

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nassauplein 10, Alkmaar

Opdrachtgever

GTP vastgoedontwikkeling b.v.

Kenmerk

2022.RO.3.1

Auteur(s)

Ing. J.J. (Jerry) Breg

Ing. K. (Kees) van Houts

Datum

4 februari 2022

Status

Definitief

Titel : Ruimtelijke onderbouwing - Nassauplein 10

Opdrachtgever : GTP vastgoedontwikkeling b.v.

Kenmerk : 2022.RO.3.2

Auteurs : ing. J.J. (Jerry) Breg
: ing. K. (Kees) van Houts

Datum : 4 februari 2022

Status : Definitief

D-VA
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG ALKMAAR
072 20 10 220
www.d-va.nl

Inhoudsopgave

Inleiding.....	7
Leeswijzer.....	7
1. Omschrijving van het project.....	8
1.1 Bestaande situatie en nieuwe situatie.....	8
1.2 Ruimtelijke beschrijving van het project	9
1.3 Functionele beschrijving van het project	9
1.4 Geometrische plaatsbepaling	9
2. Vigerend beleid.....	10
2.1 Rijksbeleid.....	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
2.5 Vigerend bestemmingsplan.....	14
3. Cultuurhistorie / Archeologie	15
3.1 Cultuurhistorische waarde	15
3.2 Archeologie.....	15
4. Ruimtelijke inpassing van het project	16
4.1 Stedenbouwkundig	16
4.2 Landschappelijk.....	16
4.3 Verkeerskundig.....	16
4.4 Overige ruimtelijke inpassingen	17
5. Milieuaspecten.....	18
5.1 Geluid	18
5.2 Bodemonderzoek/bodemsaneringsplan	18
5.3 Zonering.....	20
5.4 Luchtkwaliteit.....	21
5.5 Flora- en Fauna/Wet natuurbeheer.....	22
5.6 Duurzaamheid	22
5.7 Water.....	23
5.8 Externe veiligheid	23
6. Belemmeringen	23
6.1 Kabels en leidingen.....	23
7. Economische uitvoerbaarheid	24
7.1 Financiële haalbaarheid	24
8. Inspraak	24
8.1 Maatschappelijke behoefte	24
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
9. Overige	24
9.1 Ladder duurzame verstedelijking	24
9.2 Juridische planologische procedure.....	24

10. Conclusie.....	26
11. Bijlage	26

Inleiding

In het eerste kwartaal van 2022 is door GTP Vastgoedontwikkeling B.V. een omgevingsvergunning aangevraagd voor de verbouw van het voormalige schoolgebouw aan het Nassauplein 10 te Alkmaar. Naar aanleiding van deze vergunningsaanvraag is voorliggende *‘Ruimtelijke Onderbouwing Nassauplein 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 mogelijke belemmeringen. Hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 over de buurt participatie en in hoofdstuk 9 wordt de Ladder van duurzame verstedelijking en de te volgen juridisch planologische procedure behandeld.

1. Omschrijving van het project

1.1 Bestaande situatie en nieuwe situatie

Op de locatie aan het Nassauplein 10, 1815 GM te Alkmaar is in de bestaande situatie een pand gesitueerd dat ruimte biedt als opleidingscentrum (school) voor het ziekenhuis. Het object heeft een gebruiksoppervlakte van 1.757 m² (BAG, 2021) en dateert uit 1932.



Figuur 1 - Satellietafbeelding bestaande situatie (Google Maps, 2021)



Figuur 2 - Bestaande situatie (Google Streetview, 2021)

In de nieuwe situatie na verbouw krijgt het object een woonfunctie met 9 appartementen. Het object blijft daardoor behouden voor de toekomst. Er zullen op eigen terrein extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd om de parkeerdruk die deze herbestemming met zich meebrengt te kunnen ondervangen.

De situatietekening, plattegronden en geveltekeningen zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

1.2 Ruimtelijke beschrijving van het project

Het object is gelegen aan het Nassauplein, een rustige woonwijk nabij het centrum van Alkmaar en is gemakkelijk te bereiken via de verschillende invalswegen.

1.3 Functionele beschrijving van het project

Het project omvat het verbouwen van het voormalige schoolgebouw tot 9 appartementen.

Het bestaande pand wordt deels gesloopt ten behoeve van parkeerplaatsen om aan de parkeernormen van de gemeente Alkmaar te kunnen voldoen. Daarnaast ontstaat er ruimte voor privébergingen. *Dit zal in hoofdstuk 4.2 en 4.3 worden behandeld.*

1.4 Geometrische plaatsbepaling

Het perceel waarop het object is gesitueerd staat kadastraal bekend als Gemeente Alkmaar E 3726 en is 1.757 m² groot.



2. Vigerend beleid

2.1 Rijksbeleid

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*

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 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 Provinciaal beleid

2.2.1 *Structuurvisie Noord Holland 2040*

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij herstructurering van bestaande locaties en het optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied.

Het projectgebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied. De bebouwingsdichtheid van het projectgebied zal door de gedeeltelijke sloop afnemen, hierdoor krijgt de locatie een ruimtelijke uitstraling.

2.2.2 *Ontwerp-Omgevingsvisie NH2050*

De provincie Noord-Holland werkt momenteel aan de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

2.2.3 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provincie invloed houdt op de ruimtelijke ordening. De laatste wijziging van de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV) is op 27 mei 2019 vastgesteld en is op 7 juni 2019 inwerking getreden. Alle ruimtelijke plannen in de Provincie Noord-Holland moeten hieraan voldoen.

De onderdelen weidevogelgebied, NNN en natuurverbindingen worden in paragraaf 6.5 (Flora en Fauna) nader toegelicht.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid. Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de in de regio gemaakte afspraken over woningbouw aantallen en aan de doelstelling binnenstedelijk woningbouw te realiseren.

2.3.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het concept Regionaal Actie Programma is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

In het RAP is aangegeven dat in de periode tot 2020 in de regio als totaal geen sprake is van overplanning. Indien het project Zandzoom te Heiloo anders wordt gefaseerd, is er sprake van onderplanning. In 2015 is besloten dat dit project voorlopig wordt verlaagd van 1.100 naar 700 woningen. Hiermee past het onderhevige plan binnen de afspraken van het RAP.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 *Omgevingsvisie Alkmaar 2040*

De omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. In de visie worden strategische keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De visie heeft betrekking op meerdere beleidsvelden. Onder meer ontwikkelingen op het gebied van cultureel erfgoed, energie-infrastructuur, landbouw, landschap, milieu, natuur, water, economie, bereikbaarheid, wonen en sociale ontwikkelingen worden meegewogen en beschreven in de omgevingsvisie. Hierdoor vormt de visie een integrale schakel tussen de verschillende beleidsvelden.

Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. 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. In de na-oorlogse wijken vindt een herwaardering plaats van bestaande kwaliteiten zoals veel groen, een aantrekkelijke openbare ruimte en kleinschalige woonbuurten. De Overloopwijken in Alkmaar Noord worden duurzamer en meer toekomstbestendig gemaakt. Samen met bewoners thematiseert de gemeente haar parken, zodat ze beter aansluiten op de persoonlijke beleving van gebruikers. Alkmaar zet daarnaast in op het trekken van meer toeristen en dagjesmensen, met de binnenstad als grootste trekker. Als visitekaartje voor de stad is aandacht voor de Stadsentrees en lange lijnen door de stad.

2.4.2 *Parapluplan parkeren 2018*

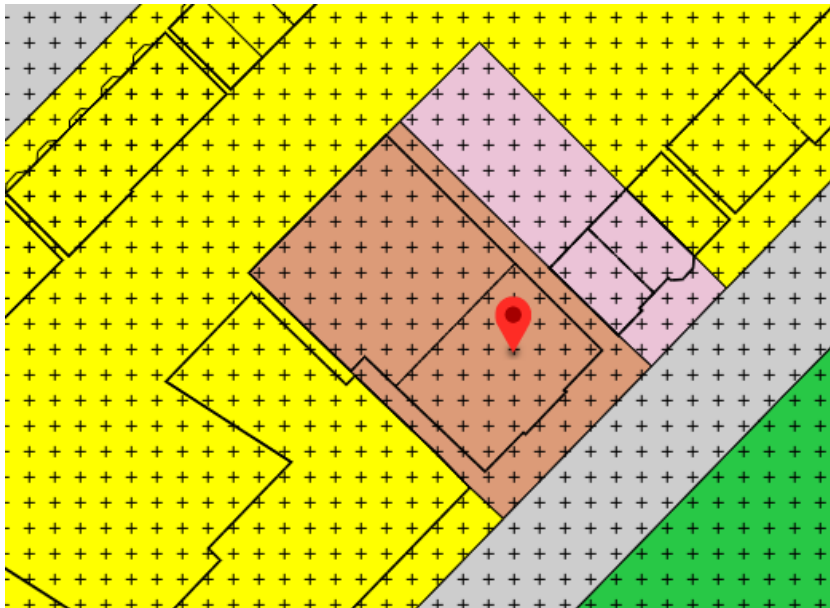
Op de projectlocatie vigeert het parapluplan Parkeren 2018 dat op 13-04-2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Onder hoofdstuk 2 artikel 4 is omschreven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden 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 paragraaf 4.3.2 van dit document worden de gehanteerde parkeernormen verder toegelicht.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

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



Figuur 4 - Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke Plannen, 2021)

Voor het object geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

2.5.1 Bestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk;
- b. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- e. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - maatschappelijk':
 1. maatschappelijk;
 2. detailhandel;
 3. dienstverlening;
 4. horecabedrijven categorie 3;
 5. 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:

- h. wegen en paden;
- i. erven;
- j. groenvoorzieningen;
- k. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. bouwwerken;
- n. laad- en losplaatsen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. ontsluitingswegen;
- q. waterlopen en waterpartijen.

