

RUIMTELIJKE MOTIVERING

PROJECT	Josephkerk te Alkmaar
VERSIE	versie 1.4
PROJECTNUMMER	18275
DATUM	13 juli 2020
AUTEURS	



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Huidige en toekomstige situatie	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar (2013-2020) en Regionaal Actieprogramma en regionale “Woningbouwafspraken en Programmering juni 2019”	13
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017)	13
4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Nut en noodzaak	15
4.2 Verkeer- en parkeren	15
4.3 Archeologie	17
4.4 Cultuurhistorie	17
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	18
4.6 Bedrijven en milieuzonering	18
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Bodem	21
4.9 Geluid	22
4.10 Luchtkwaliteit	23
4.11 Ecologie	24
4.12 Toets stedelijke ontwikkeling Besluit m.e.r.	26
5 Uitvoerbaarheid	28
5.1 Economische uitvoerbaarheid	28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6 Conclusie	29

1 Inleiding

Het bestuur van de parochie Matthias Laurentius ziet zich genoodzaakt de Sint Josephkerk aan de Nassaulaan volgend jaar te moeten sluiten voor kerkdiensten. Redenen voor de sluiting zijn een teruglopend kerkbezoek, steeds minder vrijwilligers en hoge onderhoudskosten bij een substantieel en structureel financieel tekort. Gedurende anderhalf jaar zijn diverse mogelijkheden voor herbestemming van het monumentale kerkgebouw bekeken, waarbij ook aandacht geweest is voor het bijzondere karakter daarvan.

Uiteindelijk is besloten dat de kerk zich het meest leent voor herontwikkeling tot negen luxe appartementen. In voorliggend document wordt dit nader gemotiveerd.

De beoogde woonfunctie in Josephkerk aan de Nassaulaan te Alkmaar is conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een planologische procedure dient te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. In het vigerende bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste functie toe te staan. Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is op deze aanvraag de reguliere procedure van toepassing. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor maakt de reguliere procedure onder andere mogelijk voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

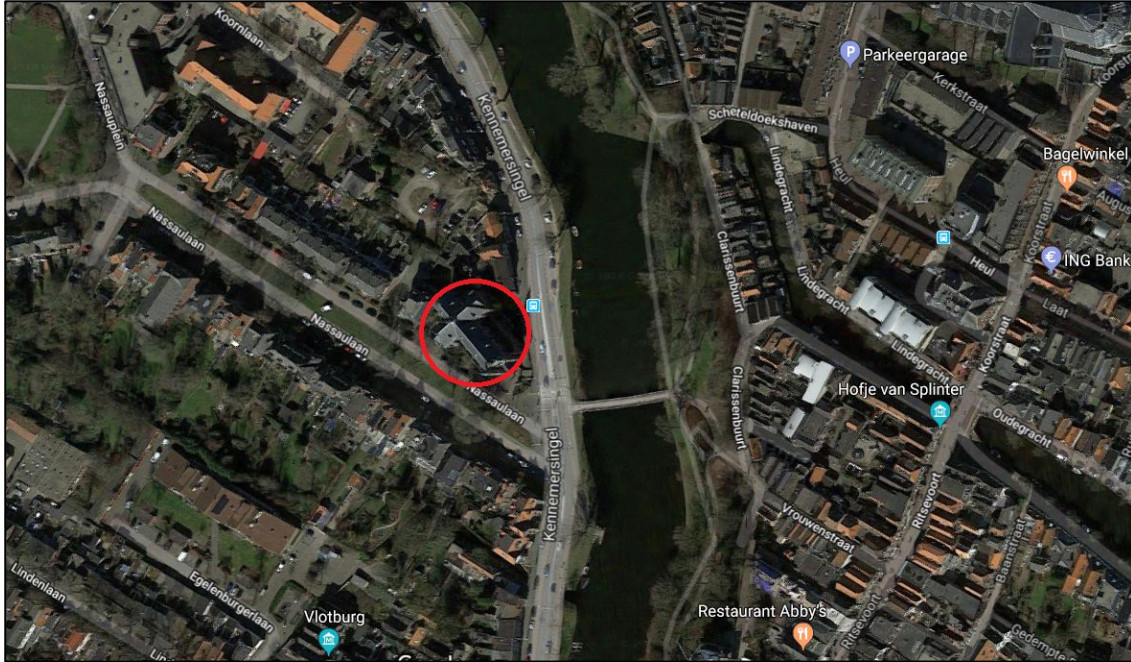
Artikel 4 lid 9 maakt transformatie mogelijk middels het volgen van de reguliere procedure. De kerk betreft echter een rijksmonument, waardoor advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed benodigd is. Hierdoor wordt het een uitgebreide op basis van artikel 2.1, eerste lid onder f, juncto 3.10, eerste lid, onder d, Wabo. Dit doet verder niets af aan de motivering die benodigd is. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke motivering gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De Sint Josephkerk vormt een monumentencomplex met de pastorie op Nassaulaan 2 en de gemetselde erfafscheiding rondom het perceel. Het perceel is kadastraal bekend als sectie A nummer 5309 van de kadastrale gemeente Alkmaar.

