

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Korte Vondelstraat

Benoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 21 DEC 2016



Opgesteld door:

architecten

kerssens | de ruiter

luttik oudorp 81 1811 mv alkmaar tel 072 5111393
fax 072 5115311 www.kdra.nl e-mail info@kdra.nl
architecten BNA NL02RABO0300901003 BTW 8099 19.679 B01 KvK 37095581

Toelichting

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging projectgebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Bestaande en toekomstige situatie	8
2.1 Bestaande situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Strijd met bestemmingsplan	10
2.4 Advies welstands- en monumentencommissie.....	10
3. Beleidskaders.....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	12
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Woonvisie.....	13
3.3.2 Parkeernormen 2007-2013.....	14
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.2 Bodem.....	16
4.3 Milieuzonering.....	16
4.4 Verkeer en parkeren.....	16
4.5 Water	17
4.6 Flora en fauna.....	17
4.7 Geluid.....	18
4.8 Luchtkwaliteit.....	18
4.9 Externe veiligheid.....	18
4.10 Kabels en leidingen.....	19

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Almere

d.d. 21 DEC 2016



Toelichting (vervolg)

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
6. Juridische planologische regeling.....	19
BIJLAGE I	Akoestisch onderzoek locatie Korte Vondelstraat Alkmaar
BIJLAGE II	Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Korte Vondelstraat Alkmaar

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 21 DEC 2016



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Korte Vondelstraat 2 – 10 en de Oudegracht 5 – 13 te Alkmaar. Voorheen was hier de Vegro gevestigd met een showroom en bijbehorende kantoorruimten.

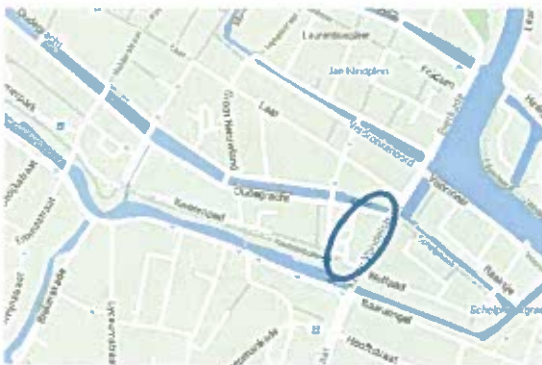
In de huidige situatie is het pand al deels getransformeerd. Op de begane grond zijn in de huidige situatie een fietsenzaak (Bike Action), een supermarkt (Spar) en een kantoor (zijde Oudegracht) gevestigd. Op de begane grond staat nu nog één ruimte leeg die inmiddels verhuurd is, hier gaat zich een wijn speciaalzaak vestigen. De bestaande parkeerruimte op maaiveldniveau blijft gehandhaafd.

Het project voorziet in de realisatie van 29 appartementen op de eerste en in de nieuwe te realiseren tweede verdieping. De beoogde nieuwbouw is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost.

Medewerking is mogelijk door het volgen van een zware afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het historisch centrumgebied van Alkmaar, gesitueerd op de hoek van de Korte Vondelstraat 2-10 en de Oudegracht 5 -13. Het is een unieke locatie, gelet op de ligging: aan de ene zijde is zicht op de Oudegracht en de oude Binnenstad en aan de andere zijde de nieuw ontwikkelde Schelphoek, met zicht op het havengebied.



Figuur 1: ligging plangebied en uitsnede locatie google earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

De percelen vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost. Ter plaatse geldt de bestemming "Kantoor" (artikel 9) met daarbij de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" (artikel 19). Zie onderstaande uitsnede.



Uitsnede plankaart

Artikel 9 (Kantoor) bepaalt het volgende:

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen
- c. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden en bedrijven in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 3".

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

9.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf 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 ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend

9.2.3 Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als: 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter.
- b. Ten aanzien van de bepalingen onder a geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.
- c. In andere gevallen dan genoemd onder a geldt de met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" aangegeven maximale goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - extra bouwhoogte" is aangegeven, de bouwhoogte op maximaal 5% van het bestemmingsvlak met maximaal 15 meter mag worden overschreden.

9.2.4 Daken van gebouwen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend .

9.2.5 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende of direct ondergelegen bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. op dakterrassen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter hoogte, gemeten vanaf het dak;
- c. geen dakterrassen zijn toegestaan op delen van het dak die 3 meter of minder van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf liggen, tenzij deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. geen dakterrassen zijn toegestaan die een onevenredige afbreuk doen aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- e. geen dakterrassen zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die in gebruik zijn als horecabedrijf.

