

Ruimtelijke Onderbouwing

Alkmaar - Overkrocht 10



Industrieterrein Oosterzij 5 1851 NV Heiloo (072) 20 10 220 info@d-va.nl www.d-va.nl
Kvk 60379219 BTW NL 8538.84.328.B01 IBAN NL37 INGB 0006 5088 30

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Datum: 26-5-2020

Status uitgave : Concept

Datum uitgave : 28-01-2020

Titel : Ruimtelijke Onderbouwing Alkmaar - Overkrocht 10

Versie : v1.11

Samenstellers : ir. R.P. (Rian) van Kempen

Aantal pagina's : 26 inclusief voorblad (exclusief bijlagen)

Naam en adres opdrachtgever : Imaro Vastgoed BV

DVA ingenieurs en adviseurs is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van DVA ingenieurs en adviseurs; opdrachtgever vrijwaart DVA ingenieurs en adviseurs voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en DVA ingenieurs en adviseurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Leeswijzer	4
1. Omschrijving van het project.....	5
1.1 Bestaande situatie en nieuwe situatie	5
1.2 Ruimtelijke beschrijving van het project	6
1.3 Functionele beschrijving van het project	6
1.4 Geometrische plaatsbepaling	7
2. Vigerend beleid	8
2.1 Rijks- en Provinciaal beleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 2011	8
2.2 Vigerend bestemmingsplan	9
2.2.1 Bestemming 'Gemengd - 3'	9
2.2.2 Bestemming 'Wonen'	10
2.2.3 Bestemming 'Groen'	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Parapluplan Parkeren 2018	12
3. Cultuurhistorie / Archeologie.....	13
3.1 Cultuurhistorische waarde	13
3.2 Archeologie	13
4. Ruimtelijke inpassing van het project	14
4.1 Stedenbouwkundig	14
4.2 Landschappelijk.....	14
4.2.1 Rolcontainers.....	14
4.2.2 Bomen	15
4.2.3 Gemeenschappelijke toegangsweg	15
4.2.4 Erfafscheiding	15
4.3 Verkeerskundig.....	15
4.3.1 Verkeersbewegingen	15
4.3.2 Parkeren	15
4.3.3 Uitrit	15
5. Milieuaspecten	17
5.1 Geluid.....	17
5.1.1 Wegverkeerslawaaai (Wgh).....	17
5.1.2 Spoorweglawaaai.....	17
5.2 Bodemonderzoek/bodemsaneringsplan.....	17
5.3 Zonering.....	18
5.4 Luchtkwaliteit.....	18

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680
Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

5.4.1	Fijn stof (PM10) en Stikstofdioxide (NO ₂)	18
5.5	Flora- en Fauna/Wet natuurbeheer	19
5.5.1	Beschermde soorten	19
5.5.2	Gebiedsbescherming	19
5.5.3	Stikstofemissie(NO _x)	20
5.6	Water	21
5.6.1	Grondwaterstanden	21
5.6.2	Riolering.....	21
5.6.3	Wadi / greppel aan oostzijde plangebied	22
5.6.4	Ontwatering t.p.v. de woningen.....	22
5.7	Externe veiligheid	22
6.	Belemmeringen.....	23
6.1	Kabels en leidingen	23
7.	Economische uitvoerbaarheid	23
7.1	Financiële haalbaarheid	23
8.	Inspraak.....	23
8.1	Maatschappelijke behoefte	23
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
9.	Overige	24
9.1	Ladder duurzame verstedelijking.....	24
9.2	Juridische planologische procedure	24
10.	Conclusie	25

Bijlagen:

1. Situatietekening - DVA (06-02-2019)
2. Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï - BK Bouw- & milieuadvies BV (18-10-2019)
3. Verkennend bodemonderzoek - Bodem Belang BV (09-05-2019)
4. Memo en berekening stikstofdepositie - DVA (24-01-2020)
5. Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming - Groot Eco Advies (06-03-2019)
6. Onderzoek Beschermde soorten - Groot Eco Advies (06-11-2019)
7. Memo informatieavond omwonenden (28-06-2019)

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680
Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

Inleiding

Door DVA is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalig behandelcentrum met bijbehorende parkeervoorzieningen aan de Overkrocht 10 te Alkmaar. Initiatiefnemer wenst op de locatie vijf vrijstaande woningen te realiseren. De gemeente Alkmaar heeft aangegeven open te staan voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

Teneinde een projectbesluit te kunnen nemen is voorliggende *'Ruimtelijke Onderbouwing Alkmaar - Overkrocht 10'* opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een omschrijving gegeven van het project. In hoofdstuk 2 wordt het vigerend beleid besproken. In hoofdstuk 3 gaat over de cultuurhistorische en archeologische waarden. Hoofdstuk 4 gaat over de ruimtelijke inpassing van het project. Hoofdstuk 5 behandelt de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat over de belemmeringen. Hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 over de inspraak en in hoofdstuk 9 wordt de Ladder van duurzame verstedelijking en de te volgen juridisch planologische procedure behandeld.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

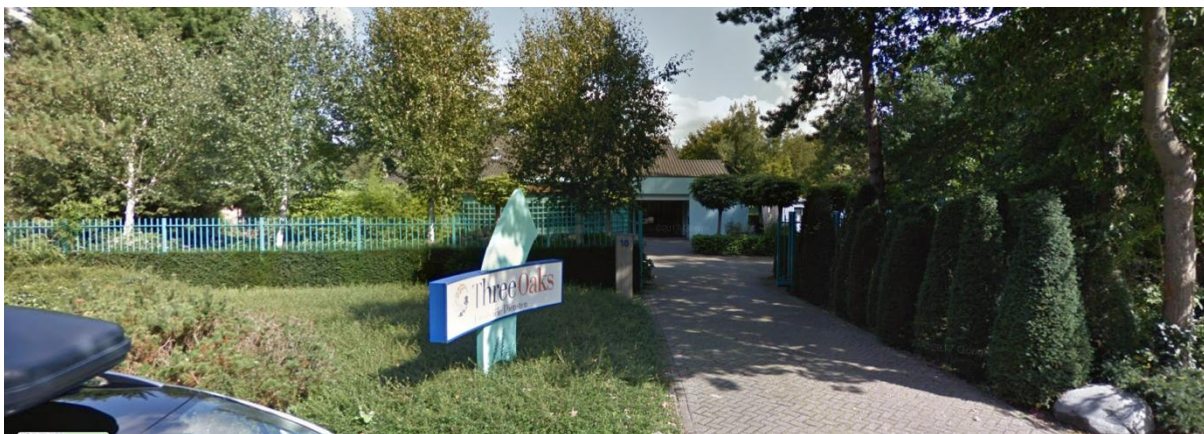
1. Omschrijving van het project

1.1 Bestaande situatie en nieuwe situatie

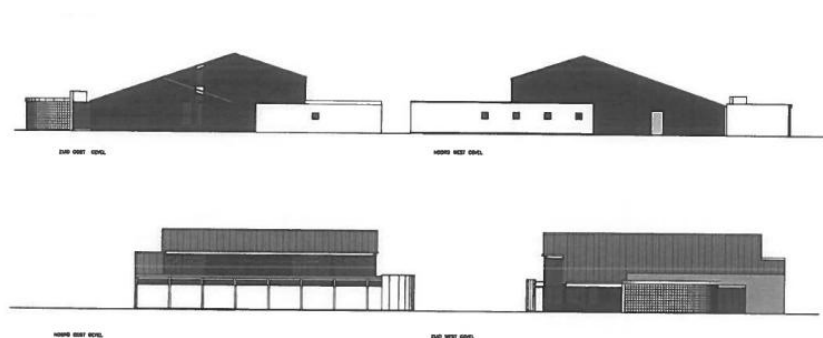
Op de locatie aan de Overkrocht 10, 1815 KX te Alkmaar is in de bestaande situatie een object gesitueerd dat ruimte biedt aan een behandelcentrum. Het object heeft een gebruiksoppervlakte van 853 m² (BAG, 2019). Het terrein is voornamelijk verhard ten behoeve van parkeerplaatsen.