figuur 1 Onderzoekslocatie globaal: (aangegeven met rood)



figuur 2 Josephkerk (bron: www.google.nl/maps)



2.2 Huidige en toekomstige situatie

De Sint Josephkerk is een rooms-katholieke kerk aan de Nassaulaan 2 in Alkmaar. In 1908 werd besloten tot de bouw van een bijkerk voor de Sint-Dominicuskerk. Op 15 november 1922 werd de nieuwe parochie Sint-Joseph opgericht en ging de kerk zelfstandig verder. Na de liturgische wijzigingen van het Tweede Vaticaans Concilie in de jaren 1960 werd het interieur gewijzigd. Tussen 2006 en 2007 werd de kerk nogmaals heringericht, waarbij ontmoetingsruimten en kantoren zijn ingebouwd.

De belangrijkste waarde van het complex is de stedenbouwkundige waarde. De kerk staat op een voor Alkmaar zeer kenmerkende plek langs de stadssingel net buiten het historisch stadscentrum. Het complex vormt het visitekaartje en de entree voor de achterliggende woonwijk het Nassaukwartier, dat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht Westerhoutkwartier. De kerk is daarmee beeldbepalend voor de omgeving. De pastorie vormt de overgang naar maat, schaal en verkaveling van de woningen aan de Nassaulaan.

Het transformeren van de Josephkerk naar een nieuwe bestemming dient met respect voor de monumentale waarden en de omgeving plaats te vinden. Voor de transformatie zijn dan ook de volgende uitgangspunten van belang:

- zo min mogelijk aantasting van het monument;
- een geringe impact wat betreft autoverkeer/parkeren;
- een nieuw gebruik dat én “waardig” is én in staat om het onderhoud voor vele jaren op goede wijze te garanderen.

Met bovenstaande uitgangspunten in achtneming, is een ontwerp gemaakt voor de inrichting van de Josephkerk. In totaal worden negen luxe appartementen gerealiseerd in de kerk. Onder andere gezien de ligging van de kerk aan de rand van het Nassaukwartier nabij statige herenhuizen, is gekozen voor het realiseren van luxe (grote) appartementen. Door de realisatie van de grote appartementen is het mogelijk om de buitenzijde en het aanzicht van de kerk zoveel mogelijk intact te laten. Ook om de binnenzijde van de kerk zo veel mogelijk in tact te houden, zijn grotere appartementen gewenst. Bij de realisatie van kleinere en dus grotere aantallen appartementen, dienen er meerdere doorbrekingen in het gebouw gecreëerd te moeten worden vanwege daglichttoetreding. Door de oprichting van een Vereniging van Eigenaren kan het onderhoud van de kerk op de lange termijn worden gewaarborgd.

De noodzakelijke ingrepen in het gebouw kunnen bij de transformatie naar negen luxe appartementen tot het minimum worden beperkt. Het dak zal nauwelijks worden aangetast. De meeste aanpassingen zullen op de begane grond plaatsvinden. Door het plaatsen van hagen tegen de bestaande tuilmuren zijn deze ingrepen vanaf de straat nauwelijks waarneembaar. Rondom de kerk ligt een groene tuin met daarbij een eigen parkeergelegenheid voor tien auto's. De groene tuin gaat onderdeel uitmaken van de privé-buitenruimtes.