9.2.6 Begane grond

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

9.2.7 Toegelaten overschrijdingen

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2 onder a voor het realiseren van niet-aaneengesloten bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- b. lid 9.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast.
- c. lid 9.2.4 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast.

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 op de begane grond gevestigd een fietsenwinkel (Bike Action), een supermarkt (Spar) en een kantoor. Eén ruimte op de begane grond moet nog worden ingevuld. De bestaande parkeerplaatsen op maaiveld niveau, onder de tweede bouwlaag, aan de zuidzijde van het gebouw is en blijft aanwezig. Op de eerste verdieping resteren nog de lege kantoorruimtes voor de destijds gevestigde groothandel in onder andere badkamers en radiatoren, de Vegro.



Uitsnede huidige situatie noordzijde



Uitsnede huidige situatie zuidzijde

2.2 Toekomstige situatie

Het bouwplan voorziet in het realiseren van 29 woningen. Deze komen grotendeels in de tweede bestaande bouwlaag en de nieuw te realiseren derde bouwlaag op de koppen van het gebouw. Op de begane grond zijn een fietsenwinkel, een supermarkt en een kantoor gevestigd (zijde aan de Oudegracht), één ruimte die nog leeg staat is inmiddels verhuurd, hier gaat zich een wijn speciaalzaak vestigen. De aanwezige parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het gebouw worden architectonisch geïntegreerd in het gebouw.

Er is gekozen voor een mix van winkels, kantoren en wonen op deze locatie, om de dynamiek in het gebied te versterken. De appartementen zijn bestemd voor starters op de woningmarkt. De grootte van de huishoudens bestaan uit één/twee personen per appartement. Het realiseren van extra woningen op deze locatie sluit aan bij de veel voorkomende woonfunctie in de omgeving, op een unieke locatie met uitzicht over zowel de Oudegracht als de prachtige Schelphoek (en havengebied). Het project voorziet in een transformatie van bestaand bebouwd gebied, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse verbetert door het realiseren van genoemde functies.

Concluderend kan worden gesteld dat de vormgeving en uitstraling van het nieuw te realiseren bouwvolume passend is in relatie tot de openbare ruimte en de maat van de bestaande omliggende bebouwing. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet beperkt door het beoogde bouwplan. Het voornemen is dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. Hieronder volgt een aantal afbeeldingen waarop de nieuwe situatie is weergegeven, in relatie tot de omgeving.



(schetsontwerp vanaf zuidzijde Korte Vondelstraat)



(schetsontwerp vanaf noordzijde Korte Vondelstraat)



(schetsontwerp vanaf zijde Oudegracht)

2.3 Strijdigheden bestemmingsplan

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

Toevoegen woningen:

Ter plaatse geldt de bestemming "Kantoor" bestemd voor:

- a. Kantoren met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. Gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. Detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, galerie en maatschappelijke doeleinden.

Her realiseren van woningen is dan ook niet toegestaan.

Overschrijding maximale bouwhoogte:

Ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. De gewenste bouwhoogte betreft 12,5 meter aan de zuidzijde en 11,5 meter aan de noordzijde. De maximale bouwhoogte van 7 meter wordt met respectievelijk 5,5 meter en 4,5 meter overschreden.

Plat afdekken:

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaat, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden. De gewenste uitbreidingen zijn deels plat afgedekt of afgedekt met een kap met een hellingshoek van circa 25 graden. In de bestaande situatie is reeds sprake van een plat afgedekt gebouw.

Dakterrassen binnen 3 meter van de bestemming Verkeer-Verblijf:

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw met dien verstande die 3 meter of meer van de bestemming Verkeer- Verblijf liggen.

In het plan worden voor de woningen aan de zijde van de Oudegracht terrassen toegevoegd op het hoofdgebouw op een afstand van minder dan 3 meter van de bestemming Verkeer- Verblijf.

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

2.4 Advies welstands- en monumentencommissie en stedenbouwkundig

De Korte Vondelstraat is een onderdeel van een stadsinvalsweg en ligt binnen de stadssingels: eigenlijk is hier het stadscentrum al bereikt. De nieuw te realiseren functies commerciële ruimtes en woningen passen bij dit deel van de stad. Het is een stedelijke

mix die een binnenstad en stadsinvalsweg kenmerken en daarbij interessant en levendig maken.

De hoekaccenten sluiten mooi in hoogte aan bij de nieuwbouw van de Schelphoek en vormen een mooie afronding met het woongebied erachter (Oosterburgstraat, Wildermanstraat en Oudegracht) qua bouwmassa en functie. De luxere appartementen zijn gericht naar het Bolwerk, waardoor de beleving zowel vanuit het Bolwerk als vanuit de appartementen optimaal wordt ervaren.