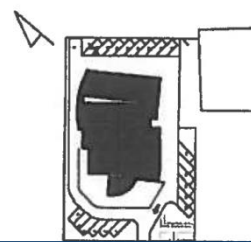
Figuur 1 - Satellietafbeelding bestaande situatie (Google Maps, 2019)



Figuur 2 - Bestaande situatie (Google Streetview, 2017)



Figuur 3 - Aanzichten bestaande bebouwing



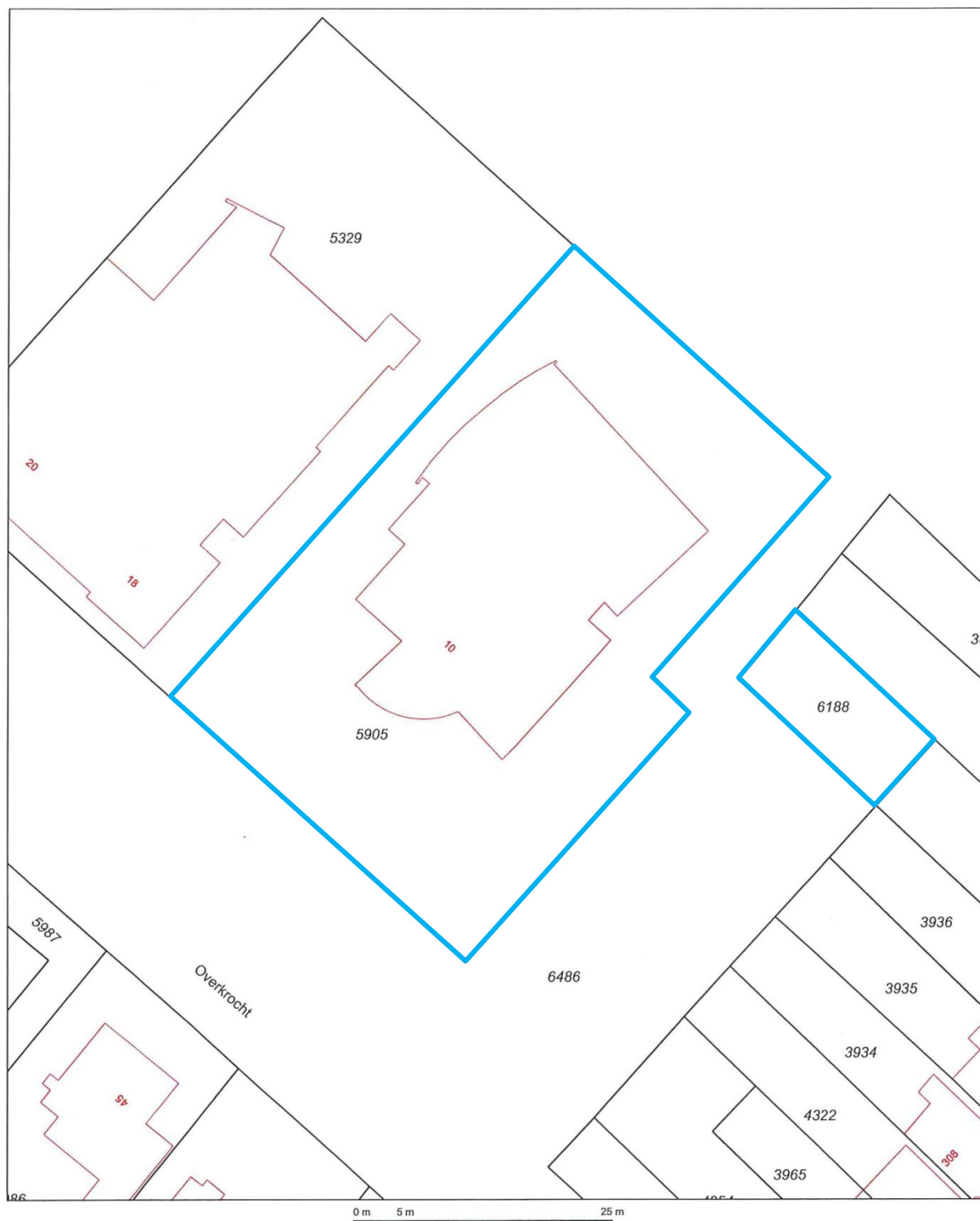
Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

1.4 Geometrische plaatsbepaling

Het perceel waarop het object is gesitueerd staat kadastraal bekend als Gemeente Alkmaar E 5905 en Gemeente Alkmaar E 6188, tezamen groot 2.266 m².



Figuur 5 - Kadastrale kaart (bron: Kadaster, 2018)

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

2. Vigerend beleid

2.1 Rijks- en Provinciaal beleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. In de Structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040. De ambities spelen in op de (inter)nationale ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke en mobiliteitsopgaven richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 2011*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het kabinet heeft een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgesteld (SVIR) waarin een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau wordt gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, maar daarin is een gradatie te