figuur 3 Impressie uitzicht vanaf terras Josephkerk



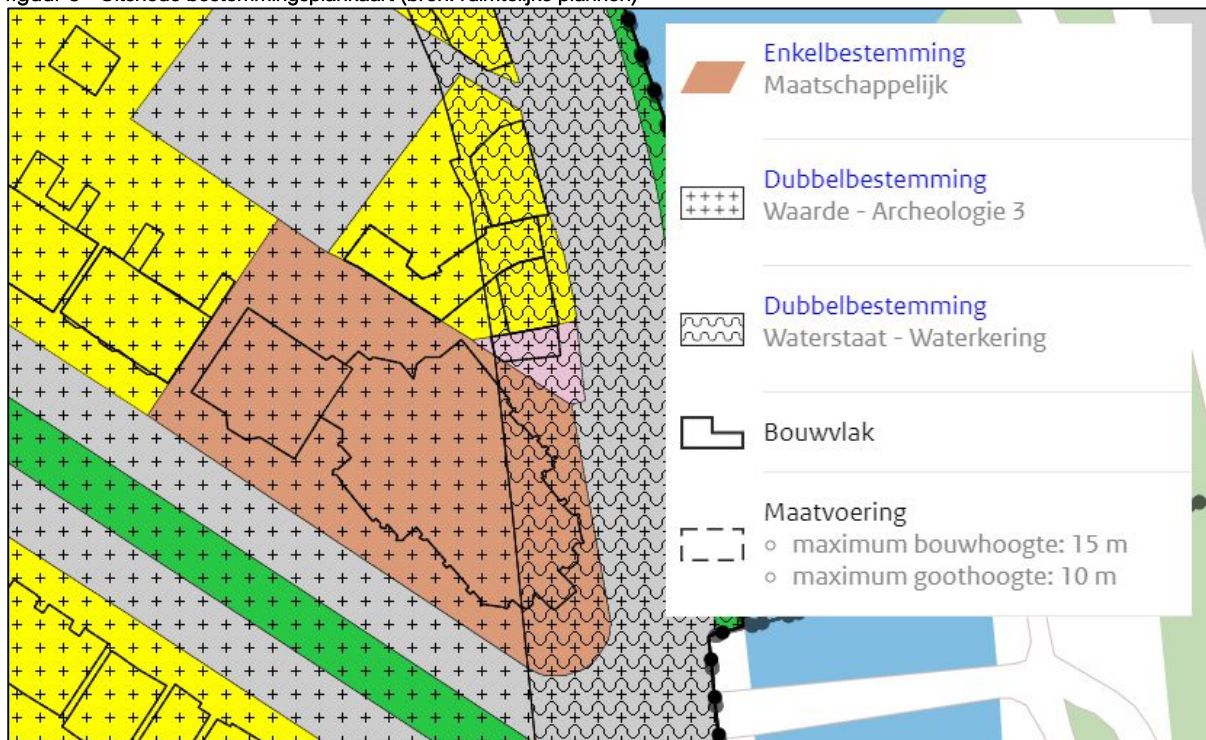
figuur 4 Impressies inrichting appartementen



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid-West', vastgesteld op 16 mei 2013 door de raad van de gemeente Alkmaar. De locatie heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse van de bestaande kerk geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een maximum bouwhoogte van 15 meter en een maximum goothoogte van 10 meter.

figuur 5 Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijke plannen)



16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijk;
- een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - maatschappelijk':
 - maatschappelijk;
 - detailhandel;
 - dienstverlening;
 - horecabedrijven categorie 3;
 - bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;

met de daarbijbehorende:

- wegen en paden;
- erven;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- bouwwerken;
- laad- en losplaatsen;
- nutsvoorzieningen;
- ontsluitingswegen;
- waterlopen en waterpartijen.

Conform de bestemmingsomschrijving van de gronden met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden bestemd voor: maatschappelijk. Op basis van de begripsomschrijving wordt hiermee bedoeld: *'overheids-, medische, onderwijs, sociaal-culturele, religieuze, jeugd/kinderopvang en vergelijkbare maatschappelijke doeleinden, met inbegrip van bijbehorend en aan de maatschappelijke doeleinden ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca van categorie 3'.*

Woningen zijn derhalve niet toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming. De kerk wordt getransformeerd, waardoor de bestaande bebouwing in tact blijft. De afwijking ziet derhalve enkel toe op de functie.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is op deze aanvraag de reguliere procedure van toepassing. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor maakt de reguliere procedure onder andere mogelijk voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Echter, met het transformeren van de kern naar woonfunctie, wordt niet alleen het gebruik gewijzigd, maar vinden ook bouwactiviteiten plaats. De aanvraag voorziet tevens in deze activiteiten. De kerk is aangemerkt als Rijksmonument en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zal een advies moeten geven op de ingreep. De uitgebreide procedure geldt alleen voor beschermde rijksmonumenten: zie artikel 2.1, eerste lid onder f, juncto 3.10, eerste lid, onder d, Wabo. Met toepassing van dit onderdeel kan de beoogde functiewijziging bij vergunningverlening voor de afwijking van het bestemmingsplan worden meegenomen.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen land dekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van de bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen te benoemen en eenvoudiger regelgeving toe te passen. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Relatie tot projectgebied

Op het projectgebied zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet relevant voor de projectlocatie en vormt de structuurvisie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Relatie tot het project

Voor het voorgenomen initiatief in het projectgebied geldt dat het gaat om een transformatie van een kerk. In totaal worden negen luxe appartementen gerealiseerd. Op basis van vaste jurisprudentie kunnen negen appartementen niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. In paragraaf 4.1 zal echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening, alsnog de nut en noodzaak van de transformatie worden beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waaronder en ten dele over het Wat. Onder de hoofddoelstelling ‘Balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerde ontwikkelingsprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelingsprincipes hangen met elkaar samen.

De visie laat in algemene zin zien wat onze ontwikkelingsprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema’s gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen. Bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelingsprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio’s – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver.

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. De provincie is momenteel bezig met het schrijven van een Omgevingsverordening. Aangezien deze nog niet is vastgesteld, geldt momenteel nog de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), zoals deze op 1 februari 2019 in werking is getreden.

Op 14 januari 2019 hebben Provinciale Staten een wijziging van de PRV vastgesteld. Deze geconsolideerde versie is na wijziging in werking getreden op 1 juni 2019.