3. Cultuurhistorie / Archeologie

3.1 Cultuurhistorische waarde

Het object bevindt zich in het beschermd stadsgezicht Alkmaar- Westerhoutkwartier. Het object is niet aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument.

3.2 Archeologie

Conform het bestemmingsplan 'Zuid-West' is voor het object de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' van toepassing.

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;

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is artikel 31.1 schema van volgorde dubbelbestemmingen van toepassing.

De ontwikkeling betreft geen uitbreiding van de contour van het bedrijfsgebouw en er zal geen ongeroerde gronden worden geroerd. Voor de locatie is verder onderzoek hierdoor niet van toepassing.

4. Ruimtelijke inpassing van het project

4.1 Stedenbouwkundig

Het pand is gelegen in het beschermd stadsgezicht Westerhoutkwartier. Vanuit cultuur historisch oogpunt ziet de gemeente Alkmaar dat het aanzicht van het bestaande gebouw graag behouden blijft. Hierdoor blijft de voorzijde van het bestaande gebouw behouden, de rest van het bestaande gedeelte wordt aangepast. Het aan te bouwen gedeelte en nieuwe achtergevel wordt aangesloten op het bestaande blijvende deel aan de voorzijde. Aan de achterzijde van het gebouw worden de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de heer Odwin Ralling, monumentenadviseur - vakgroep Erfgoed - gemeente Alkmaar inzake het ontwerp in relatie tot het beschermd stadsgezicht

4.2 Landschappelijk

Door het deels slopen van de bestaande bebouwing en de ruimtelijke opzet aan de achterzijde van het plan met veel groen brengt het plan het karakter van de locatie terug. Door de groene (beuken) hagen aan de voor en achterkant krijgt het een kwaliteitsimpuls en het toevoegen van hagen en groendaken op de carports en bergingen versterken het groene karakter.

4.2.1 *Beplanting*

In het plan worden groene hagen aangeplant. Deze worden aan de voorzijde en achterzijde van het gebouw geplaatst.

4.2.2 *Gemeenschappelijke toegangsweg*

Er is gemeenschappelijke toegangsweg aanwezig voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen achter Nassauplein 10. Deze wordt uitgevoerd in een klinkerbestrating.

4.2.3 *Erfafscheiding*

De erfafscheiding worden rondom uitgevoerd middels een houten afscheiding gelijk qua materialisering met de bergingen afgewisseld met een groene haag (groen regen), aan de rechterzijde middels de privébergingen en aan de voorzijde middels de reconstructie van de historische tuinmuur aan de voorzijde uitgevoerd.

4.2.4 *Privébergingen*

Voor ieder appartement wordt een privéberging gerealiseerd aan de noord-west zijde van het perceel. Deze zijn te benaderen via het achter terrein en ontsloten aan de linkerzijde van het gebouw.

4.3 Verkeerskundig

4.3.1 *Verkeersbewegingen*

Met de oude functie van het object gingen verkeersbewegingen gepaard. De nieuwe functie van het object zal naar verwachting evenveel verkeersbewegingen of zelfs minder met zich meebrengen als in de oude situatie.

4.3.2 *Parkeren*

Conform de parkeernormen, Parapluplan parkeren Alkmaar 2018, dienen 1,5 parkeerplaatsen per appartement te worden gerealiseerd. Deze parkeernorm bestaat uit 1,2 aandeel van bewoners en 0,3 aandeel van bezoekers.

In overleg met de afdeling parkeren (de heer Peter de Weerd) van de gemeente Alkmaar is afgestemd dat het aandeel bewoners van 1,2 per appartement op eigen terrein wordt opgelost en dat het aandeel bezoekers van 0,3 per appartement gedeeltelijk in de omliggende wijk wordt opgelost. Hieruit is dus na saldering een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen voor de 9 appartementen uitgekomen die worden gerealiseerd op eigen terrein, deze 12 parkeerplaatsen zijn opgenomen in het onderhevige bouwplan. (zie ook bovenstaande tabel)

4.3.3 In - Uitrit

In de bestaande situatie is een uitrit voor fietsers aanwezig aan de rechterzijde van het gebouw, en een algemene ontsluiting aan de linkerzijde van het gebouw. In de nieuwe situatie wordt de in-uitrit voor de bewoners naar de parkeerplaatsen en bergingen aan de achterzijde aan de linkerzijde van het gebouw gesitueerd.

4.4 Overige ruimtelijke inpassingen

4.4.1 Afval

Op de hoek van het Nassauplein zijn drie ondergrondse afvalcontainer gesitueerd, welke in eigendom zijn van de gemeente Alkmaar. De loopafstand tot deze container valt binnen de gehanteerde richtlijnen van 250 meter, en derhalve passend voor onderhevig plan.



Figuur 5 - Locatie inzamelplaats ondergrondse afvalcontainers aan het Nassauplein (Bron: Google Streetview, 2021)

4.4.2 Gescheiden riolering

In de woonwijk is geen gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De appartementen worden aangesloten op de reeds aanwezige aansluiting van rioleringsstelsel.

5. Milieuaspecten

5.1 Geluid

5.1.1 Wegverkeerslawaaï (Wgh)

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, m.u.v. woonerven en 30 km/h-gebieden. Het plangebied is gelegen langs een 30 km/h-weg, zijnde het Nassauplein.

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 Parkeren geluid

Er zijn conform het bouwbesluit geen wettelijke geluidseisen waaraan het parkeren getoetst dient te worden. Nassauplein 10 b.v. vindt het wel belangrijk om een leefbaar klimaat voor iedereen te bereiken en is gierdoor bereid om beperkende maatregelen te nemen in het plan om lichthinder en geluidsoverlast van de auto's tegen te gaan.

5.2 Bodemonderzoek

In verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop en de bouw van 9 appartementen heeft Vlam Bodem Advies b.v. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd aan het Nassauplein 10 te Alkmaar.

In het grondmengmonster van de bovengrond zijn een matig verhoogd gehalte aan PAK (10 VROM) en licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. In het grondmengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Op basis van de matig verhoogde gehalten in de bovengrond is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Na aanvullend onderzoek is op 1 van de 8 separate grondmonsters uit het grondmengmonster uit de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan PAK (10 VROM) geconstateerd.

Het sterk verhoogde gehalte aan PAK (10 VROM) wordt vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van sporen sintels. De licht verhoogde gehalten aan enkele zware en PAK (10 VROM) kunnen als achtergrond gehalten voor het gebied worden beschouwd.

In het grondwater uit de peilbuis is een licht verhoogd gehalte aan chroom gemeten.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie' niet juist is. De omvang van het de sterke verontreiniging met PAK (10 VROM) is beperkt. Op basis van de resultaten van het voorgaande onderzoeken de huidige resultaten is de omvang van deze verontreiniging kleiner dan 25 m³ grond, wat betekend dat er geen saneringsnoodzaak is.

Op basis van het uitgevoerd onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de functie wonen met tuin.

Er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van appartementen op de locatie.

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 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.

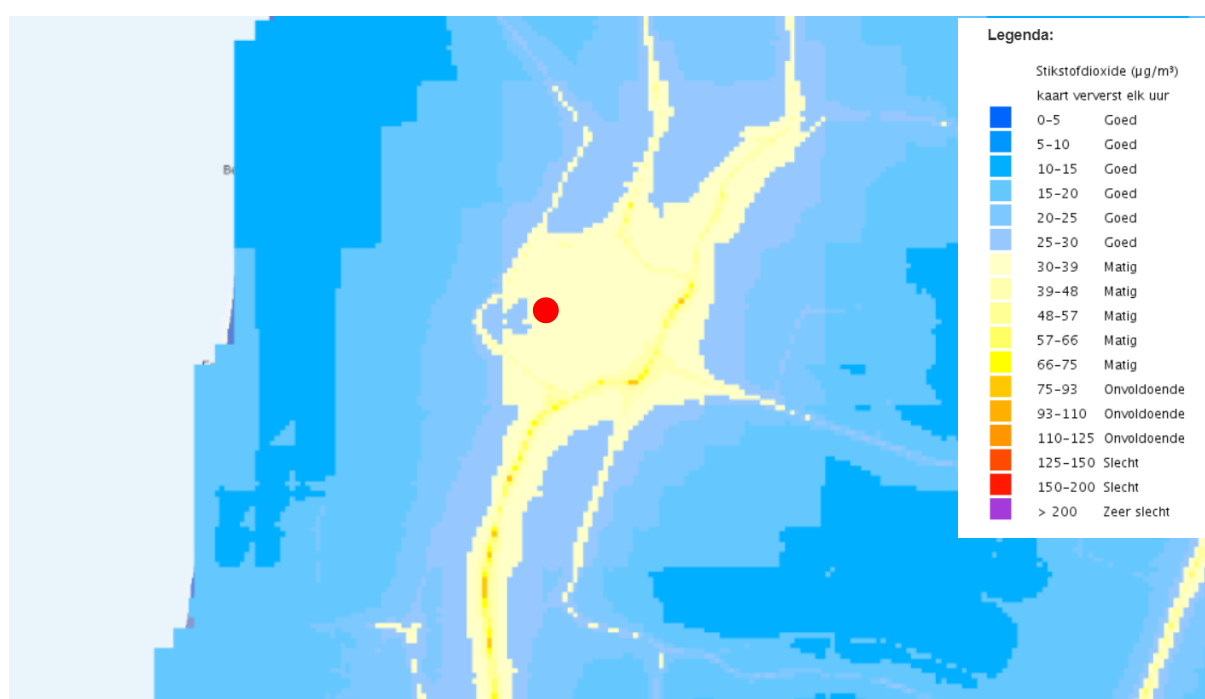
Een goed leef- en verblijfsklimaat is hiermee voldoende gewaarborgd en bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat de paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Fijn stof (PM10) en stikstofdioxide hebben een ‘betekenend’ negatief effect op de 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 witte kleur geeft aan dat de concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ kan worden aangeduid als ‘matig’, hetgeen aangeeft dat men gebruikelijke activiteiten niet hoeft aan te passen. Het beoogde gebruik van de locatie geeft geen aanleiding voor een verhoogde stikstofconcentratie.



