie waar te maken vormen de veranderende huishoudensamenstelling (vergrijzing, combinatie wonen met zorg), betaalbaarheid en toevoegen van het juiste aanbod de opgaven vormen. Omdat het, anders dan voorheen, moeilijker is om oplossingen in de nieuwbouw te realiseren moet juist nu de focus op het waarborgen van de totale voorraad in de regio worden gelegd zowel huur als koop, zodat deze voor een ieder bereikbaar blijft of wordt. Daarnaast de uitdaging om te zorgen dat de aantallen nieuwbouw überhaupt gerealiseerd worden met aandacht voor het betaalbare segment.

De ontwikkeling zet in op het realiseren van 16 betaalbare eengezinswoningen. Met de ontwikkeling wordt een steentje bijgedragen aan de nieuwbouwopgave die de komende jaren gerealiseerd moet worden.

3.3.2. 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.

Dossiernummer

20155451

ingekomen ¹⁰

20/11/2015



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.

3.3.3. Parkeernormen 2007 – 2015

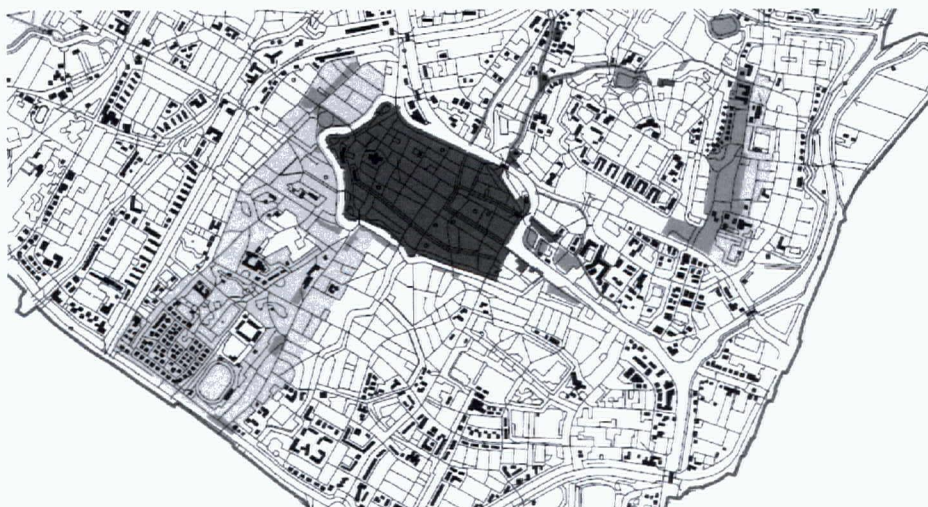
De nota parkeernormen 2007-2015 beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid. Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een locatie de extra parkeerdruk niet mag worden afgewenteld op de reeds bestaande parkeervoorzieningen in de directe omgeving.

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.

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 1: archeologische waardenkaart gemeente Alkmaar)

Dossiernummer
20155451

ingekomen ¹¹
20/11/2015



(Uitsnede 2: archeologische waardenkaart gemeente Alkmaar)

Op de archeologische verwachtingskaart is het plangebied aangeduid met een lage archeologische verwachting. Dat betekent concreet voor dit plan dat er geen archeologische verplichtingen zijn behalve de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de gemeentelijke archeologen.

4.2. Bodem

Door Grondslag B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de toekomstige bestemming 'wonen met tuin'. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

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.

Dossiernummer
20155451

ingekomen ¹²
20/11/2015



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". Het gebied ligt aan de Vondelstraat (drukke weg) en aan de andere zijde vindt aansluiting plaats met een rustige woonwijk. Een goed leef- en verblijfsklimaat is hiermee gewaarborgd en bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

De Bouwverordening schrijft voor dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Het bouwplan gaat uit van 16 eengezinswoningen van minimaal 104 m² en maximaal 121 m². Op grond van het beleidsstuk "Parkeernormen 2007-2015" geldt voor dit formaat woningen een parkeernorm van 1 – 1,5 parkeerplaats per woning. Het bouwplan voorziet in 24 parkeerplaatsen. 16 parkeerplaatsen worden in de achtertuinen van de woningen gerealiseerd. In de Moddermanstraat worden 5 langsparkeervakken gewijzigd in 13 haaksparkeringsvakken, waardoor er 8 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Er wordt derhalve voldaan aan de gestelde parkeernorm. De 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn openbaar, dus de omgeving kan hiervan eveneens gebruik maken. De parkeerdruk zal niet toenemen. Wel zal ontheffing van het gestelde in de Bouwverordening moeten 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.

Dossiernummer
20155451

ingekomen 13
20/11/2015

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. Aangezien het verhard oppervlakte niet wordt uitgebreid, is compensatie door middel van het aanleggen van extra oppervlaktewater niet noodzakelijk.