Voor dit project is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen van belang. Artikel 5a van de PRV gaat hier op in.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a van de PRV. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dat is bij de voorgenomen ontwikkeling het geval. Het realiseren van negen luxe appartementen is in lijn met de in de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Relatie tot het project

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. In het kader van artikel 5a van de PRV heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar (2013-2020) en Regionaal Actieprogramma en regionale "Woningbouwafspraken en Programmering juni 2019"

In NoordHolland zijn er kwantitatieve verstedelijkingsafspraken gemaakt tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020. Deze zijn vastgelegd in Regionale Actieprogramma's.

Het RAP 2016-2020 is in 2019 geactualiseerd en de ambities en opgaven zijn vastgelegd in de in juni 2019 in alle colleges van de regio Alkmaar vastgestelde "Woningbouwafspraken en programmering". In dat document is op basis van een onderzoek van bureau Compaaenen geconstateerd dat de krapte op de woningmarkt in de regio groot is en groeit en dat de woningproductie omhoog moet. Er is een tekort aan woningen in alle segmenten. Er wordt ingezet op diversiteit van woonmilieus.

Relatie tot het project

De realisatie van woningen in het binnenstedelijk woonmilieu van Alkmaar, met behoud van een monumentaal pand, past in bovenomschreven ambities.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017)

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een stevig handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de visie wordt globaal de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente geschetst. Aan de hand van verhalende ambities en een visie op Alkmaars rol in de regio wordt duidelijk gemaakt waar de zwaartepunten in de ontwikkeling van de gemeente komen te liggen. Naast een wettelijke verplichting is de Omgevingsvisie vooral bedoeld als discussiedocument voor het gemeentebestuur, inwoners, initiatiefnemers, ontwikkelaars, en andere overheden.

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te

laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst.

De eerste ambitie betreft het Noordhollandsch kanaal, die van een industrieel transportkanaal veranderd in een uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven.

De tweede ambitie is dat Alkmaar zichzelf ziet als compacte stad. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. De derde ambitie is een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

De derde ambitie is een toekomstig bestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

Relatie tot het project

De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één- en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Met voorliggend plan worden negen koopwoningen in het duurdere segment gerealiseerd. De transformatie van kerkgebouw naar woongebouw past daarnaast binnen de ambitie van compacte stad: het toevoegen van woningen gebeurt door het transformeren van bestaand vastgoed.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Nut en noodzaak

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van negen luxe appartementen in de bestaande Joseph Kerk. Gezien minder dan elf woningen worden gerealiseerd, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden. Wel dient in het kader van de algemene motiveringsplicht, de nut en noodzaak te worden aangetoond. Deze motivering vindt plaats in voorliggende paragraaf.

Als gevolg van teruglopend kerkbezoek, minder vrijwilligers en hoge onderhoudskosten bij een substantieel en structureel financieel tekort, is het bestuur van de parochie Matthias Laurentius genoodzaakt de Sint Josephkerk te sluiten voor kerkdiensten. Gezien de stedenbouwkundige waarden van het complex is wenselijk om de kerk in zijn hoedanigheid in tact te houden. De kerk is met name stedenbouwkundig waardevol gezien de kenmerkende plek langs de stadssingel net buiten het historisch stadscentrum. Het complex vormt het visitekaartje en de entree voor de achterliggende woonwijk het Nassaukwartier, dat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht Westerhoutkwartier. Er is derhalve gezocht naar een geschikte nieuwe bestemming voor de kerk.

De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één- en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Op basis van de Omgevingsvisie en het RAP (2016 – 2020) bestaat in Alkmaar een grote behoefte aan grotere en duurdere koopwoningen, waarmee met de transformatie naar luxe grote appartementen in kan worden voorzien.

Voor initiatieven van drie woningen of meer wordt vanuit de gemeente de eis gesteld dat 1/3 deel in het sociale segment (categorie 1 en 2) gerealiseerd moet worden. Gelet op de situatie (kerkgebouw) is de gemeente echter van mening dat opsplitsen van dit gebouw naar meerdere kleine (i.v.m. economische uitvoerbaarheid) appartementen (in categorie 1 of 2) een negatief effect heeft op het rijksmonument. Hierdoor - mede omdat de ontwikkelaar (Vink Bouw) betrokken is bij meerdere locaties waar meer dan 1/3 deel sociaal gerealiseerd wordt, kan in afwijking van het gemeentelijk beleid ingestemd worden met het realiseren van een plan voor negen luxe appartementen.

Conclusie

Op basis van de Omgevingsvisie en het RAP (2016 – 2020) bestaat in Alkmaar juist een grote behoefte aan grotere en duurdere koopwoningen. Door grotere luxe woningen te realiseren, vindt zo min mogelijk aantasting van het monument plaats, is de impact voor wat betreft autoverkeer tevens gering en kan het onderhoud voor vele jaren op goede wijze gegarandeerd worden.