Figuur 6 - Stikstofconcentratie op projectlocatie (Bron: Atlas Leefomgeving, 2021)

5.5 Flora- en Fauna

In verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor (gedeeltelijke) sloop en de bouw van 9 appartementen heeft de firma Groot Eco Advies b.v. een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd aan het Nassauplein 10 te Alkmaar.

Het flora- en faunaonderzoek is als bijlage aan dit document toegevoegd.

5.5.1 *Beschermde soorten*

Op basis van een inventarisatie van Groot Eco Advies is geconstateerd dat het te verbouwen gebouw potenties heeft voor verblijfplaatsen van 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.

Sloop van het gebouw en de nieuwbouw heeft geen negatief effect op Amfibieën, reptielen en vissen en Ongewervelden. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

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 gebieden groot en er is veel bufferende bebouwing en N9 aanwezig. Nadere toetsing wordt niet nodig geacht.

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

5.5.3 *Stikstofemissie*

De onderbouwing van de stikstofdepositie d.d. 6 april 2021 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies zijn onderstaand (samengevat) opgenomen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling van bedrijf naar 9 appartementen niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

De AERIUS calculator geeft aan dat zowel tijdens als na de realisatie van de 9 appartementen de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Dit valt onder de gestelde drempelwaarde waardoor er een melding of vergunning geen vereiste is.

De onderbouwing en berekening van de AERIUS Calculator 2020 zijn als bijlage aan dit document toegevoegd.

5.6 Duurzaamheid

Ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de 9 te realiseren appartementen en om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving voldoen deze aan de BENG-eisen.

5.7 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.

De ambitie van de ontwikkelaar is om het hemelwater zoveel mogelijk middels natuurlijke infiltratie in de grond af te voeren. In het openbaargebied wordt waterdoorlatende verharding toegepast, waardoor sprake is van natuurlijke infiltratie.

Het dakoppervlak van de bestaande bebouwing is circa 850 m². In de nieuwe situatie is het dakoppervlak circa 445 m². Daarmee wordt het totale dakoppervlak bijna gehalveerd.

Voor het plan Nassauplein 10 is op 7-4-2021 een watertoets aangevraagd en uit de gegevens is gebleken dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'geen waterschapsbelang' worden gevolgd.

De samenvatting van de watertoets is als bijlage aan dit document toegevoegd.

5.8 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.

5.9 Zonnestudie

Door het slopen van een groot gedeelte van de bebouwing aan de achterzijde ontstaat er bij de nabij gelegen achtertuinen minder schaduw. Aan de achterzijde van het gebouw komt de nieuwe achtergevel en ontstaat er enkel in de periode maart een minimale toename van schaduw in de achtertuin van Nassauplein 9. Voor de overige omliggende percelen wordt het zonlicht niet nadelig beïnvloed maar verbeterd.

De zonnestudie is als bijlage aan dit document toegevoegd.

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 Nassauplein 10 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 heeft in de huidige situatie op de projectlocatie haar functie verloren en staat al voor langere tijd leeg. Door het te ontwikkelen krijgt de locatie een nieuwe functie en 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 december 2020 t/m februari 2022 is door DeVastgoedAdviseur een buurtparticipatietraject uitgevoerd met de omwonenden grenzend aan de ontwikkeling. Hierin zijn buurtbewoners geïnformeerd met de beoogde plannen door middel van één op één gesprekken en informatiebrieven en hebben de omwonenden de gelegenheid om te reageren op de plannen. De terugkoppeling van de omwonenden zijn, daar waar mogelijk, in het ontwerp opgenomen. Initiatiefnemer ziet derhalve geen aanleiding voor bezwaren uit de omgeving die betrekking hebben op de ontwikkeling van de projectlocatie.

Het buurtparticipatieverslag is als bijlage aan dit document toegevoegd.

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 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

Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen.

De procedure voor functiewijziging van bestaand vastgoed kan derhalve sneller worden doorlopen. Hierop is de reguliere Wabo-procedure van toepassing is vergunningverlening binnen 8 weken mogelijk in plaats van de uitgebreide procedure van zes maanden. De verruimde kruimelgevallenregeling kan voor herbestemming en transformatie van toepassing worden verklaard.

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 Nassauplein 10 te Alkmaar tot een woongebied met 9 appartementen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

11. Bijlage

Bijlage 1 - Situatietekening, plattegronden en geveltekeningen d.d. 1 februari 2022, KDRA Architecten

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek d.d. 11 maart 2021, Vlam bodemadvies b.v.

Bijlage 3 - Quicksan Flora & Fauna d.d. 28 september 2020, Groot Eco Advies b.v.

Bijlage 4 - AERIUS berekening d.d. 06 april 2021, D-VA

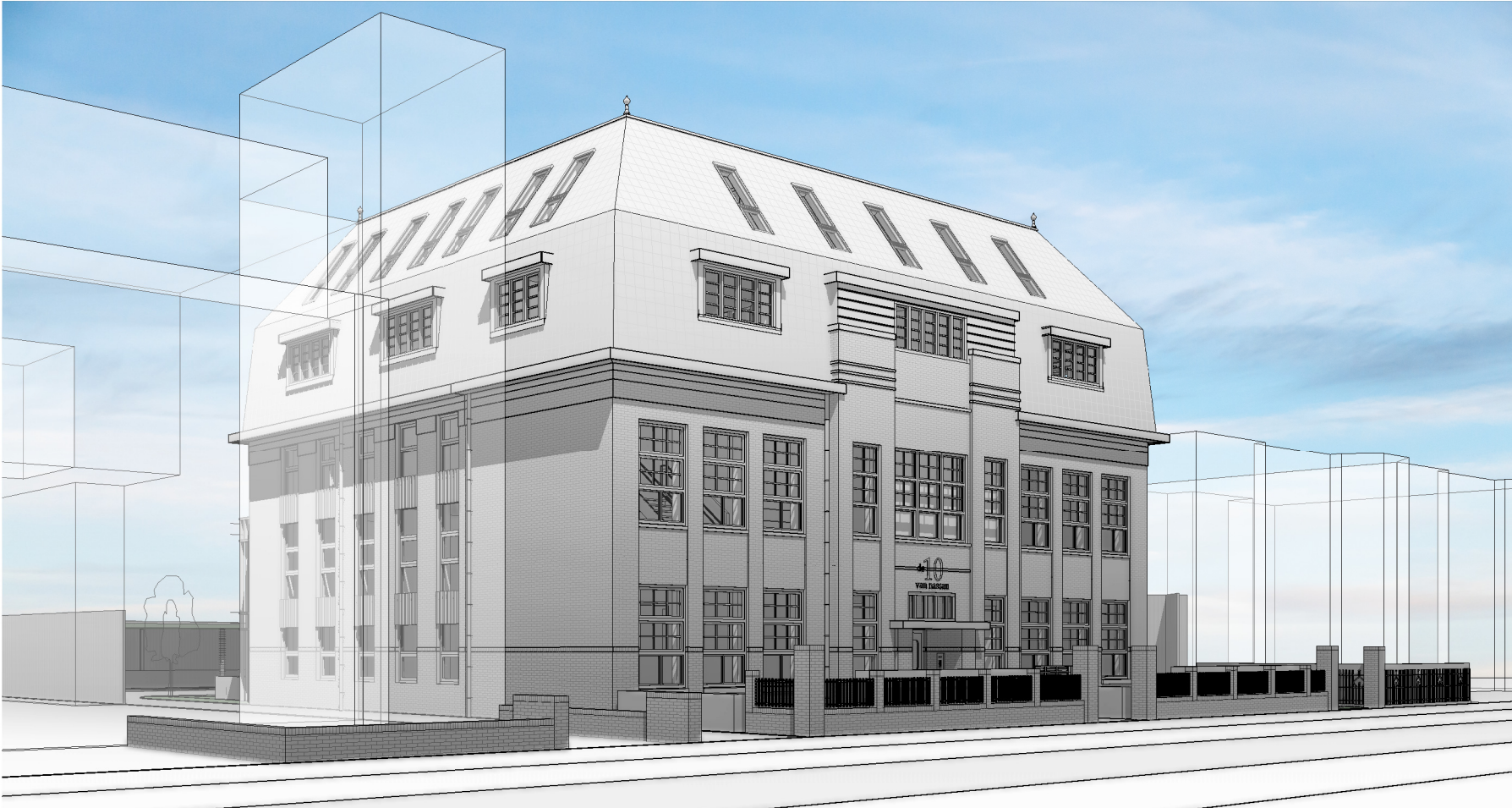
Bijlage 5 - Watertoets d.d. 07 april 2021, HHNK

Bijlage 6 - Buurtparticipatieverslag d.d. 3 februari 2022, D-VA

Bijlage 7 - Zonnestudie d.d. 1 februari 2022, D-VA

Bijlage 1

Situatietekening, plattegronden en geveltekeningen, KDRA Architecten



renvooi bouwkundig

- baksteen gevelmetselwerk
- kalkzandsteen binnenwanden 100, 120, 150, 214, of 300mm
- lichte scheidingswand gibo
- gevelbekleding van verduurzaamde houten delen
- in het werk gestort beton
- prefab beton
- metselwerk bestaand
- isolatie
- geïsoleerde HSB-dakelementen met keramische pannen