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

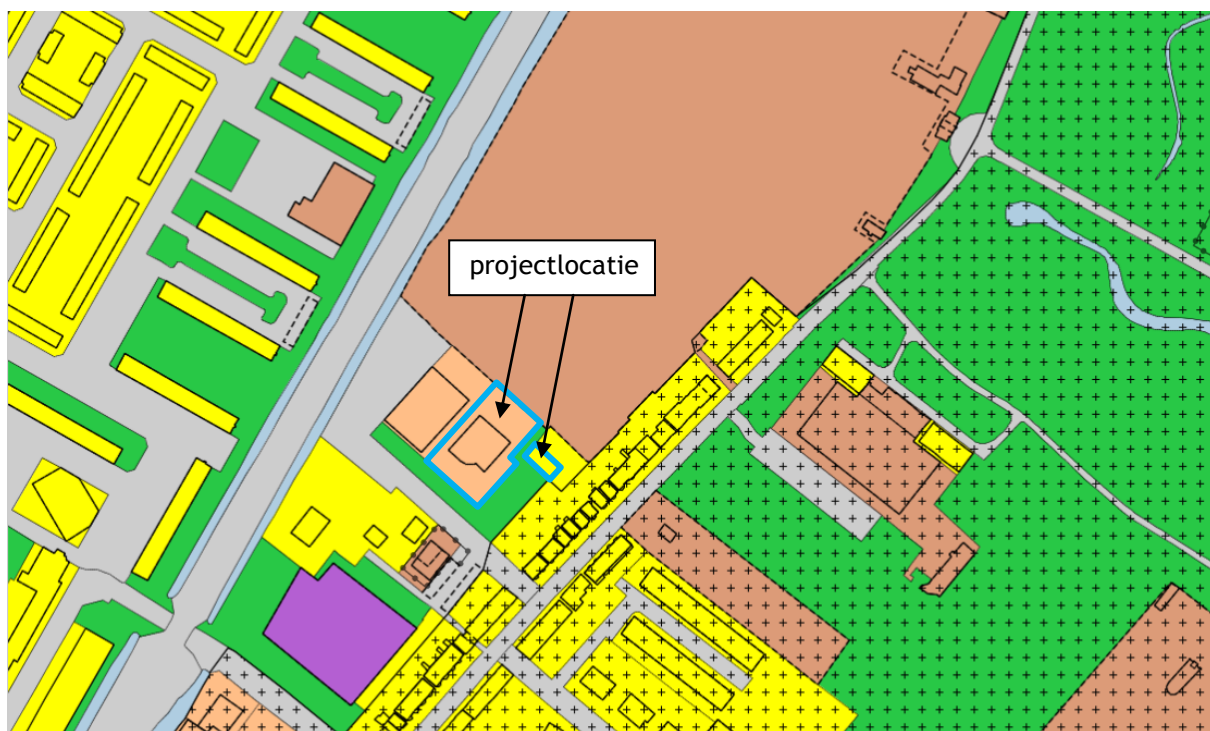
onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie: De ontwikkeling valt niet binnen een gebied waarin ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang spelen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het object vigeert het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid-West', dat door de gemeente Alkmaar is vastgesteld op 16-05-2013.

Het bestemmingsplan gaat over het gebied dat is ingesloten tussen de Huiswaarderweg, Noordhollands Kanaal, Kennemersingel, Kennemerstraatweg, Heilooër Tolweg en Martin Luther Kingweg.



Figuur 6 - Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen, 2017)

Voor de projectlocatie gelden de enkelbestemmingen 'Gemengd - 3' en 'Wonen'. De maximum bouwhoogte bedraagt 6 meter en de maximum goothoogte bedraagt 3 meter.

Voor het groen rondom de locatie geldt de enkelbestemming 'Groen'.

2.2.1 Bestemming 'Gemengd - 3'

De voor 'Gemengd - 3' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- dienstverlening;
- kantoren;
- cultuur en ontspanning;
- maatschappelijk;
- sportvoorzieningen;
- horecabedrijven categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

- i. perifere detailhandel in ABC goederen, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer'; met de daarbijbehorende:
 - j. laad- en losplaatsen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. erven;
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. ontsluitingswegen;
 - o. voet- en rijwielpaden;
 - p. waterlopen en waterpartijen;
 - q. groenvoorzieningen;
 - r. bouwwerken.

De nieuwe situatie wijkt af van de geldende bestemming 'Gemengd - 3', hetgeen geen gebruik als 'wonen' toelaat. Er zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Het plan omvat nieuwbouw op gronden waarvan de bestemming woningbouw niet toelaat. Daarom dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Het bestemmingsplan wordt in deze procedure niet aangepast, er wordt nog enkel van afgeweken.

2.2.2 Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep / bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' zijn de volgende functies op de eerste bouwlaag toegestaan :
 - 1. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
 - 2. dienstverlening;
 - 3. kantoren;
 - 4. cultuur en ontspanning;
 - 5. maatschappelijk;
 - 6. sportvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn de volgende functies op de eerste bouwlaag toegestaan:
 - 1. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
 - 2. dienstverlening;
 - 3. kantoren;
 - 4. cultuur en ontspanning;
 - 5. maatschappelijk;
 - 6. sportvoorzieningen;
 - 7. detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' zijn de volgende functies toegestaan:
 - 1. kantoren tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 465 m²;
 - 2. maatschappelijk tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 467 m²;
- e. een asielzoekerscentrum met bijbehorende voorzieningen zoals portiers-, recreatie-, cursus-, en bijeenkomstgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'asielzoekerscentrum';
- f. berging/opslag op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- g. horeca categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- h. horeca categorie 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- i. hotel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';
- j. seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

- k. bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - l. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - m. een dakterras, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
 - n. een koffiehuis in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - koffiehuis';
 - o. bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - p. familiehuis, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - q. solitaire tuinen, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- met de daarbijbehorende:
- r. tuinen en erven;
 - s. wegen en paden;
 - t. waterlopen en waterpartijen;
 - u. groenvoorzieningen;
 - v. parkeervoorzieningen;
 - w. bouwwerken.

2.2.3 Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) groenvoorzieningen;
 - b) voet- en rijwielpaden;
 - c) in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing;
 - d) geluidwerende voorzieningen;
 - e) speelvoorzieningen;
 - f) nutsvoorzieningen;
 - g) kunstwerken;
 - h) (ondergrondse) afvalcontainers;
 - i) waterlopen en waterpartijen;
 - j) beeldende kunst;
 - k) evenement van categorie 1;
 - l) evenement van categorie 2 , ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
 - m) een standplaats voor detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
 - n) dagrecreatieve voorzieningen, waaronder een openluchttheater, sanitair en opslagruimte ten behoeve van dagrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- met de daarbij behorende:
- o) bouwwerken.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Parapluplan Parkeren 2018

Op de projectlocatie vigeert het parapluplan Parkeren 2018 dat op 13-04-2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Onder hoofdstuk 2 artikel 4 is omschreven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid.

In het Parapluplan Parkeren 2018 wordt voor een groot aantal bestemmingsplannen een nieuwe parkeerregeling opgenomen die gebaseerd is op de vastgestelde Parkeernormennota Alkmaar 2017-2027.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen uit de 'Parkeernormennota 2017-2027' weergegeven die van belang zijn voor het project.

Parkeernormen uit Parkeernormennota 2017-2027	Minimaal	Maximaal	Aandeel bezoekers
Woning groot (>125 m2 BVO)	1,7	2,0	0,3