Het hemelwater zal gescheiden worden afgevoerd.

De watertoets is als bijlage toegevoegd.

4.6. Flora en Fauna

Voor de beoogde ontwikkeling is een ecologische QuickScan uitgevoerd. De conclusie is als volgt:

Gezien de eigenschappen van het gebouw en de aard van de omgeving kan niet worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn die jaarrond beschermd zijn. Als dit het geval is, dan is een plan nodig om schade te voorkomen met mitigerende en compenserende maatregelen. Om dit definitief te kunnen vaststellen en een goed plan op te stellen is aanvullende onderzoek noodzakelijk naar gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis.

Compenserende en mitigerende maatregelen zijn onder andere:

- het aanbieden van vervangende leefruimte in de vorm van nestkasten voor huismus, gierzwaluw en vleermuis;
- aanbrengen van z.g. vogelvides onder dakpannen van gebouwen in de omgeving is een effectieve maatregel om tijdelijk verlies door sloop te compenseren;
- in de nieuwbouw voorzieningen aan brengen die als vaste verblijfplaats voor deze soorten kunnen dienen.

Werkzaamheden aan gebouw dienen altijd buiten de kwetsbare periode van beschermde soorten plaats te vinden. Dit houdt in dat er buiten het broedseizoen gewerkt dient te worden.

Met oog op het beoogde tijdpad van de ontwikkeling wordt als uitgangspunt genomen dat genoemde soorten aanwezig zijn. Er worden voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden in goed overleg met een ecooloog (preventieve) compenserende en mitigerende maatregelen getroffen zoals hierboven opgesomd.

4.7. Geluid

Aangezien de projectlocatie in de geluidzone van de Vondelstraat is gelegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van alle woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat maatregelen bij de bron of in de overdracht redelijkerwijs niet mogelijk zijn, dient een hogere waarde te worden vastgesteld voor de 16 woningen.

Het woningbouwplan voldoet aan de in de Notitie hogere waarden – Wet geluidhinder, gemeente Alkmaar 2008, opgenomen extra eisen voor situatie met een geluidbelasting van < 53 dB:

Dossiernummer

20155451

ingekomen ¹⁴

20/11/2015



- De woningen hebben een geluidluwe zijde (≤ 48 dB);
- 30% van het verblijfsgebied in de woningen is aan de geluidluwe zijde gesitueerd (2 slaapkamers en de woonkamer);
- Buitenruimte (tuin) is aan de geluidluwe zijde gesitueerd.

Ter hoogte van de nieuwe woningen bedraagt de gecumuleerde gevelbelasting 61 – 65 dB. Op basis van het Bouwbesluit zijn voor 28 - 32 dB aan extra gevelwerende maatregelen nodig.

Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

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 aansluiting van de functie wonen op de nabijgelegen woonwijk, valt de herontwikkeling binnen de categorie van het Besluit NIBM. Het is niet noodzakelijk om onderzoek naar de gevolgen van luchtkwaliteit uit te voeren.

4.9. Externe veiligheid

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



(Risicokaart omgeving Van der Duijn Van Maasdamstraat)

De beoogde herontwikkeling op de betreffende locatie brengt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen beperkingen met zich mee. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Dossiernummer
20155451

ingekomen 15
20/11/2015

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Eventuele planschade komt volledig voor rekening van initiatiefnemer. Hieraan zijn voor de gemeente Alkmaar geen kosten verbonden.

Los hiervan zal met oog op het binnenstedelijke karakter van de locatie en de reeds aanwezige bouwvlek op het terrein (met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden) zeer waarschijnlijk geen sprake kunnen zijn van planschade.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op donderdag 29 oktober 2015 heeft in het schoolgebouw een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor bewoners van de Visserstraat (koopwoningen). Geen van de aanwezigen heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de geplande ontwikkeling. De sfeer van de bijeenkomst was informeel en positief. Men had de mogelijkheid om aandachtspunten op te schrijven, maar daar is geen gebruik van gemaakt. Uiteraard is er aandacht gevraagd voor behoud van zoveel mogelijk groen en voor parkeren. Deze aspecten zijn echter al geïntegreerd in het plan.

De eigenaar van de huurwoningen, Woonwaard, is separaat ingelicht. Woonwaard heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling.

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.

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbesluit zes weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode zijn/haar zienswijze kenbaar maken. Na deze periode volgt, met inachtneming van eventuele ingediende zienswijzen, een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Tegen dit besluit staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank. 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.

Dossiernummer
20155451

ingekomen ¹⁶
20/11/2015



Bijlage I	Bodemonderzoek
Bijlage II	Akoestisch onderzoek
Bijlage III	Ecologische QuickScan
Bijlage IV	Watertoets

Dossiernummer
20155451

ingekomen 17
20/11/2015