- wandtegels in toiletruimte tot 1,2m + vloer
wandtegels in douch-badruimte tot aan plafond + vloer
wandtegels boven aanrecht doorzetten tot 1,5m
- meterkast volgens voorschrift nutsbedrijven leidingen luchtdicht
invoeren: vent. vlg. geldende richtlijnen
- meterkast centrale voorzieningen volgens voorschrift
nutsbedrijven, leidingen luchtdicht invoeren: vent. vlg.
geldende richtlijnen. invoeren elektra, (water)
- fiatrigkast volgens voorschrift nutsbedrijven
- cv-combiketel
- mechanisch ventilatiepunt
- opstelplaats wasautomaat
- opstelplaats wasdroger
- opstelplaats kooktoestel
- opstelplaats koelkast
- dakdoorvoer natuurlijk ventilatiekanaal
- ventilatie-rooster in kozijn
- kruipruimte ventilatie-rooster
- hemelwaterafvoer

renvooi brandweer

- zelfsluitende deur 60 min brandwerend
- zelfsluitende deur 30 min brandwerend
- kozijn/pui 60 min brandwerend
- kozijn/pui 30 min brandwerend
- 60/30 minuten WDBO conform NEN 6068
- niet ioniserende rookmelder aan elkaar gekoppeld op
lichtnet aangesloten uitgevoerd conform de NEN 2555
- WDBO - 20 minuten
- WDBO - 30 minuten
- WDBO - 60 minuten

bouwkundig - algemeen

De elektrische installatie volgens NEN 1010, uitgaande van categorie:
normaal

Meterkast; conform NEN 2768

De drink- en warmwater installatie volgens NEN 1006

Alle ramen en deuren in de uitwendige scheidingsconstructie moeten
een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben volgens NEN
5096 + NEN 5087 en politiekeurmerk

Openingen in binnenwanden c.q. onder deuren moeten een
oppervlakte hebben van 12cm² per l/s ventilatielucht (NPR 1088)

Veiligheidsglas volgens afdeling 2.3 van het
bouwbesluit (vloerafscheiding), in relatie met afdeling 2.1 van het
bouwbesluit (algemene sterkte van de bouwconstructie)

Vrije doorgang; conform bouwbesluit afd. 4.4

De trap uitvoeren volgens afdeling 2.5 van het bouwbesluit; trap mag
afwijken t/m particulier opdrachtgeverschap.

Glas uitvoeren volgens NEN 3569

Bescherming tegen geluid van installaties volgens afdeling 3.2 van het
bouwbesluit en NEN 5077

Geluidwering tussen ruimten voor lucht- en contactgeluid uitvoeren
volgens afdeling 3.4 van het bouwbesluit en NEN 5077
Het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil tussen de woningen
bedraagt minimaal 52dB

De wering van vocht van buiten en binnen uitvoeren volgens afdeling
3.5 van het bouwbesluit

Uitwendige scheidingsconstructies muis- en ratwerend; conform
bouwbesluit afd. 3.10

Luchtverversing uitvoeren volgens afdeling 3.6 van het bouwbesluit en
NEN 1078 & NEN 8078.

Spuivoorziening uitvoeren volgens afdeling 3.7 van het bouwbesluit en
NEN 1078 & NEN 8078

Daglichttoetreding uitvoeren volgens afdeling 3.11 van het bouwbesluit
en NEN 2057:2011

Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas uitvoeren
volgens afdeling 3.8 van het bouwbesluit en NEN 1078 & NEN 8078

De lucht- en waterdichtheid van de constructie volgens het gestelde in
de NEN 2778 en volgens EPC-berekening

Constructie berekeningen en -tekeningen volgens opgave constructeur
EPC-waarde volgens bijgevoegde berekening

Bouwfysische aspecten (Rc-waarden in drsn) volgens EPC-berekening

Vloerafscheiding (hekwerk) 1m+ bovenkant afgewerkte vloer, boven de
13m, 1,2m+ bovenkant afgewerkte vloer

Berekening capaciteit hwa en noodoverstort/signaleringsafvoer volgens
berekening leverancier

Afvoer van hemelwater volgens afdeling 3.9 van het bouwbesluit en
NEN 3215.

Peil is bovenkant afgewerkte vloer

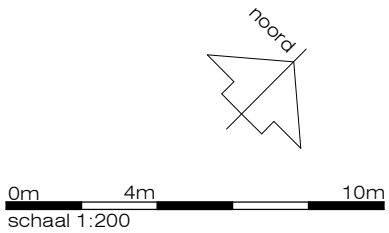
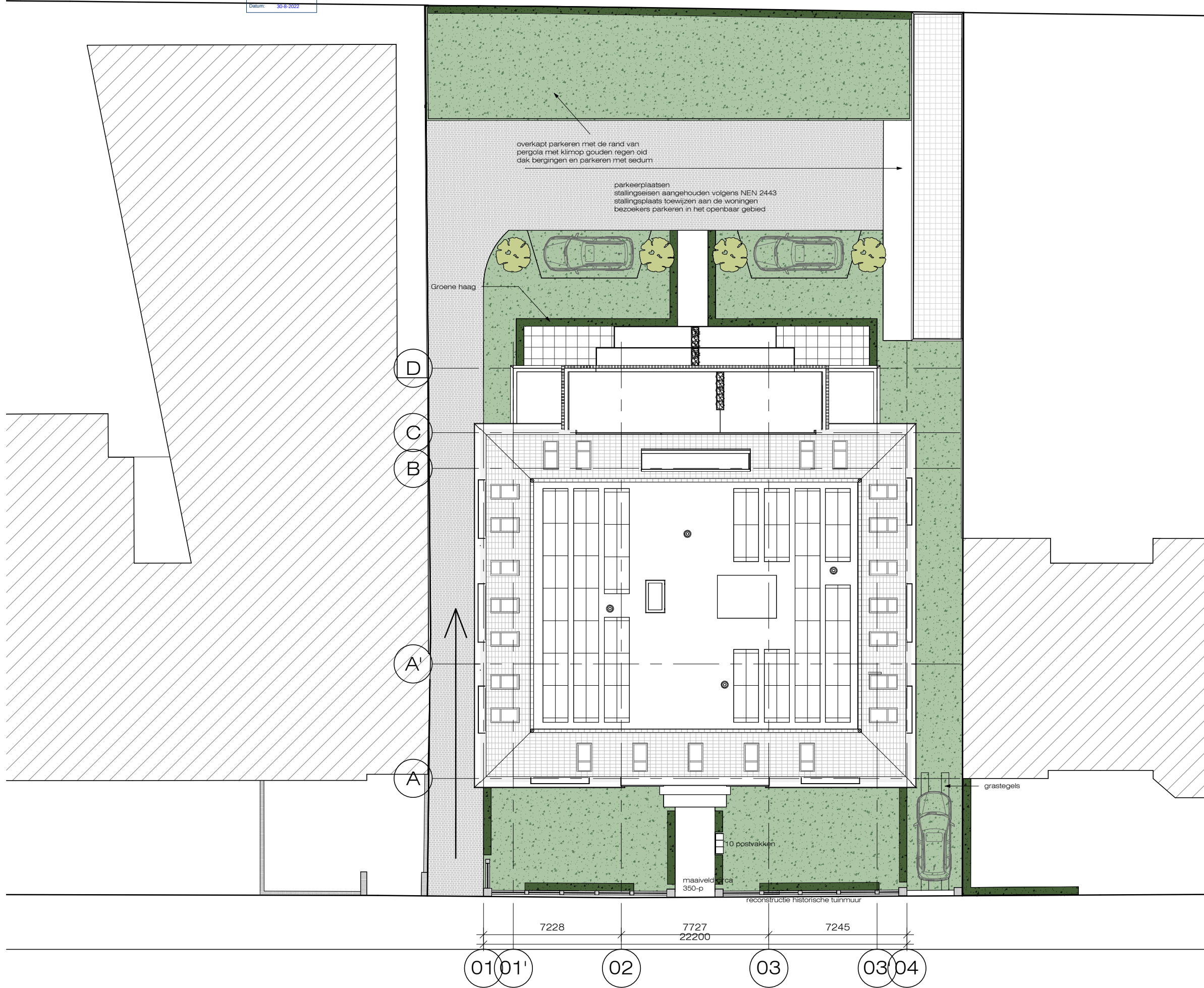
Hang- en sluitwerk dient te voldoen aan artikel 2.215 van het
bouwbesluit en aan inbraakwerendheid vlg NEN 5096, conform de
eisen van politiekeurmerk.