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

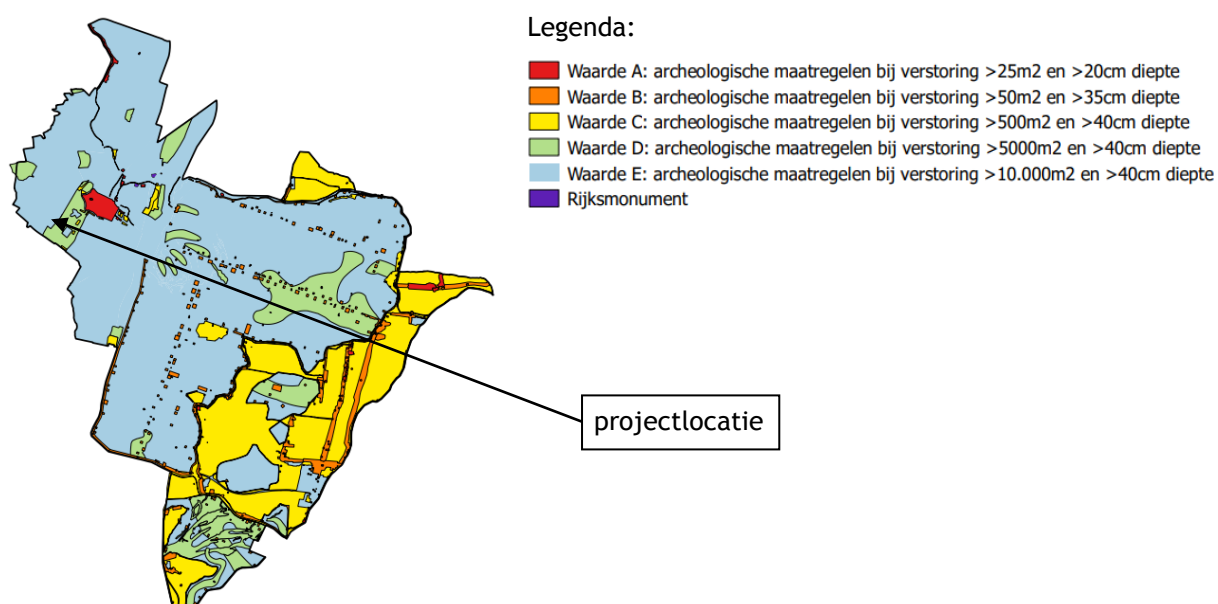
3. Cultuurhistorie / Archeologie

3.1 Cultuurhistorische waarde

Het object is niet aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument en bevindt zich niet in een Beschermd Stadsgezicht.

3.2 Archeologie

Conform het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid - West' is voor de locatie geen dubbelbestemming met archeologische waarde van toepassing. Op onderstaande Archeologische Verwachtingskaart Alkmaar is te zien dat voor de projectlocatie 'Waarde E' van toepassing is.



Figuur 7 - Archeologische verwachtingskaart Alkmaar (bron: Gemeente Alkmaar, 2016)

Er mag slechts worden gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overgelegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:

1. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Dit is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,40 meter en een maximum oppervlak van 10.000 m².

Aangezien de bouwwerkzaamheden deze maatvoering niet overschrijden is het bovenstaande niet van toepassing.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

4. Ruimtelijke inpassing van het project

4.1 Stedenbouwkundig

De gemeente Alkmaar heeft stedenbouwkundige uitgangspunten meegegeven, waaraan in het stedenbouwkundige ontwerp is tegemoetgekomen:

- De groene uitstraling,- opzet en de lage bebouwingsdichtheid (spoorzone) zijn de basisuitgangspunten voor de transformatie naar woningbouw. Als referentie voor ontwikkeling kan de Constantijnlaan e.o. worden genomen.
- De invulling van de kavel sluit aan op de omgeving met de bovengenoemde kenmerken. Voor de grondgebonden opzet geldt: bouwhoogte maximaal 9 m., voorgevellijn min. 5 m. achter de kavelgrens en een zijwaartse ruimte van min. 3 m., maximaal bebouwingspercentage van het perceel 50% . De geclusterde variant heeft eenzelfde bouwhoogte.
- Aan- en uitbouwen mogen alleen in het achtererfgebied worden gebouwd.
- Het achtererfgebied mag niet meer dan 50% worden bebouwd.
- Gevraagd: aandacht voor architectuur.
- Gevraagd: bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied. Het niet bebouwde deel van de kavel als een tuin te ontwerpen met als uitgangspunt deze groene uitstraling.
- Aandacht gevraagd voor de overgang privé - openbaar gebied
- Erfascheidingen in principe met groen(haag) voor een groen kavelbeeld en ter ondersteuning van het algehele ruimtelijke beeld van het gebied.
- Parkeren op eigen terrein volgens de geldende parkeernormen.
- Aandacht voor duurzaamheidsaspecten; denk daarbij onder andere aan de toekomstwaarde van de bebouwing, hergebruik materialen, energievoorziening (nul- op de meter, koppeling met HVC warmtenet), groene gevels en daken (prettige verblijfsklimaat, vertraagde afvoer regenwater, isolatie,...).
- Vanuit ruimtelijk perspectief is het bespreekbaar om de openbare groenstrook aan de oostzijde van de kavel van de gemeente aan te kopen. In combinatie met de al verworven kavel aan de oostzijde van het plangebied ontstaat een grotere, beter benutbare kavel. Hiervoor dient wel de openbare watergang gedeeltelijk te worden verplaatst. De bereikbaarheid van deze sloot zal, i.v.m. onderhoud, gewaarborgd moeten worden.

Met de sloop van het bestaande object wordt vreemde bebouwing uit de omgeving weggenomen. De woningen die daar in de nieuwe situatie voor terug komen geven de locatie een meer open karakter met verbeterde zichtlijnen en het versterkt de woonfunctie de omgeving.

4.2 Landschappelijk

Door het slopen van de bestaande bebouwing en de ruimtelijke opzet van het nieuwe plan met veel groen brengt het karakter van de locatie terug. De bestaande wadi en groenstrook krijgen een kwaliteitsimpuls en het toevoegen van bomen bij de ontsluiting versterken het groene karakter.

De typologie van de bomen en de hagen, die als afscherming van de kavels dienen, worden in overleg met de landschapsarchitect van de gemeente Alkmaar besproken.

4.2.1 Rolcontainers

Met Stadswerk072 is besproken dat de rolcontainers (voor GFT, plastic en papier) langs de stoep aan de Overkrocht worden aangeboden. De bewoners zullen het restafval naar een ondergrondse container brengen. Dit zal een verzamelcontainer zijn voor een deel van de wijk. Er hoeft derhalve geen ruimte te worden gereserveerd in het nieuwbouwplan.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680
Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020



Figuur 8 - Locatie inzamelplaats rolcontainers aan de Overkrocht (Bron: Stadswerk072, 2019)

4.2.2 Bomen

In het plan worden witte Hamalayaberken (*Betula utilis*) geplaatst. Deze witte berken worden ongeveer 12 meter hoog. Bij plaatsing hebben de bomen een stamomtrek van 14-16 cm.

4.2.3 Gemeenschappelijke toegangsweg

De straat vanaf de Overkrocht naar de woningen wordt gemeenschappelijk eigendom van de kopers en wordt derhalve niet aangemerkt als openbare ruimte.

4.2.4 Erfafscheiding

De erfafscheidingen worden middels een groene haag uitgevoerd. De hoogte van de erfafscheiding bedraagt 0,90 meter op het voorerfgebied en 1,50 meter op het achtererfgebied.

4.3 Verkeerskundig

4.3.1 Verkeersbewegingen

Met de oude functie van het object als flebologisch centrum gingen verkeersbewegingen gepaard. De nieuwe woonfunctie van de locatie zal naar verwachting minder verkeersbewegingen aantrekken.

4.3.2 Parkeren

Conform de parkeernormen Alkmaar 2017-2027 dienen minimaal 1,7 tot maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd.