4.2 Verkeer- en parkeren

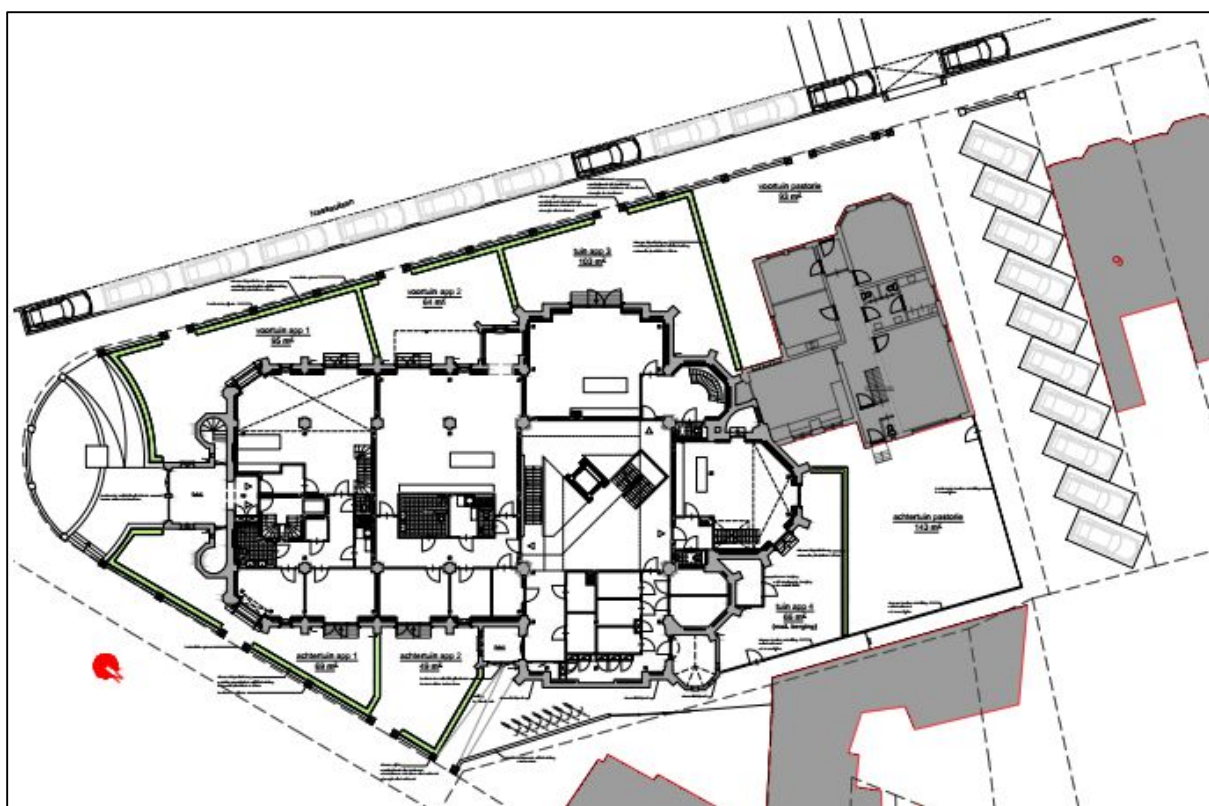
In het kader van de transformatie van de kerk dient gekeken worden wat daarvan het effect op de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is en hoe de ontsluiting geregeld wordt. Dit om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Parkeren

Conform het gemeentelijke beleid dient de parkeerbehoefte die zal ontstaan ten gevolge van realisatie van het project, op eigen terrein te worden opgelost. De initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling moet in beginsel voldoen aan minimumnormen, zodat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de omgeving.

De locatie is op basis van de Parkeernormennota van de gemeente Alkmaar gelegen in de schil van Alkmaar (wijk Westerhoutkwartier). In totaal worden negen woningen gerealiseerd, met een oppervlakte van meer dan 125 m². In dit geval is een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per appartement van toepassing (waarvan 0,3 voor het bezoek is). In totaal dienen minimaal 14 (13,5) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, inclusief het bezoekers parkeren. De benodigde parkeerplaatsen zijn op te splitsen in een bewoners en bezoekersdeel. Het maatgevende moment is de avond als er 12 parkeerplaatsen nodig zijn. Er is dan het meeste bezoek, maar niet alle bewoners zijn thuis. Deze twaalf parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein (10) en op de straat (2). De strook voor de kerk op de Nassaulaan is 62 meter. Momenteel zijn daar 9 parkeervakken. De aannemer kan daar 11 parkeerplaatsen van 5,60 kwijt. Daarnaast kan het bezoek natuurlijk ook gebruik te maken van de bestaande openbare parkeervoorzieningen langs de Kennemersingel.

figuur 6 Situatietekening parkeren Nassaulaan en eigen terrein (bron: DVUA BV, 14 mei 2020)



Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW handreiking 2018. Als uitgangspunt is de hoofdgroep 'wonen' gehanteerd, type 'koop, appartement, duur', 9 woningen, in sterk stedelijk gebied, in de schil van het centrum. Dit resulteert in $9 * 7,2 (*1,11) = 72$ vervoersbewegingen per dag. Het betreft zowel heen- als terugreizend verkeer. De kencijfers van het CROW zijn hierbij (worst-case) gemodelleerd voor een werkdag door deze te vermenigvuldigen met 1,11.