Beperking van de ontwikkeling van brand volgens afdeling 2.9 van het
bouwbesluit en de NEN 13501-1 en NEN 6065

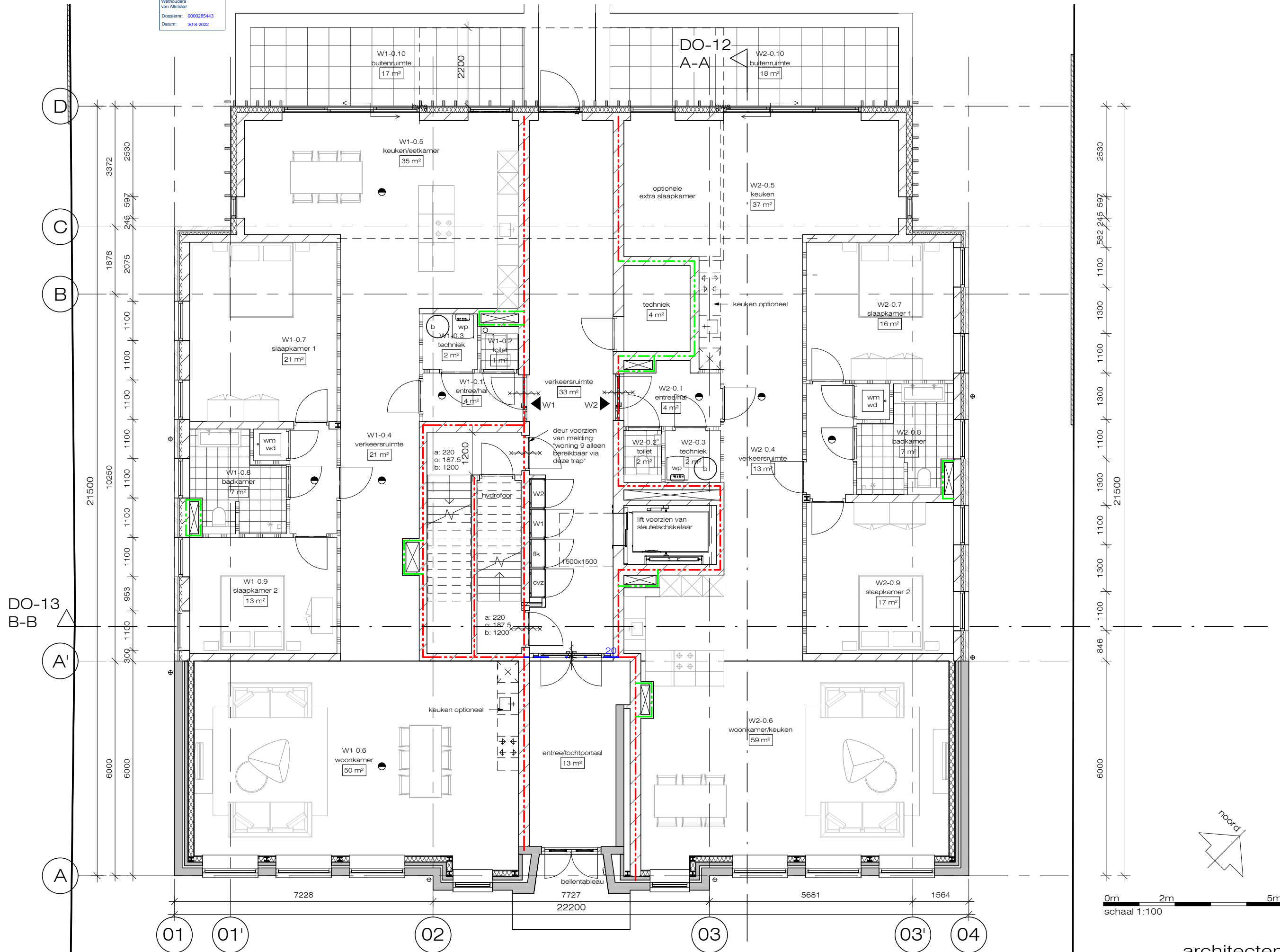
nassauplein 10 - alkmaar

maatvoering en constructie dient in het werk te worden gecontroleerd





Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 0000285443
Datum: 30-8-2022



Plattegrond - begane grond
Nassauplein 10 te Alkmaar

werknummer:

191068

fase:

IND

datum: 01-02-2022

schaal: 1 : 100

gew.:

bladnr.

DO-02

kerssens

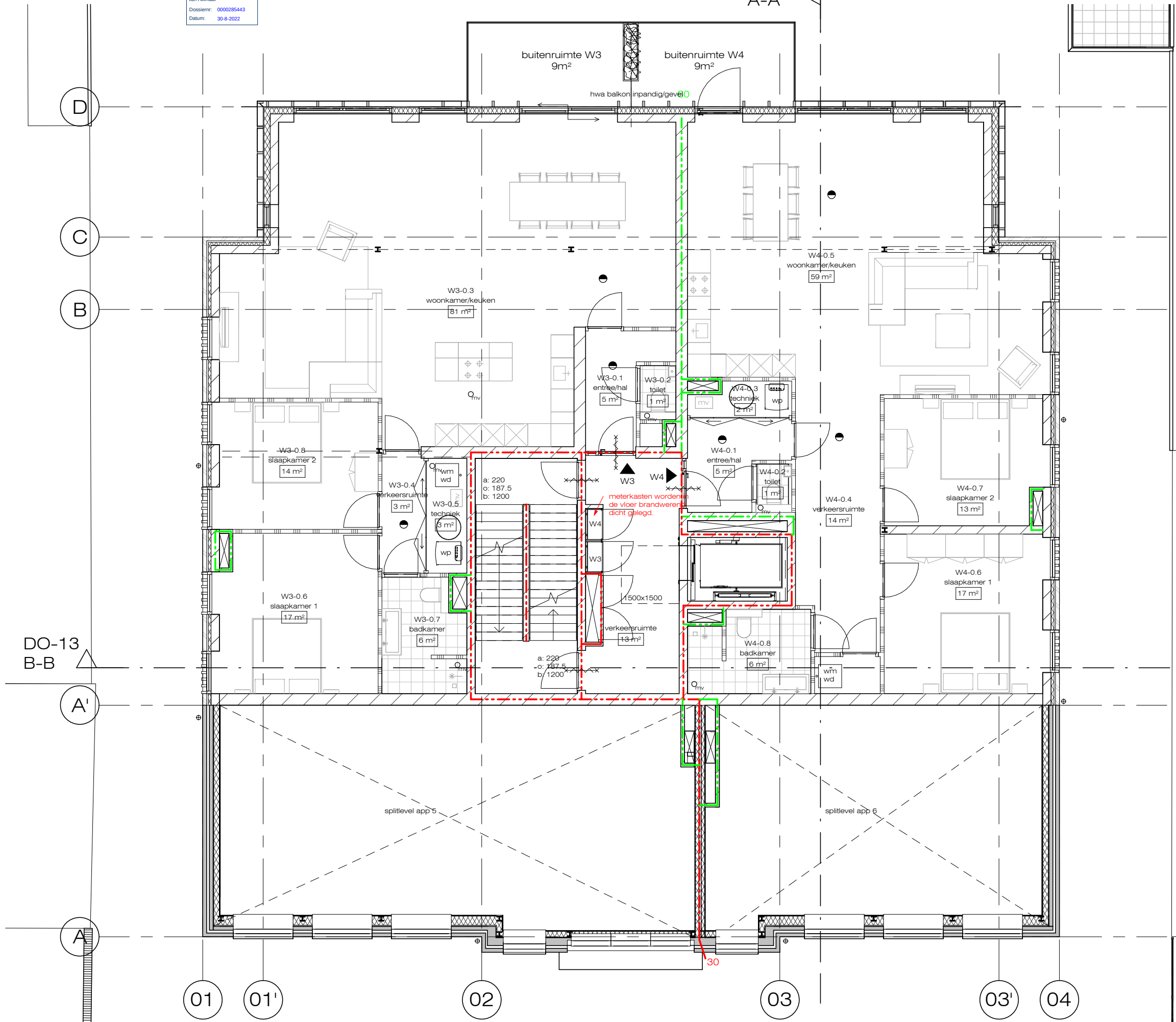
de ruiters

architecten BNA

luttik oudorp 81 1811mv alkmaar tel 072-5111393 fax 072-5115311 info@kdra.nl

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 0000285443
Datum: 30-8-2022

DO-12
A-A



Plattegrond - eerste verdieping
Nassauplein 10 te Alkmaar

werknummer:

191068

fase:

IND

datum: 01-02-2022

schaal: 1 : 100

gew.:

bladnr.