Gezien de parkeerdruk in de directe omgeving is in overleg met de gemeente Alkmaar besloten om de maximale grens aan te houden. In het stedenbouwkundig plan zijn derhalve twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.3.3 Uitrit

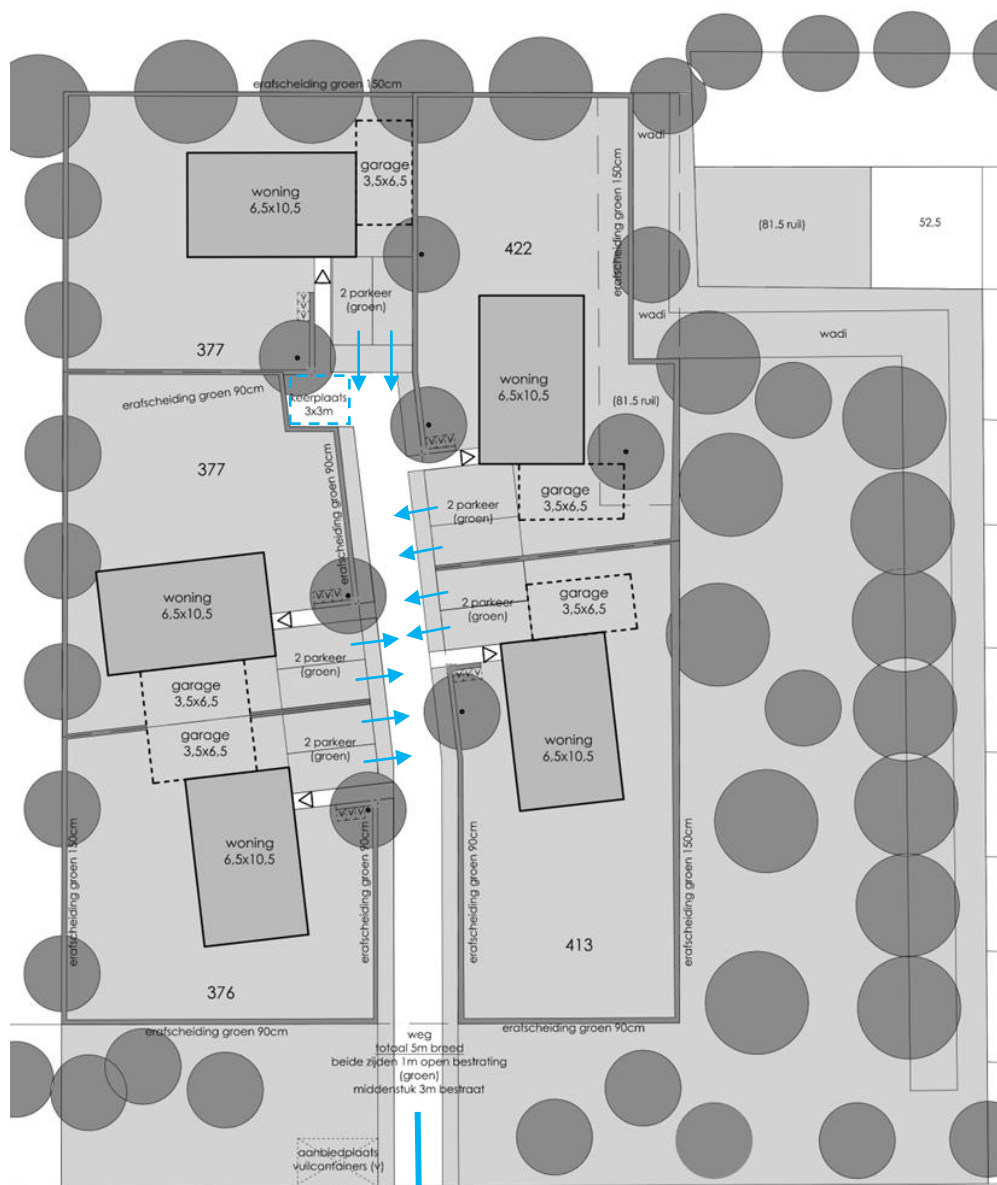
In de bestaande situatie is een uitrit aanwezig op de Overkrocht. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe uitrit op de Overkrocht gerealiseerd.

De woningen worden middels een verharde straat van 5 meter breed (3 meter bestraat met aan beide zijden 1 meter open bestrating (groen)) gezamenlijk ontsloten op de Overkrocht. Aan het einde van de straat is een keerpunt van 3 bij 3 meter aanwezig om het keren van auto's in de straat mogelijk te maken.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020



Overkrocht

Figuur 9 - Uitrit projectlocatie (bron: DVA, 2019)

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

5. Milieuaspecten

5.1 Geluid

5.1.1 *Wegverkeerslawaaï (Wgh)*

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Het plangebied is gelegen langs een 30 km/h-weg, zijnde de Westerweg.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh).

Er geldt voor wegen, die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied, geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht.

5.1.2 *Spoorweglawaaï*

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is nader onderzoek gedaan naar railverkeerslawaaï, aangezien de projectlocatie is gelegen binnen een afstand van 200 m van de spoorweg die Alkmaar met Heiloo verbindt.

Het beschermingsniveau voor nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen in de zone is vastgelegd in art. 4.9 Bgh (voorkeursgrenswaarde) en artikel 4.10 t/m 4.12 (hoogst toelaatbare geluidsbelasting). Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB.

De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Het volgende kan worden geconcludeerd:

- Aangezien de berekende geluidbelasting ten gevolge van het spoorverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar voldoet aan de maximaal toelaatbare waarde, is het stellen van een hogere waarde van maximaal 60 dB L den door de gemeente noodzakelijk. Aan de eisen uit het beleid van de gemeente voor het stellen van een hogere waarde wordt voldaan.
- Omdat uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden, zal naast een hogere waarde tevens de geluidwering van de gevels bepaald moeten worden. Dit onderzoek is noodzakelijk voor de procedure in het kader van de Wabo-activiteit bouwen.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage 2 aan dit document toegevoegd.

5.2 Bodemonderzoek/bodemsaneringsplan

In verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de sloop van het bestaande gebouw en de nieuwbouw van vijf woningen heeft Bodem Belang BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie Overkrocht 10 te Alkmaar.

Zowel de bovengrond als de ondergrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Ook in het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in concentraties die de streefwaarden overschrijden.

Benoemd bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

Gezien de resultaten kan de hypothese worden bevestigd. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de sloop van het bestaande gebouw en de nieuwbouw van woningen.

De rapportage van het bodemonderzoek is als bijlage 3 aan dit document toegevoegd.

5.3 Zonering

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 bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal bureau van de Statistiek (CBS). 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.

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied. De projectlocatie valt binnen de categorie ‘gemengd gebied’ en er is geen sprake van oprichting van een bedrijf.

Een goed leef- en verblijfsklimaat is hiermee voldoende gewaarborgd en bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Fijn stof (PM₁₀) en Stikstofdioxide (NO₂)

Fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide hebben een ‘betekenend’ negatief effect op de luchtkwaliteit.

Projecten die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen of een kantoor van minder dan 100.000 m² BVO niet hoeven te toetsen aan de normen van luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling ‘niet in betekenende mate bijdragen’.