Ontsluiting

De locatie is gelegen aan de Kennemersingel, welke in verbinding staat met de Kennemerstraatweg. Via de Kennemerstraatweg is de N9 en vervolgens de A9 (richting Haarlem) bereikbaar. De Kennemersingel staat in de richting van Schagen in verbinding met de Geestersingel, waarna via de Tesselsebrug de Noorderkade bereikbaar is. Via de Noorderkade is vervolgens de N9 en de N245 bereikbaar.

Fietsparkeerplaatsen

Voor de realisatie van appartementen gelden geen wettelijke normen ten aanzien van fietsparkeerplaatsen. Voor de negen appartementen worden in de kerk bergingen gerealiseerd. Hierdoor kunnen de fietsparkeerplaatsen inpandig worden opgevangen.

Conclusie

De negen luxe appartementen zorgen niet voor een dermate verkeersaantrekkende werking, dat verkeershinder zal ontstaan. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein en voor de bezoekers in de openbare ruimte. Voor de fietsparkeerplaatsen worden inpandige bergingen gerealiseerd.

4.3 Archeologie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Relatie tot het project

Ter plaatse van de locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of het herstel van voorkomende archeologische waarden. Voor het voorgenomen project geldt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is doordat geen sprake is van werkzaamheden in de bodem. Er is enkel sprake van transformatie van bestaande bebouwing. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Relatie tot het project

De Sint-Josephkerk is een rooms-katholieke kerk aan de Nassaulaan 2 te Alkmaar. In 1908 werd besloten tot de bouw van een bijkerk voor de Sint-Dominicuskerk. De architect was Albert Margry, die werd bijgestaan door zijn compagnon Jos Snickers. Margry ontwierp ook de naastgelegen pastorie. Op 25 april 1910 werd de kerk officieel geconsacreerd. Op 15 november 1922 werd de nieuwe parochie Sint-Joseph opgericht en ging de kerk zelfstandig verder. Het is een driebeukige kruiskerk in neogotische stijl. Aan beide zijden van de voorgevel staat een kleine traptoren. Na de liturgische wijzigingen van het Tweede Vaticaans Concilie in de jaren 1960 werd het interieur gewijzigd. De vloer van het priesterkoor werd verhoogd en altaren, preekstoel en communiebanken werden verwijderd. Tussen 2006 en 2007 werd de kerk nogmaals heringericht, waarbij ontmoetingsruimten en kantoren zijn ingebouwd.

De kerk is een rijksmonument. Het kerkgebouw met bijbehorend interieur is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als historisch-functioneel hoofdonderdeel van het rooms-katholiek kerkcomplex. Daarnaast geldt de kerk als een gaaf bewaard voorbeeld van vroeg 20ste-eeuwse neogotische kerkelijke bouwkunst naar ontwerp van de architecten Margry en Snickers.

Voor de herbestemming van de kerk is gezocht naar een passende functie, waarbij de noodzakelijke ingrepen in het monumentale gebouw tot een minimum beperkt kunnen worden. Door de realisatie van de grote appartementen is het mogelijk om de buitenzijde en het aanzicht van de kerk zoveel mogelijk intact te laten. Ook om de binnenzijde van de kerk zo veel mogelijk in tact te houden, zijn grotere appartementen gewenst. Bij de realisatie van kleinere en dus grotere aantallen appartementen, dienen er meerdere doorbrekingen in het gebouw gecreëerd te moeten worden. Dit is ongewenst, waardoor gekozen is voor de realisatie van negen ruimte appartementen. Het dak zal nauwelijks worden aangetast. De meeste aanpassingen zullen op de begane grond plaatsvinden. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de monumentale waarde van het pand. Wel zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de werkzaamheden aan het monument. Hierdoor vormt cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Onderhavig project bestaat uit de transformatie van een bestaand bouwwerk zonder dat er een uitbreiding wordt gerealiseerd. De waterhuishoudkundige situatie blijft nagenoeg onveranderd. In de huidige situatie is het perceel reeds volledig verhard, waardoor watercompensatie niet aan de orde is. Bij de verbouwing zal het gebruik van uitlogende materialen worden voorkomen. Het aspect water vormt geen belemmering voor het toestaan van de beoogde functiewijziging.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat

woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 7 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-uitgave zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-uitgave gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Relatie tot het project