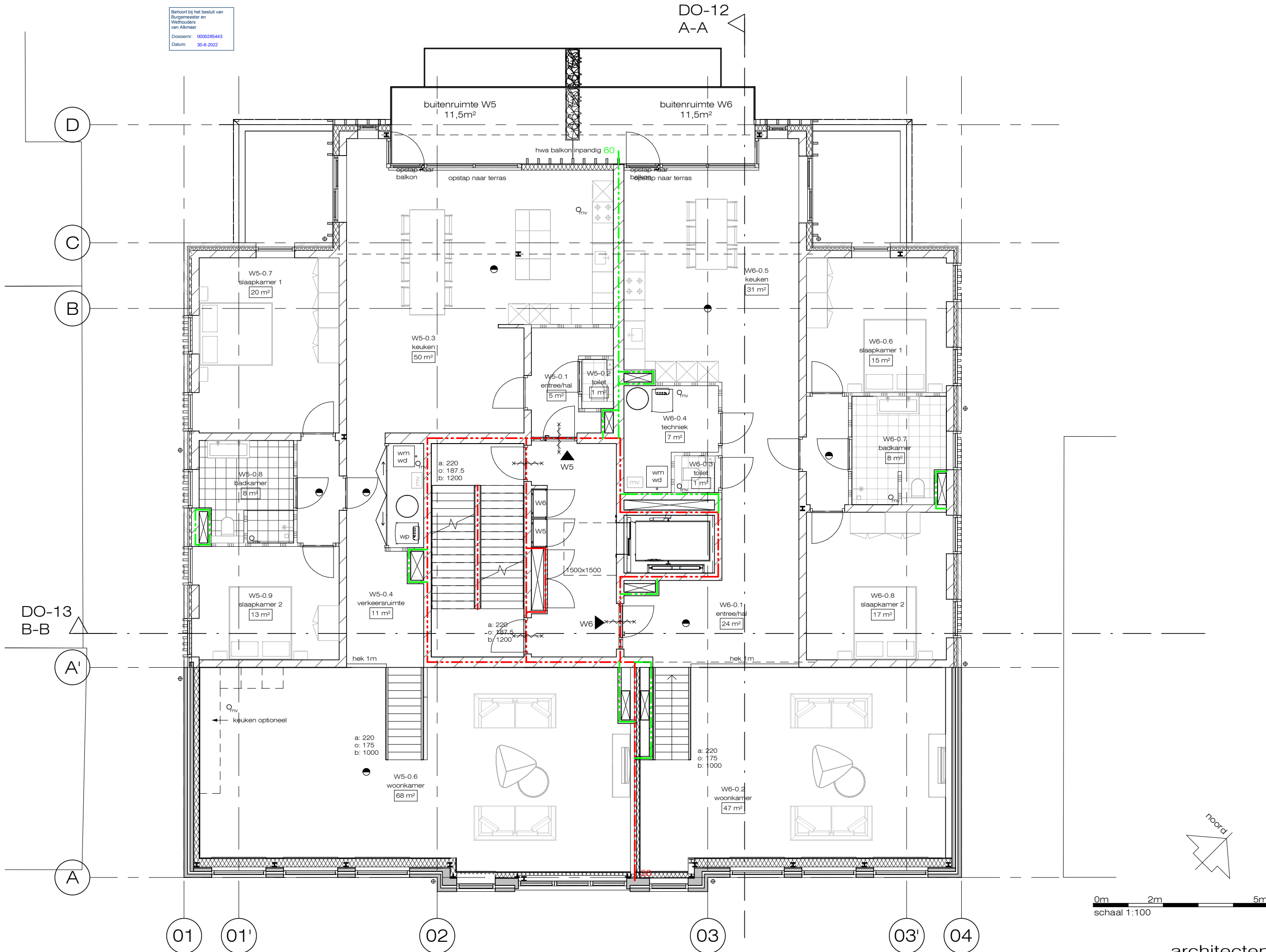
DO-03

kerssens de ruijter

architecten BNA

luttik oudorp 81 1811mv alkmaar tel 072-5111393 fax 072-5115311 info@kdra.nl

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 0000285443
Datum: 30-8-2022



Plattegrond - tweede verdieping
Nassauplein 10 te Alkmaar

werknummer:

191068

fase:

IND

datum: 01-02-2022

schaal: 1 : 100

gew.:

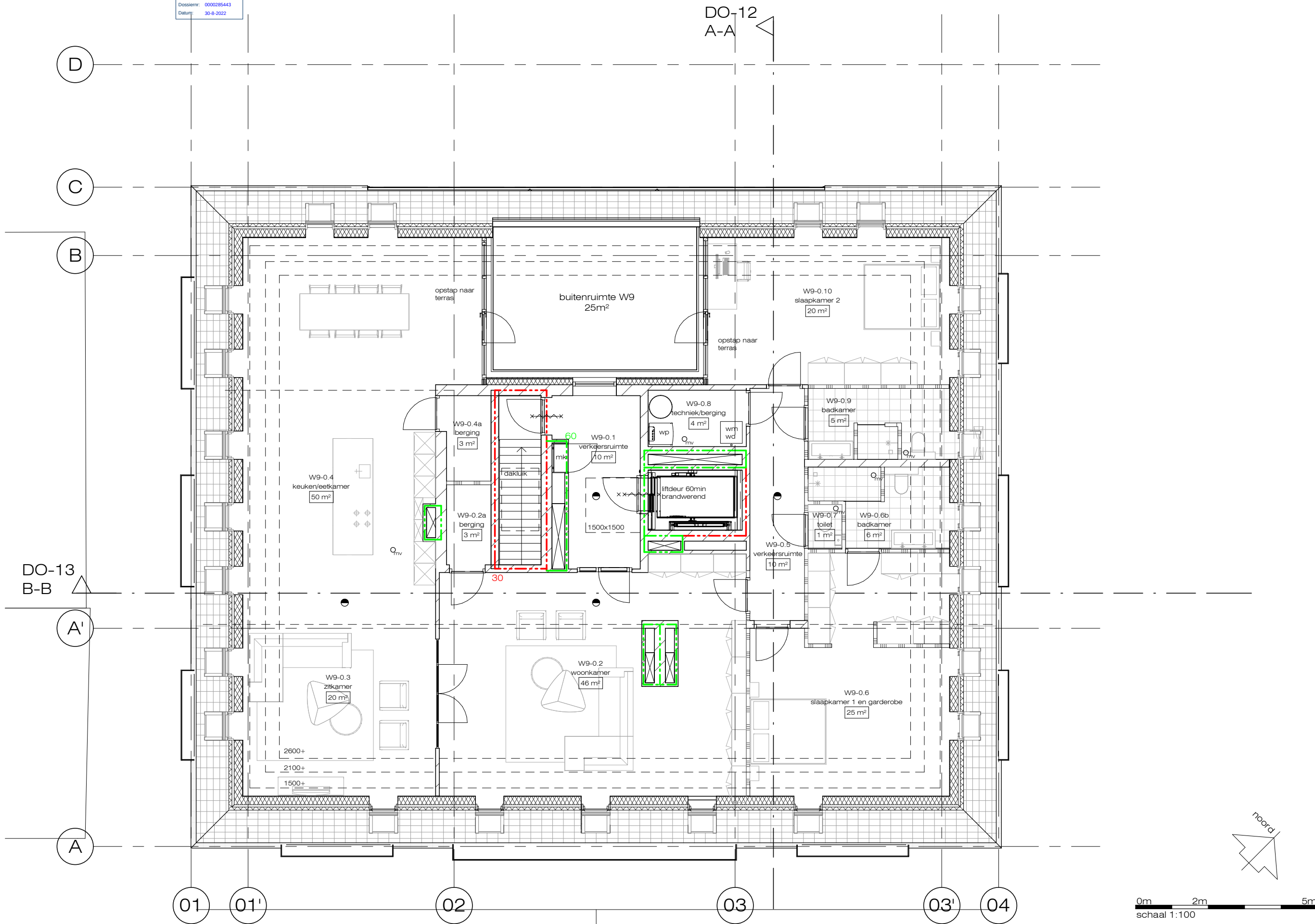
bladnr.