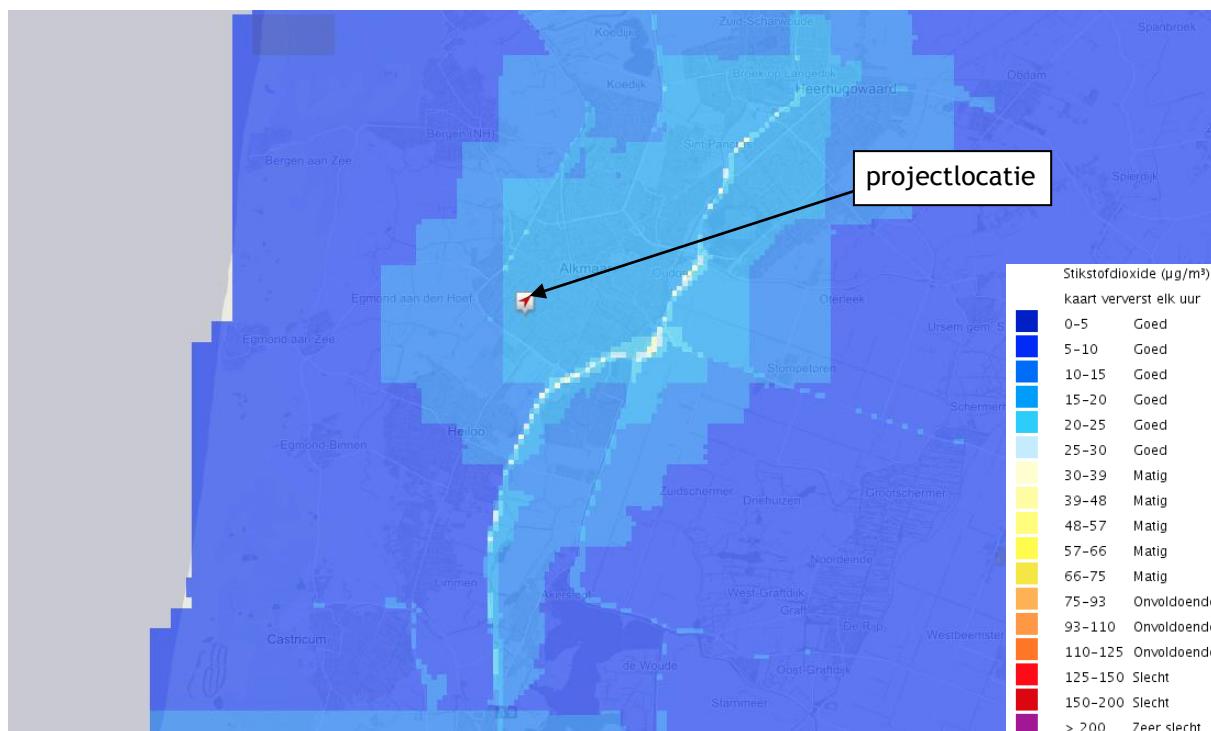
Derhalve hoeft onderhavig plan niet te worden getoetst aan de normen van luchtkwaliteit.

Op onderstaande figuur is de stikstofconcentratie op de locatie weergegeven. De blauwe kleur geeft aan dat de concentratie in µg/m³ kan worden aangeduid als ‘goed’, hetgeen aangeeft dat men gebruikelijke activiteiten niet hoeft aan te passen. Het beoogde gebruik van de locatie geeft geen aanleiding voor een verhoogde stikstofconcentratie.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020



Figuur 10 - Stikstofconcentratie op projectlocatie (bron: Atlas Leefomgeving, 2018)

5.5 Flora- en Fauna/Wet natuurbeheer

5.5.1 Beschermde soorten

Op basis van een inventarisatie van Groot Eco Advies is geconstateerd dat er geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen van de Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Voor andere beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig. Door middel van gericht veldonderzoek kan worden vastgesteld of de genoemde soorten al dan niet aanwezig zijn.

Aan de voorzijde van het gebouw (boven de Overkrocht) werd regelmatig door enkele Gewone dwergvleermuizen gevoerd. Hier ligt duidelijk een foerageergebied. Tweemaal werd een baltende Ruige dwergvleermuis buiten het plangebied gehoord. Van binding met het te slopen gebouw was geen sprake.

Sloop van het gebouw en de nieuwbouw heeft geen negatief effect op Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

De rapportage van de toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming is als bijlage 5 aan dit document toegevoegd. Het Onderzoek beschermde soorten 2019 is als bijlage 6 aan dit schrijven toegevoegd.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt niet in of nabij Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en weidevogelleefgebied. De Natura 2000-gebieden Noordhollands Duinreservaat (5,4 km), de Schoorlse Duinen (4,4 km) en Eilandpolder (6,9 km) zijn op ruime afstand van de projectlocatie gesitueerd. Ook liggen op ruime afstand NNN-percelen en weidevogelleefgebied.

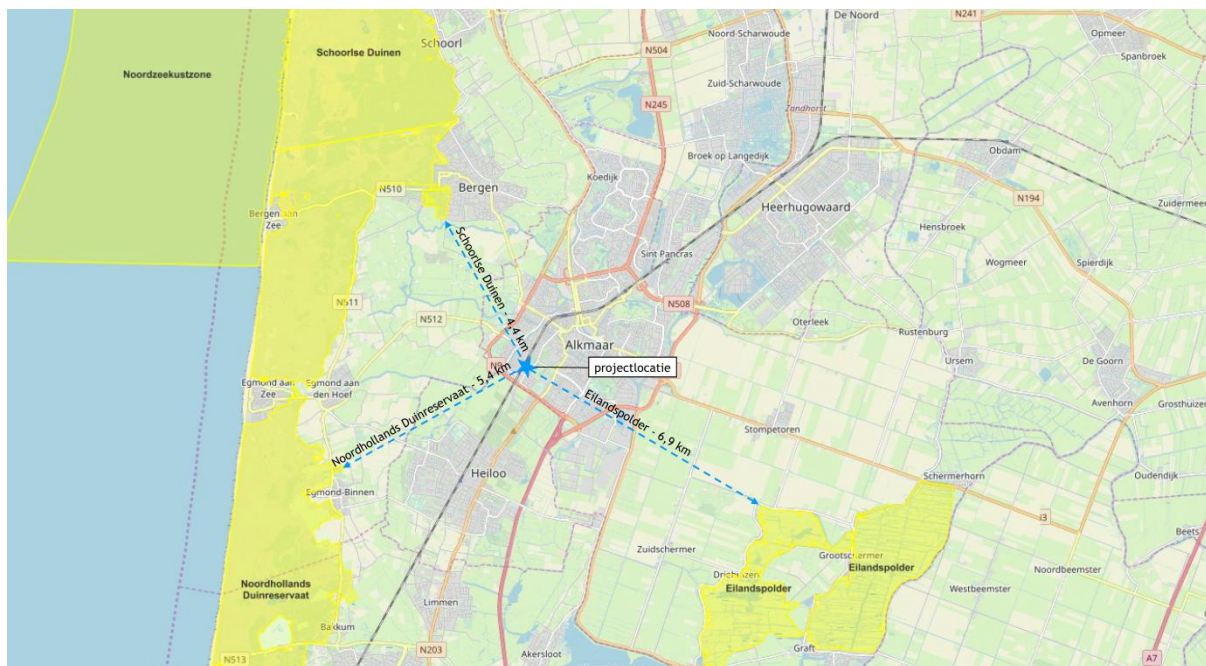
Herontwikkeling van de locatie heeft geen negatieve ruimtelijke effecten op Natura 2000-gebied, NNN en het weidevogelleefgebied. Naast de aard van de werkzaamheden is de afstand tot het genoemde gebied groot en er is veel bufferende bebouwing en N9 aanwezig. Nadere toetsing wordt niet nodig geacht.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Een voortoets is daarom niet nodig.