In de onderbouw aan de zijde van het Bolwerk blijft de bestaande parkeeroplossing onder het gebouw gehandhaafd, omdat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Het dichtzetten van de plint is daarom geen optie. Om meer samenhang te krijgen in het onder- en bovengedeelte is daarom gezocht naar kleur -en materiaalgebruik en het weglaten van uitspringende delen.

De verticale parcellering in het zuidblok is doorlopend tot op de begane grond met daartussen op de verdieping zwarte zinken gevel-cassettebekleding. Het zwarte zink komt in gevelaccenten rondom het gebouw terug.

Voor het kopgebouw is de relatie van de begane grond en de verdieping versterkt. Het kader boven de p-garage is bronskleurig. De plint en de penanten zijn gemetseld met hekwerk ertussen van gedraaide lamellen, zodat de parkeergarage overhoeks gesloten oogt. De baksteen is gerelateerd aan die van de Oudegracht.

De flauw hellende dakvlakken zijn bekleed met donker EPDM en hebben een verholten goot.

Op 26-06-2016 is door de commissie een advies afgegeven. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de details aansluitend geleverd worden en passend zijn. Dit moet in overleg met de behandelend ambtenaar (plantoetsers) worden kortgesloten en deze handelt de beoordeling van de details verder af.

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

8. $\frac{1}{2}$ 9. $\frac{1}{2}$

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.

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.

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'.

Motivering trede 1.

Het bouwplan is getoetst aan de "Regionale woonvisie regio Alkmaar 2013-2020". In dit stuk wordt gesteld dat er in de regio geen sprake is van krimp. Tot 2040 zal de bevolking groeien (tot ca. 290.000, tegen 272.000 nu). Daarnaast zal het aantal huishoudens met name door gezinsverdunding nog flink groeien (136.000 huishoudens in 2040, tegen 119.000 nu). Dit betekent dat mensen steeds meer alleen gaan wonen en steeds minder in gezinsverband. Wel zijn er lokale verschillen. De groei van het aantal huishoudens concentreert zich met name in het stedelijk gebied van de Regio (Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk). Tevens is bepaald dat bij nieuwbouwwoningen rekening moet worden gehouden met minimaal 30% sociale woningbouw, omdat op deze wijze de bestaande voorraadbalans op peil blijft. Het onderhavige bouwplan valt in Alkmaar en voorziet in woningen bestaande uit 30% sociale huurwoningen en 70% betaalbare huur- en koopwoningen. Hierdoor wordt voldaan aan de vraag in deze regio, conform het gestelde in het genoemde 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

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 in beginsel niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. In de binnenstad behoren collectieve oplossingen tot de mogelijkheden. In paragraaf 4.4 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 orderingsbeleid, 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.

Nota Cultuurhistorie Alkmaar Beleidskader 2009-2019

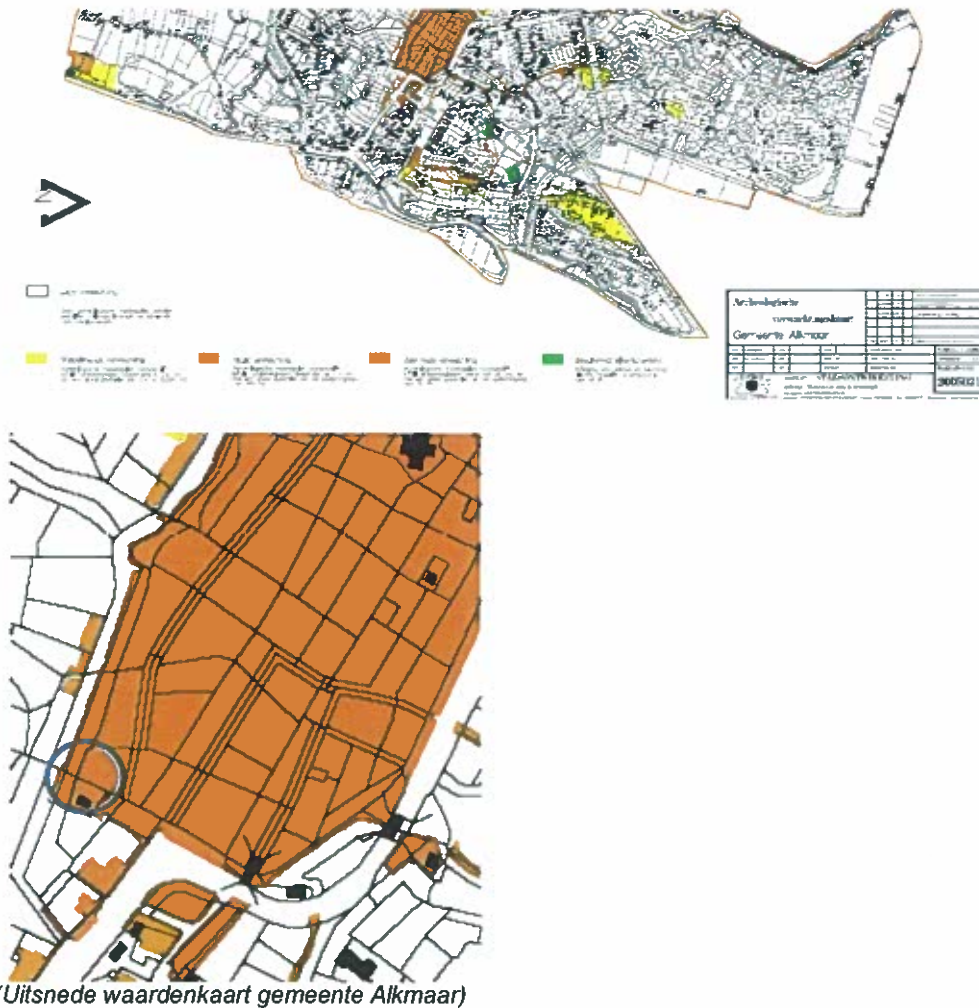
Op 10 september 2009 heeft de gemeenteraad de nota Cultuurhistorie Alkmaar Beleidskader 2009-2019 'Authentiek door dynamiek' vastgesteld. Centraal in deze beleidsvisie staat de samenhang tussen de vakgebieden archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg.