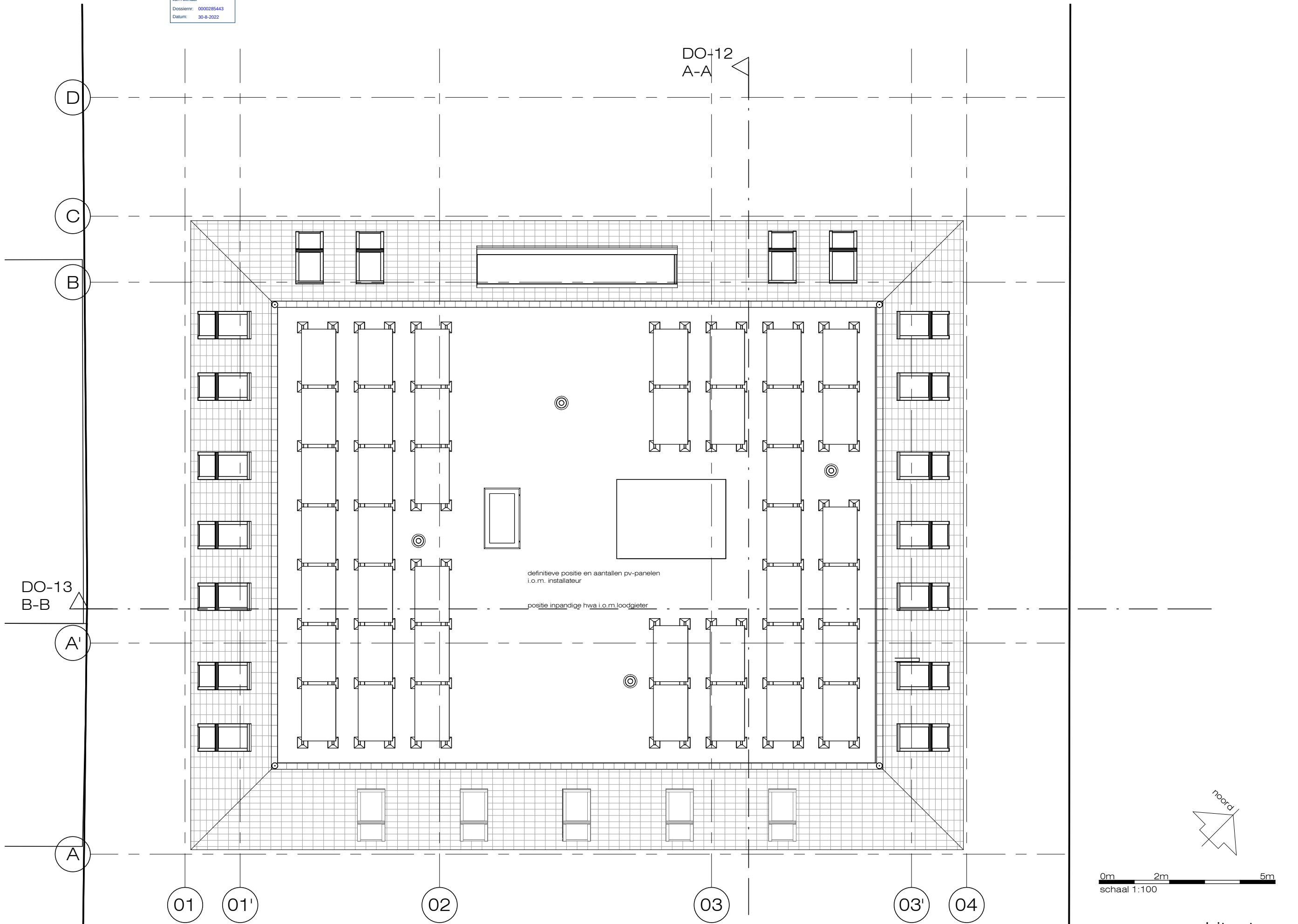
DO-04

kerssens de ruiters

architecten BNA

luttik oudorp 81 1811mv alkmaar tel 072-5111393 fax 072-5115311 info@kdra.nl

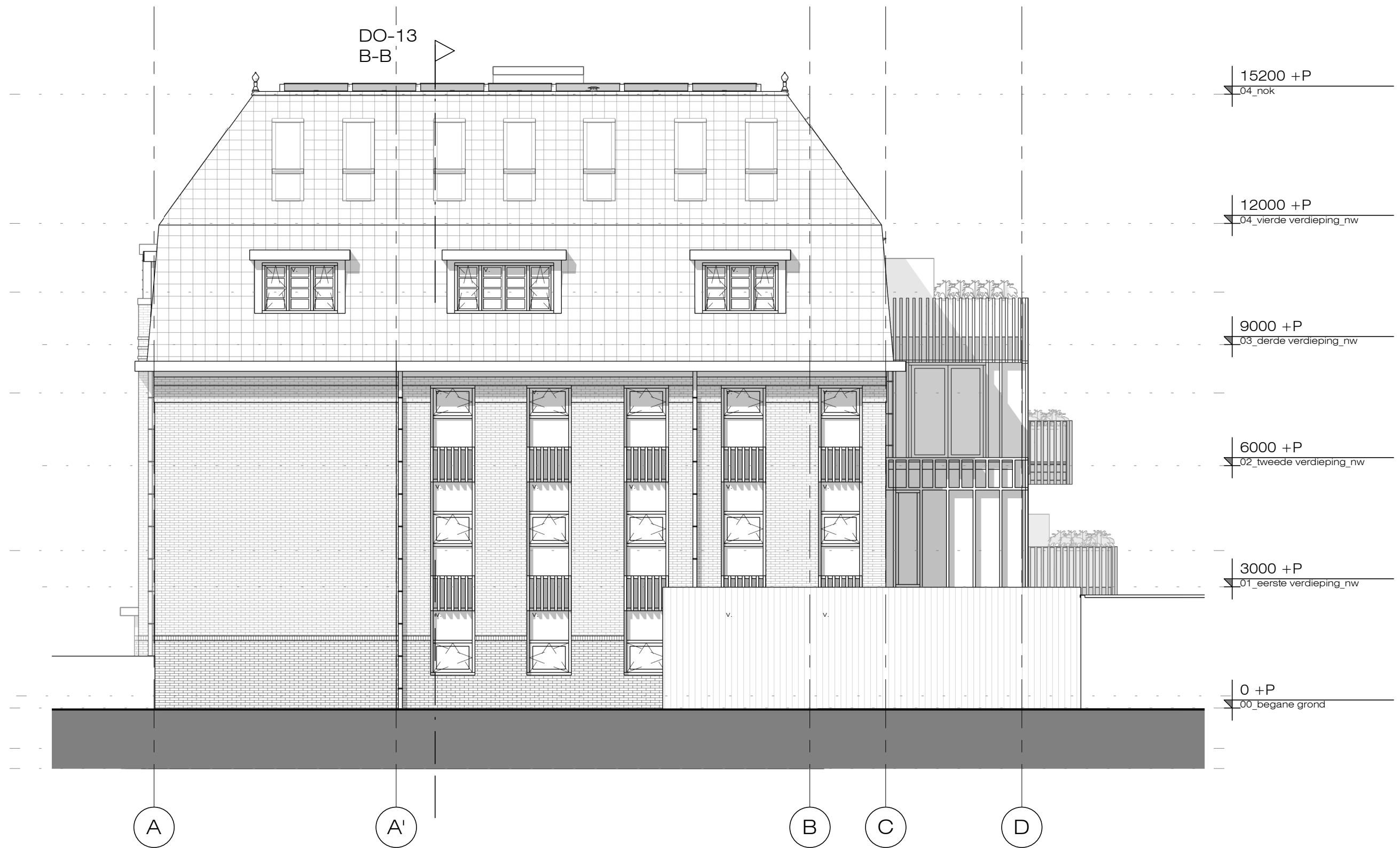


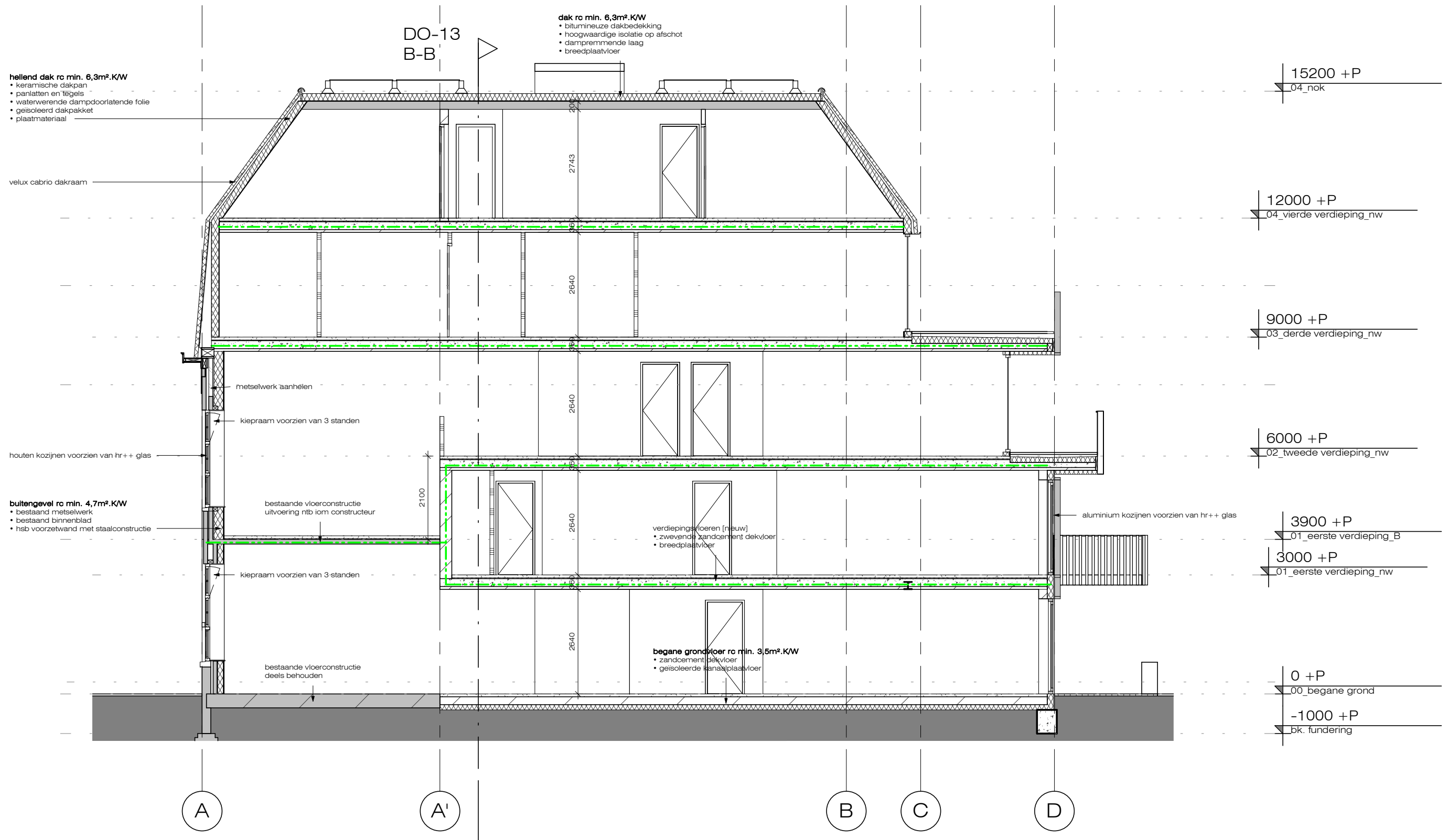




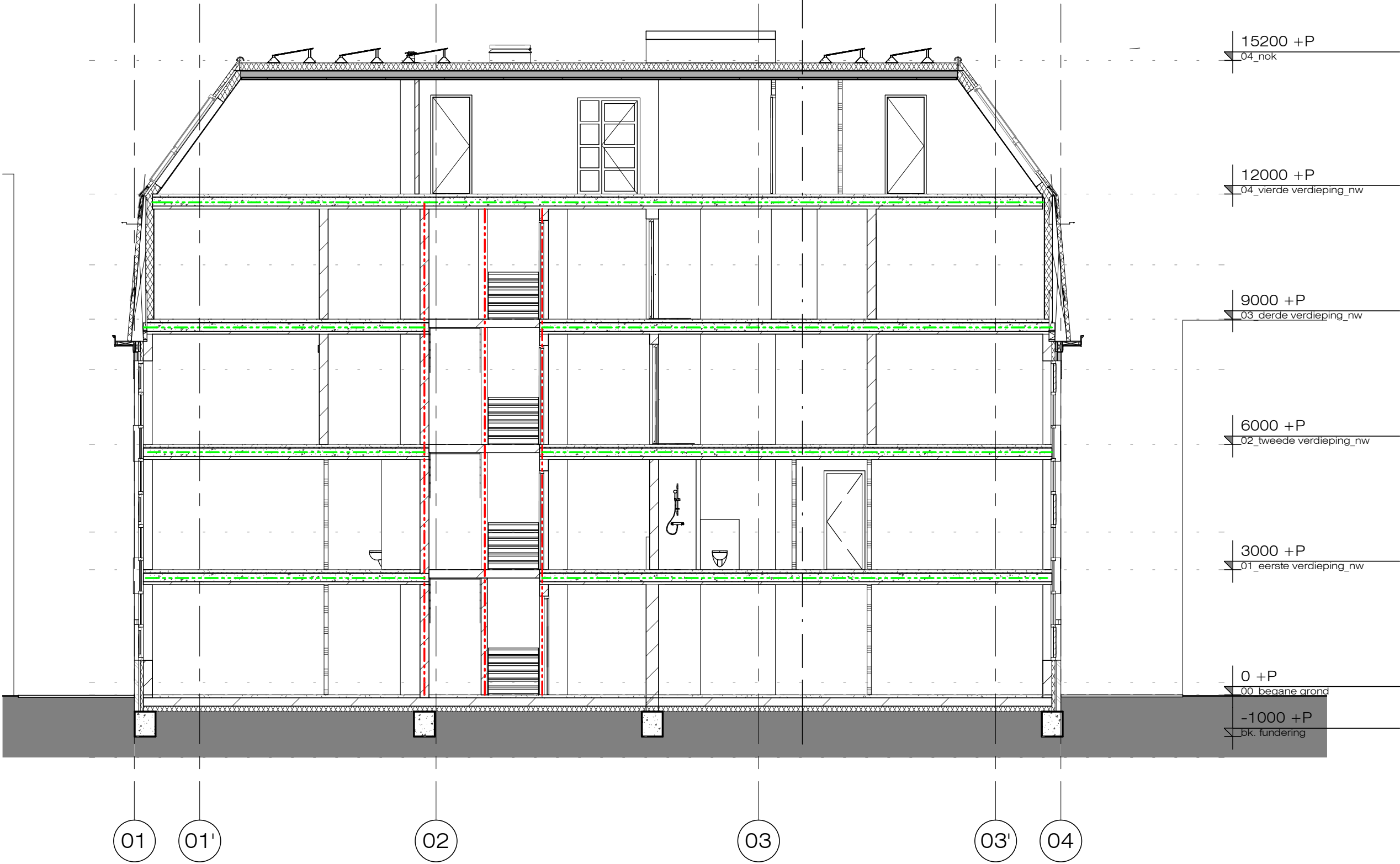








DO-12
A-A



Bijlage 2

Verkennd bodemonderzoek, Vlam bodemadvies b.v.



Vlam Bodem Advies BV
Westerduinweg 10
1755 LE PETTEN
Tel. 0224-531274
info@vlambodemadvies.nl

Verkennd bodemonderzoek
Locatie: Nassauplein 10 te Alkmaar
Projectnummer: 051004219

Opdrachtgever:	GTP Vastgoedontwikkeling B.V. p/a de heer J. de Moel Prins Bernhardlaan 16 1815 JG ALKMAAR
Opdrachtnemer/Rapporteur:	Vlam Bodem Advies BV Westerduinweg 10 1755 LE PETTEN
Auteur:	ing. A.N. Zentveld
Datum:	11 maart 2021
Controle:	M. Vlam



Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	3
2.0	Vooronderzoek	4
2.1	Onderzoekslocatie	4
2.2	Historie tot op heden	4
2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	7
3.0	Onderzoeksoepzet	8
3.1	Conclusie vooronderzoek	8
3.2	Hypothese en onderzoeksstrategie	8
4.0	Veldonderzoek	9
4.1	Veldwerk	9
4.2	Resultaten veldonderzoek	9
5.0	Laboratoriumonderzoek	11
5.1	Samenstelling grond(meng)monsters	11
5.2	Resultaten laboratoriumonderzoek	11
6.0	Veldonderzoek aanvullend onderzoek	13
6.1	Veldwerk	13
6.2	Resultaten veldonderzoek	13
7.0	Laboratoriumonderzoek	14
7.1	Samenstelling grond(meng)monsters	14
7.2	Resultaten laboratoriumonderzoek	14
8.0	Conclusies en aanbevelingen	15

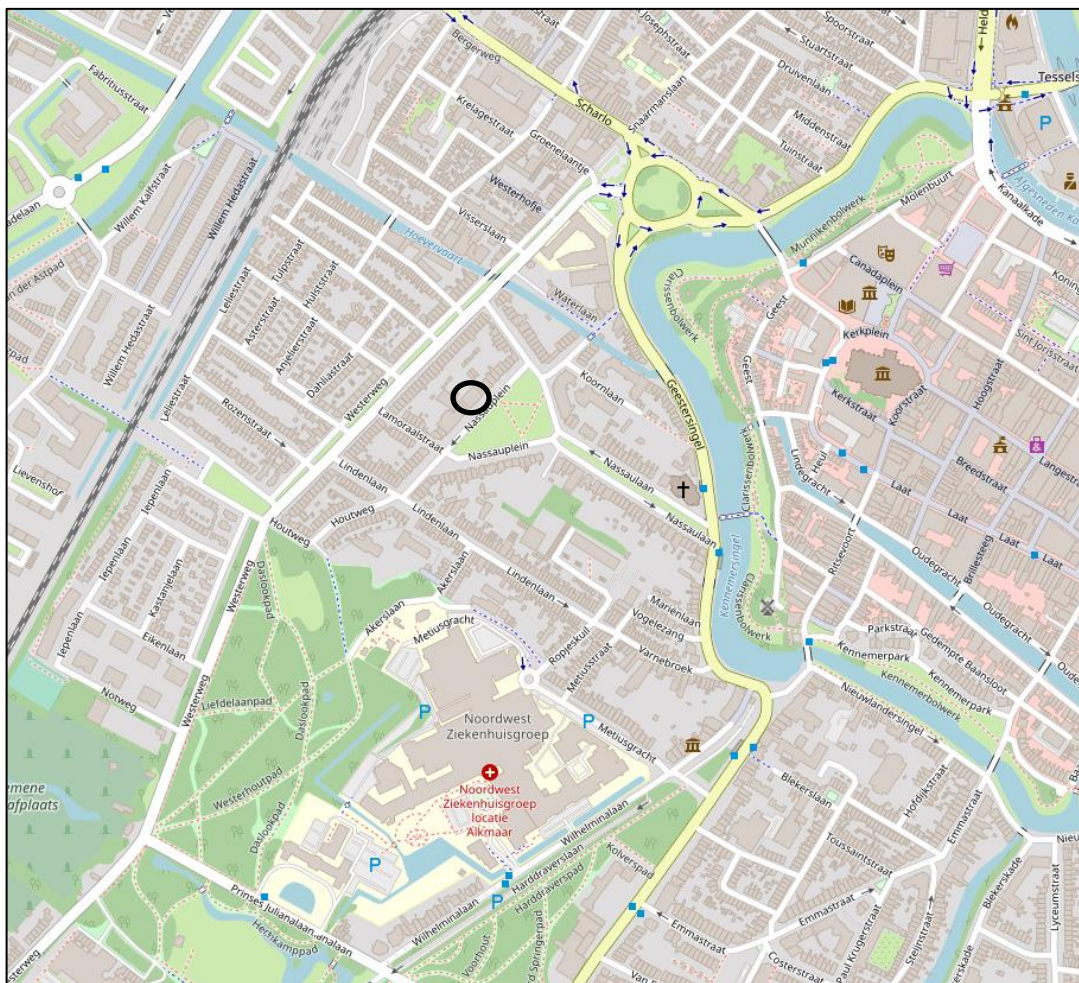
Bijlagen

Bijlage 1	: locatietekening
Bijlage 2	: boorprofielen met zintuiglijke waarnemingen
Bijlage 3	: toetsingen grond en grondwater
Bijlage 4	: analysecertificaten
Bijlage 5	: toelichting op toetsing

1.0 Inleiding

In opdracht van GTP Vastgoedontwikkeling B.V. is door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Nassauplein 10 te Alkmaar. Aanleiding voor het onderzoek vormt de wens van de opdrachtgever om de bestaande milieukundige situatie te actualiseren. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In figuur 1 is de regionale ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1: regionale ligging (bron: Kaartgegevens © OpenStreetMap-auteurs (CC-BY-SA))