Figuur 11 - Afstand projectlocatie tot Natura 2000-gebieden (Alterra, 2019)

5.5.3 Stikstofemissie (NO_x)

De hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: 'PAS') niet mag worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, de aanleg van infrastructuur (o.a. vaar-, spoor-, en autowegen), de bouw van nieuwe bedrijven en agrarische activiteiten die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De projectlocatie bevindt zich niet in of nabij een Natura2000-gebied (dichtstbijzijnde gebied ligt op > 4,4 kilometer).

Het projectvoornemen kan worden gekenmerkt als kleinschalige woningbouwinitiatief. De realisatie van de vijf vrijstaande woningen resulteert in een daling van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande functie en een daling van de energiebehoefte ten opzichte van de bestaande bebouwing. De emissie van NO_x daalt van 142,49 kg/j in de bestaande situatie naar 16,1 kg/j in de nieuwe situatie. Tijdens de sloop-/bouwphase is er een tijdelijke stikstofemissie van 22,93 kg/j.

De emissiebronnen van de bestaande situatie en de gewenste situatie zijn ingevoerd in de AERIUS Calculator 2019. De emissie leidt tot een depositie van < 0,00 mol/ha/j op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het initiatief heeft dan ook geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

De memo en berekening van de AERIUS Calculator 2019 is als bijlage 4 aan dit document toegevoegd.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

5.6 Water

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat voor ieder ruimtelijk plan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

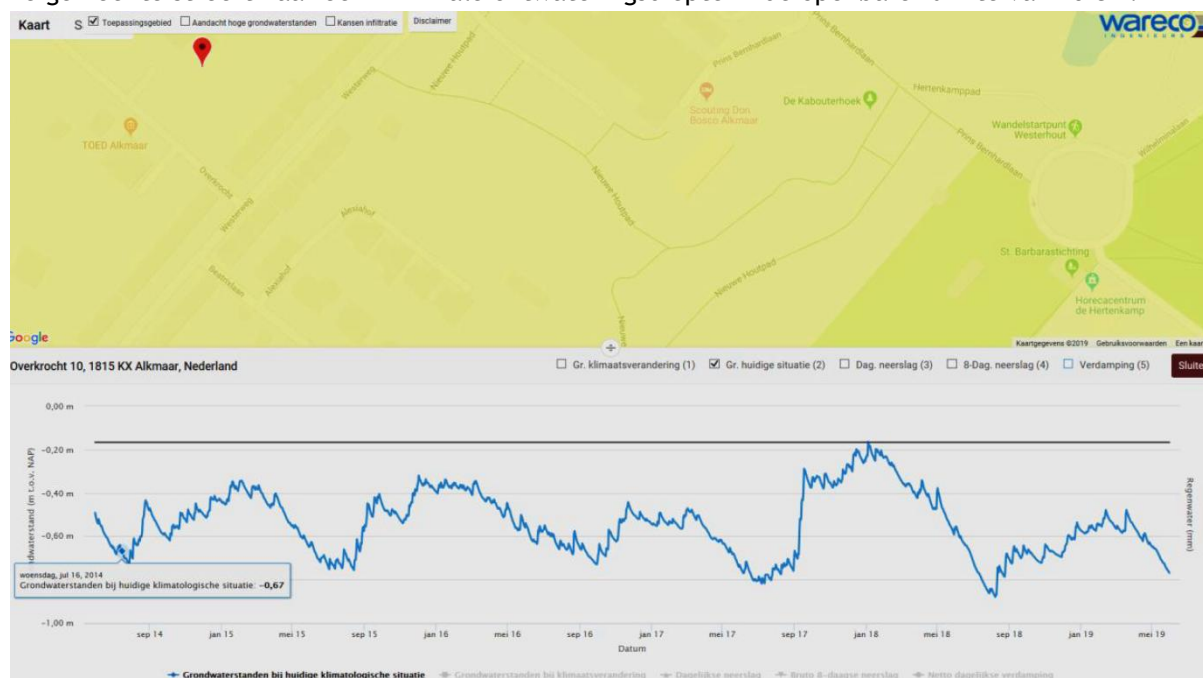
Er is in op de projectlocatie sprake van een Gemengd Rioolstelsel (Gemeente Alkmaar, 2019), zie figuur. De ambitie van de ontwikkelaar is om het hemelwater zoveel mogelijk middels natuurlijke infiltratie in de grond af te voeren. In het openbaar gebied wordt waterdoorlatende verharding toegepast, waardoor sprake is van natuurlijke infiltratie. De wadi naast de projectlocatie wordt deels verplaatst.

Het dakoppervlak van de bestaande bebouwing is circa 708 m². In de nieuwe situatie is het dakoppervlak van de vijf woningen tezamen circa 342 m². Daarmee wordt het totale dakoppervlak gehalveerd.

5.6.1 Grondwaterstanden

Hieronder een weergave van de grondwaterstanden t.p.v. Overkrocht 10. De grondwaterstand fluctueert tussen NAP -0,20 m in de winter en NAP -0,80 m in de zomer. De laagste stand komt overeen met het peil in de Spoorstoot (NAP -0,85 m). De maaiveldhoogte in het plangebied is NAP 0,40 m. De ontwateringsdiepte varieert derhalve van 60 tot 120 cm.

De gemeente streeft naar een minimale ontwateringsdiepte in de openbare ruimte van 70 cm.



Figuur 12 - Grondwaterstand projectlocatie (Gemeente Alkmaar, 2019)

De grondwaterstand in de zomerperiode is voldoende laag om water in de bodem te infiltreren; in de wintermaanden echter niet. De toegangsweg in het plangebied watert rechtsreeks af op de bermen.