In deze nota wordt het beleid onderbouwd en toegelicht voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Ten bate van bestuursefficiëntie, burgerservice en ruimtelijke ontwikkelingen zijn de werkterreinen archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg samengevoegd in een gezamenlijke nota cultuurhistorie.

De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988, van provinciale monumenten in de Monumentenverordening Noord-Holland 2005 en van gemeentelijke monumenten in de gemeentelijke Cultuurhistorie Verordening (vastgesteld 2009). Het toekomstig beleid voor cultuurhistorie is aangegeven in de ministeriele nota 'Modernisering Monumentenzorg' (2009). Een van de belangrijke pijlers is de aandachtsverschuiving van object naar gebied, waarbij niet een monumentenlijst maar het bestemmingsplan als beschermingsmiddel wordt aangewezen. Voor de beeldbepalende panden wordt de moderne werkwijze al ingezet.

Archeologie

Op de archeologische verwachtingenkaart is het betreffend gebied aangeduid als een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat op basis van archeologisch historisch onderzoek is geconcludeerd dat in dit gebied de kans zeer groot is dat bij bodemingrepen archeologisch waardevolle elementen worden gevonden.



De kaart toont als waarde aan dat voor het betreffend gebied een zeer hoge verwachting is. Bij ingrepen in de bodem van meer dan 25 m² en dieper dan 20 cm is archeologisch onderzoek verplicht.

Cultuurhistorie:

Het besluitgebied maakt geen deel uit van het beschermd stadsgezicht. Een nadere toetsing aan dit aspect kan daarmee achterwege blijven.

Conclusie:

Het betreft hier transformatie van de bestaande kantoorruimtes naar woningen en het toevoegen van hoekaccenten op de bestaande tweede bouwlaag. De begane grond blijft zoals deze is, derhalve vindt er dan ook geen grondverstoring plaats, archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.2 Bodem

Bij de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Het betreft hier transformatie van een bestaand casco, waarbij het toevoegen van woningen zich alleen afspeelt op de eerste en deels nieuw te realiseren tweede verdieping. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

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

Het perceel is gelegen in het centrumgebied van Alkmaar. Het toevoegen van woningen past binnen het beleid van de gemeente. Voorwaarde is dat de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot. Voor een deel wordt parkeren al op eigen terrein opgelost, realisatie van de overige, benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk. Er is echter voldoende collectieve parkeerruimte beschikbaar in de in de binnenstad gelegen parkeergarages, zodat de toevoeging van dit aantal woningen niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk. In binnenstedelijk dichtbebouwd gebied is enige mate van parkeerdruk op straat niet ongebruikelijk. Met het invoeren van de combinatiekaart, waarmee bewoners op straat kunnen parkeren en

(voor een kleine extra bijdrage) ook in de garages, kan de parkeerruimte in de binnenstad beter benut worden. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Op dit moment is er nog voldoende ruimte om dat in dit geval ook af te wentelen op nabijgelegen parkeergarages (Schelphoek).