Hoewel de omgeving van de projectlocatie hoofdzakelijk een woonfunctie kent, is hier en daar een bedrijf gevestigd. Het vigerende bestemmingsplan staat bedrijven toe die passen binnen woonbuurten of aan de rand van woonbuurten. Lichte vormen van bedrijvigheid zijn dus wel toegestaan. Daarnaast is de locatie gelegen aan de Kennemersingel, een belangrijke doorgaande route nabij het centrum van Alkmaar. Gezien de ligging van de locatie nabij het centrum van Alkmaar en de lichte bedrijvigheid in de omgeving van de projectlocatie, is sprake van gemengd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaande kerk naar woningen. Woningen leveren geen hinder ten opzichte van andere woningen. Derhalve dient beoordeeld te worden of de voorgenomen functie mogelijk bedrijvigheid belemmerd. In de omgeving van de projectlocatie zijn, zoals hierboven reeds toegelicht, enkel bedrijven gevestigd die inpasbaar zijn in een woonomgeving (zoals een yogastudio aan de Kennemersingel 17 en een tandartspraktijk aan de Nassaulaan 7). Deze bedrijvigheid zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering van de bedrijfsvoering ondervinden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

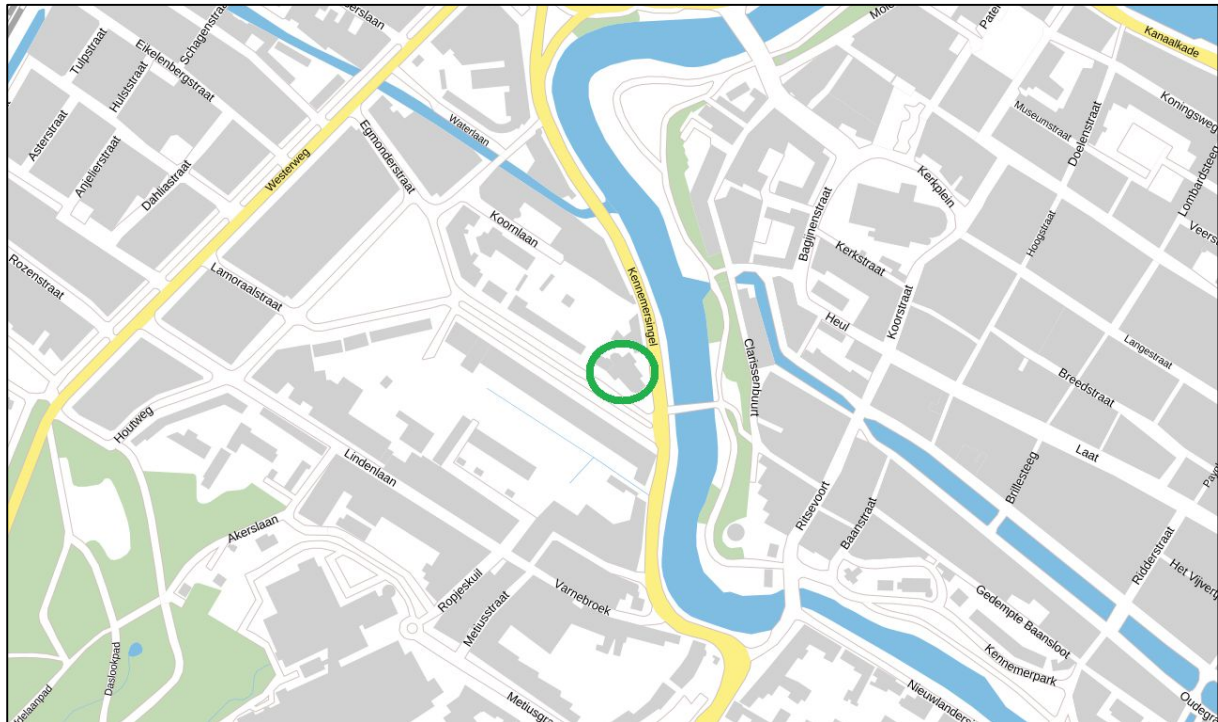
Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Relatie tot het projectgebied

Voor de beoordeling van de risico's is de risicokaart geraadpleegd.

figuur 8 Uitsnede risicokaart (bron: nederland.risicokaart.nl)



In de nabijheid van de projectlocatie vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen. Ook zijn geen transportroutes van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor aanwezig in de nabijheid van de projectlocatie. Er zijn geen risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied. De realisatie van de woningen is zelf ook niet aan te merken als een risicovolle activiteit.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Indien nieuwbouw plaatsvindt dient zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Relatie tot het projectgebied

Het project betreft de transformatie van een bestaande kerk naar negen appartementen zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Er vinden geen bodemroerende activiteiten plaats maar er worden wel tuinen gerealiseerd. In dit kader wordt door Back Milieuadvies een verkennend

bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten en de rapportage worden eind juli 2020 verwacht en zullen dan onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Conclusie

Op dit moment wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten eind juli 2020 gereed zijn. Het verkennend bodemonderzoek wordt te zijner tijd toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning.

4.9 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. In de Wet geluidhinder wordt een aantal typen objecten beschermd, waaronder woningen. Onderhavig project bestaat uit de transformatie van een woning naar een (verpleegkundige) kinderopvang en dagbesteding, gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Het projectgebied ligt niet binnen de wettelijke zones van spoorwegen en van geluidgezoneerde industrieterreinen.