5.6.2 Riolering

In de Overkrocht ligt een gescheiden stelsel; één buis voor het hemelwater (blauw gearceerd; hierna te noemen: HWA-riool) en één voor het huishoudelijk afvalwater (rood gearceerd) (zie figuur 1). Het hemelwater dat wordt geloosd op het HWA-riool wordt direct afgevoerd naar de Spoorstoot. De capaciteit van het HWA-riool is voldoende om de daken van de woningen in het plangebied hierop aan te sluiten.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

5.6.3 Wadi / greppel aan oostzijde plangebied

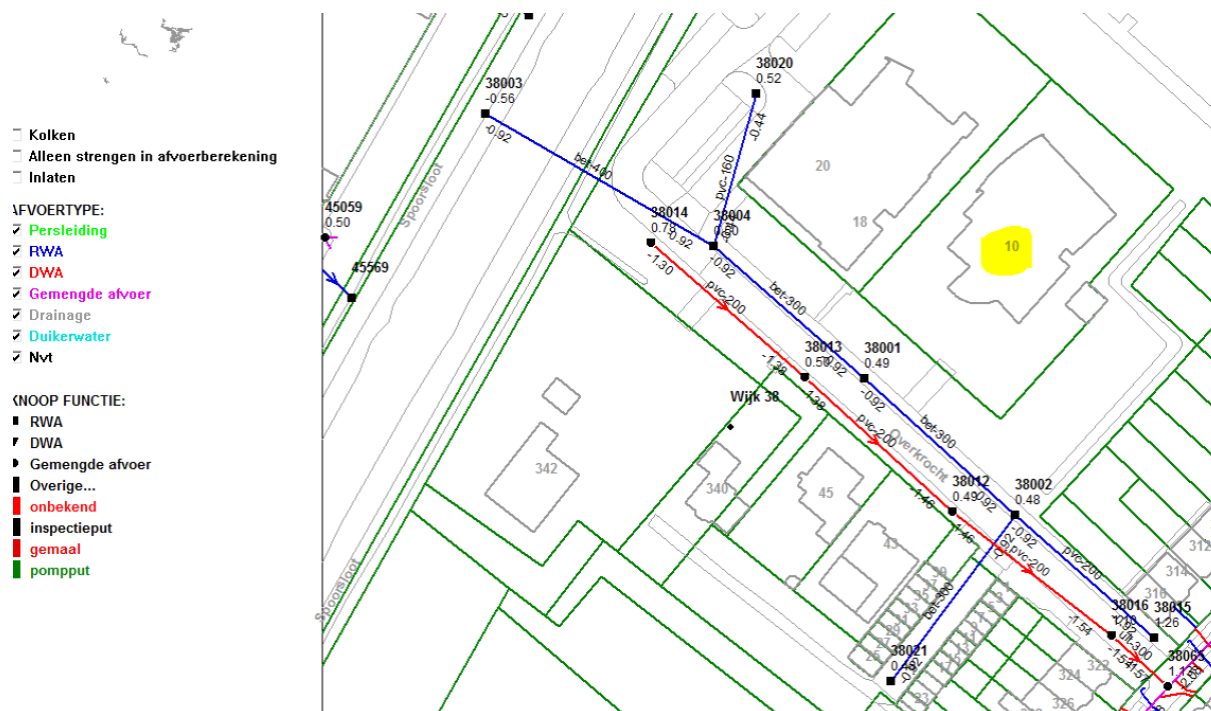
De wadi / greppel aan de oostzijde van het plangebied heeft geen ontwaterings- of afwateringsfunctie. Overwogen kan worden om het hemelwater van de woningen binnen het plangebied te laten lozen op de wadi / greppel. Hiervoor zal de greppel moeten worden geherprofileerd.

Advies is om de greppel niet te benutten als hemelwateropvang van het plangebied, omdat:

1. Het niet doelmatig is als hemelwateropvang, wetende dat er in de straat een HWA-riool van voldoende capaciteit ligt, die het water rechtstreeks loost op de Spoorloot. Niet doelmatig vanwege de aanleg en onderhoud van extra leidingwerk en overloopconstructie naar het HWA-riool.
2. De grondwaterstand t.p.v. de nieuwe bebouwing in de winter is te hoog om water te infiltreren in de bodem. De kans op overlast wordt hierdoor te groot.

5.6.4 Ontwatering t.p.v. de woningen

Houd er rekening mee dat hoge grondwaterstanden in de winter door bewoners als overlast kunnen worden ervaren.



Figuur 13 - Riolstelsel t.p.v. Overkrocht (bron: Gemeente Alkmaar, 2019)

5.7 Externe veiligheid

De locatie en activiteiten zijn getoetst op het aspect externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich niet nabij risicovolle activiteiten en bevindt zich buiten het invloedsgebied van risicovolle activiteiten. Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd. Externe veiligheid is voor deze locatie niet relevant. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' wordt het plan niet door risicovolle activiteiten gehinderd.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

6. Belemmeringen

6.1 Kabels en leidingen

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

Herinrichting van de parkeervoorzieningen aanwezige ondergrondse infrastructuur voor openbare verlichting en laadpalen zal worden afgestemd op de nieuwe terreininrichting.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Het planvoorstel betreft een particulier initiatief van Imaro Vastgoed BV. De kosten die met de ontwikkeling gepaard gaan, zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hierbij valt te denken aan kosten voor:

- Sanering in verband met bodemverontreiniging
- Verplicht te verrichten externe onderzoeken
- Verwervingskosten
- Legesvergoedingen
- Aanleg openbaar gebied

8. Inspraak

8.1 Maatschappelijke behoefte

Het gebouw dat in de huidige situatie op de projectlocatie heeft haar functie verloren en staat al voor langere tijd leeg. Door het te ontwikkelen krijgt de locatie een nieuwe functie heeft geeft daarmee een kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving. Daarnaast komt de ontwikkeling toe aan de vraag naar woningen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de periode van januari 2018 tot en met januari 2019 zijn er diverse gesprekken gevoerd met omwonenden aan de Westergweg en de Overkrocht. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden bij de bewoners thuis.

In juni 2019 heeft initiatiefnemer een inloopinformatieavond georganiseerd voor omwonenden binnen een straal van 200 meter van de projectlocatie. Een memo van deze avond, alsmede een presentielijst, is als bijlage 7 aan dit document toegevoegd.

Tijdens deze informatiebijeenkomsten zijn de plannen van de herontwikkeling van de locatie besproken en daar is positief op gereageerd. Daar waar nodig zijn de plannen aangepast na de ontvangen feedback. De initiatiefnemer heeft derhalve geen aanleiding voor bezwaren uit de omgeving die betrekking hebben op de ontwikkeling van de projectlocatie.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

9. Overige

9.1 Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juni 2017 een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder. De Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Aangezien het een woningbouwlocatie met minder dan 12 woningen betreft en er geen sprake is van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 onder i van het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op het project.

9.2 Juridische planologische procedure

Het perceel heeft de bestemming Gemengd-3 waarbinnen wonen niet is toegestaan (nieuwbouw buiten het bouwvlak, wonen is niet toegestaan en er worden woningen toegevoegd). Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen en de activiteiten vallen niet binnen de kruimelregeling uit artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht, zodat medewerking mogelijk is via een uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Ruimtelijke Onderbouwing
Datum: 26-5-2020

10. Conclusie

Uit onderliggende Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing (Art.2.12 Wabo).

Er is met deze Ruimtelijke Onderbouwing voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Overkrocht 10 te Alkmaar tot een woongebied met vijf vrijstaande woningen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Planologische afwijking (Art.2.1 lid 1c Wabo)
 - Wonen in Bestemming 'Gemengd - 3'
 - Verkeer in Bestemming 'Gemengd - 3'
- Uitweg (Art 2.2 lid 1e Wabo)

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20193680

Datum: 26-5-2020

Ruimtelijke Onderbouwing
Alkmaar - Overkrocht 10