De Bouwverordening schrijft voor dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Gelet op het bovenstaande 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. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Het betreffend gebied ligt niet binnen een speciale beschermingszone als bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op een afstand van circa 6,6 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op een afstand van circa 1,6 kilometer. Gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk. Gelet op de huidige situatie in het plangebied is het uitvoeren van een nader onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.7 Geluid

Uitgangspunt is het behalen van 63dB grenswaarde na reductie i.v.m. toekomstig minder geluidshinder om met binnenwaarde 40dBA te mogen reken bij transformatie (i.p.v. 33 dB(A) binnenwaarde). Deze wordt gehaald. Dat staat los van de belasting waarmee nu wordt gerekend, die is 68dB, de huidige situatie.

Er is door adviesbureau SoundForceOne te Deventer met bovenstaande uitgangspunten gerekend aan het maatgevende appartement op de 1^e verdieping, hoek Korte vondelstraat-Oude gracht. Ook het appartement daar zuidelijk direct naast gelegen is doorgerekend. Uit de berekening blijkt dat het huidige type glas met R_w (c,ctr) van 31 dB(A)(-1,-4) onvoldoende is om aan een binnenwaarde L_{bi} van 38 dB te kunnen voldoen. De RA waarde voor wegverkeer bedraagt namelijk $31 - 4 = 27$ dB.

Maatregelen om aan binnenwaarde van 40db(A) te voldoen (omgerekend L_{bi} 38 dB) is het vervangen van glas in reeds geplaatste kozijnen en het aanbrengen van suskasten op het glas conform ventilatieberekening. Om aan de benodigde binnenwaarde L_{bi} van 38 dB te kunnen voldoen, is de minimaal benodigde RA-waarde van het glas 32,5 dB. Deze waarde zal worden aangehouden voor zowel glas in reeds geplaatste kozijnen als ook in nieuw te maken kozijnen (zie bijgevoegd rapport).

4.8 Luchtkwaliteit

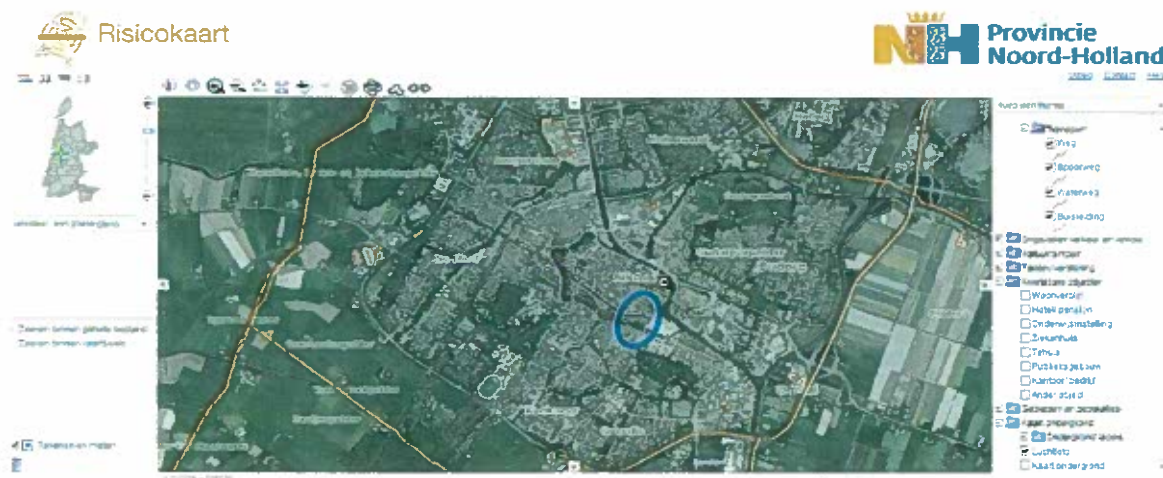
In de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (regeling NIBM) opgenomen. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit 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

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedgebied van een risicobron.

De risicokaart van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd.



(uitsnede kaart Provincie Noord-Holland)

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

In mei 2016 is er een inloopavond geweest in een leegstaand deel van het betreffende pand, waar de omwonenden aan de hand van tekeningen en uitleg van de eigenaar en architect kennis konden nemen van het nieuwbouwplan, zoals dat bij de gemeente is ingediend voor de aanvraag omgevingsvergunning. Het betrof de direct omwonenden aan de Oosterburgstraat, Oudegracht, omgeving Kwerenpad en bewoners van het appartementengebouw aan de Limmerhoek. Circa 20 omwonenden hebben de moeite genomen gebruik te maken van deze inloopavond.

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
Bijlage II