Wegverkeer

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van de Wet geluidhinder is het stelsel van zonering van wegen erop gebaseerd dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object dat is gelegen binnen de zone van meerdere wegen, per weg wordt bepaald. Voor het aanbrengen van geluidwerende gevelvoorzieningen dient echter uitgegaan te worden van het cumulatieve effect, dus de gezamenlijke geluidbelasting van de wegen, zonder aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder mogen de berekende geluidbelastingen gecorrigeerd (verminderd) worden met 2 tot 4 dB voor wegen waar een representatief te achten snelheid gelijk aan of hoger is dan 70 km/uur en met 5 dB voor de overige wegen (< 70 km/uur). Deze correctie houdt verband met de verwachting dat het verkeer in de toekomst stiller zal worden door technische ontwikkelingen en aanscherping van het type keuringseisen.

Voor woningen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk tot de maximale grenswaarde van 63 dB.

Relatie tot het projectgebied

LBP-Sight heeft in mei 2020 een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de negen toekomstige appartementen die worden gerealiseerd in het huidige kerkgebouw 'Sint Josephkerk' aan de Nassaulaan 2-4 in Alkmaar. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de

gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Het is niet mogelijk/wenselijk om bij dit project geluidbeperkende maatregelen toe te passen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Daarom wordt de gemeente Alkmaar verzocht een hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige appartement af te geven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt door de gemeente Alkmaar een hogere waardebesluit genomen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden kan bepaald worden in hoeverre deze ontwikkelingen leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking. Indien hier sprake van is kan m.b.v. de NIBM-rekentool geconcludeerd worden in hoeverre de grenswaarde van 3% al dan niet wordt overschreden en niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van bovenstaande voorbeelden kan geconcludeerd worden dat negen appartementen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag betreft 72 mvt / etmaal (zie paragraaf 4.2).

figuur 9 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		72
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

In bovenstaande figuur is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Uit de berekening blijkt dat het plan de grens van 3% niet overschrijdt. Derhalve hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming

wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de realisatiefase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Relatie tot het projectgebied

Soortenbescherming

De beoogde transformatie voorziet in wijzigingen aan het bestaande pand waarbij het bestaande pand geheel intact blijft. Desalniettemin kunnen door de inpandige werkzaamheden beschermde soorten in hun broed- of verblijfplaats worden aangetast. Derhalve is door Van der Goes & Groot een quickscan ecologie uitgevoerd. De quickscan van 16 april 2020 is als bijlage bijgevoegd en de resultaten worden hieronder beknopt beschreven.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die de Gierzwaluw. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort noodzakelijk. Tevens kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen in het plangebied. Ook voor deze soorten is nader onderzoek noodzakelijk.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een

klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen is inmiddels opgestart. De eerste twee rondes (periode maart-juli 2020) heeft geen bijzonderheden opgeleverd.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of NNN. Wel ligt het in de nabijheid van Natura 2000 gebieden. In dit kader is door Van der Goes en Groot op 19 april 2020 een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). Voor de berekening zijn de effecten ingeschat op de meest dichtbij zijnde stikstofgevoelige habitattypen. Het betreft diverse aangewezen (en in rekentool Aeries aangegeven) habitattypen in Noordhollands Duinreservaat en Schoorlse Duinen.

De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Toets stedelijke ontwikkeling Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor alle activiteiten die op de D-lijst staan geldt bovendien sinds 16 mei 2017 dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU. Voor voorliggend project geldt echter dat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is: het transformeren van de kerk is, gezien de aard en omvang van het voorliggend project, geen stedelijke ontwikkeling in het kader van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van uitbreiding, enkel van de transformatie van de bestaande bebouwing. De milieugevolgen zijn daarnaast zeer beperkt. Dit mede

afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De initiatiefnemers dragen de kosten voor de uitvoer van het project, het project wordt economisch uitvoerbaar geacht. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Ten behoeve van de transformatie de bestaande kerk wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Alkmaar en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Er is op 4 november 2019 een informatieavond georganiseerd in de kerk zelf waarin de transformatie is toegelicht middels tekeningen, foto's en impressies op informatiepanelen. Tijdens de informatieavond waren er afgevaardigden namens de gemeente Alkmaar, Vink Bouw, DVUA en Leygraaf makelaars. Het plan is enthousiast ontvangen door de buurt en de avond is rustig verlopen met zo'n 30 bezoekers.

Procedure

Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning zal samen met deze ruimtelijke motivering zes weken ter inzage worden gelegd. Voor belanghebbenden is er tijdens deze periode de mogelijkheid om bezwaar in te dienen.

6 Conclusie

Het doel is het bestaande gebouw van de Sint Josephkerk aan de Nassaulaan 2 te Alkmaar te transformeren naar een woongebouw met negen woningen. Voor wat betreft de wijziging van de functie en de bouwactiviteiten aan een Rijksmonument, zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden middels de uitgebreide procedure.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan en voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De strijdigheden van de beoogde functie op het perceel aan de Nassaulaan 2 te Alkmaar zijn in deze rapportage gemotiveerd. De nieuwe situatie leidt niet tot onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