2.0 Vooronderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm NEN 5725:2017 “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”, aanleiding A.

Voor het vooronderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen: www.bodemloket.nl, www.topotijdreis.nl, de bodemkwaliteitskaart van gemeente Alkmaar, Dinoloket, bodeminformatie omgevingsdienst Noord-Holland Noord en het BAG.

2.1 Onderzoekslocatie

Terreininspectie

Een terreininspectie is in het kader van het vooronderzoek niet uitgevoerd, maar direct voorafgaand aan het bodemonderzoek ter plaatse. Aangezien de gedocumenteerde informatie overeenkomt met de daadwerkelijke situatie heeft de terreininspectie niet geleid tot aanpassing van de conclusie.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft Nassauplein 10 te Alkmaar. De ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Alkmaar.

De volgende gegevens zijn van de locatie bekend:

Gebruiksfunctie	: appartementencomplex.
Kadastrale gegevens	: Alkmaar, sectie E, nummer 3726.
Oppervlakte locatie	: circa 1.310 m ² .
Bodem	: zand.
Vloertype	: uitpandig klinkers/ tegels, inpandig betonvloer.

Afbakening van de locatie

Voor het vooronderzoek is uitgegaan van een oppervlakte van circa 1.310 m² en een verticale diepte van 2,0 m - mv. Als horizontale afbakening is uitgegaan van een straal van 25 m vanaf de onderzoekslocatie.

2.2 Historie tot op heden

Bodembedreigende activiteiten

Op bodemloket is informatie bekend van twee uitgevoerde bodemonderzoeken. Voor details wordt verwezen naar RUD Noord-Holland Noord.

Bodeminformatie

onderzoekslocatie

Voorafgaand aan de werkzaamheden is het bodemloket van Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geraadpleegd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn onderzoeksgegevens bekend (het onderzoek uit 2003 is door de opdrachtgever beschikbaar gesteld en wordt hieronder beschreven). In het verleden is aan de voorzijde van het pand een HBO tank aanwezig geweest. In 1994 is de tank verwijderd, er is geen verontreiniging rond de tank aangetroffen.

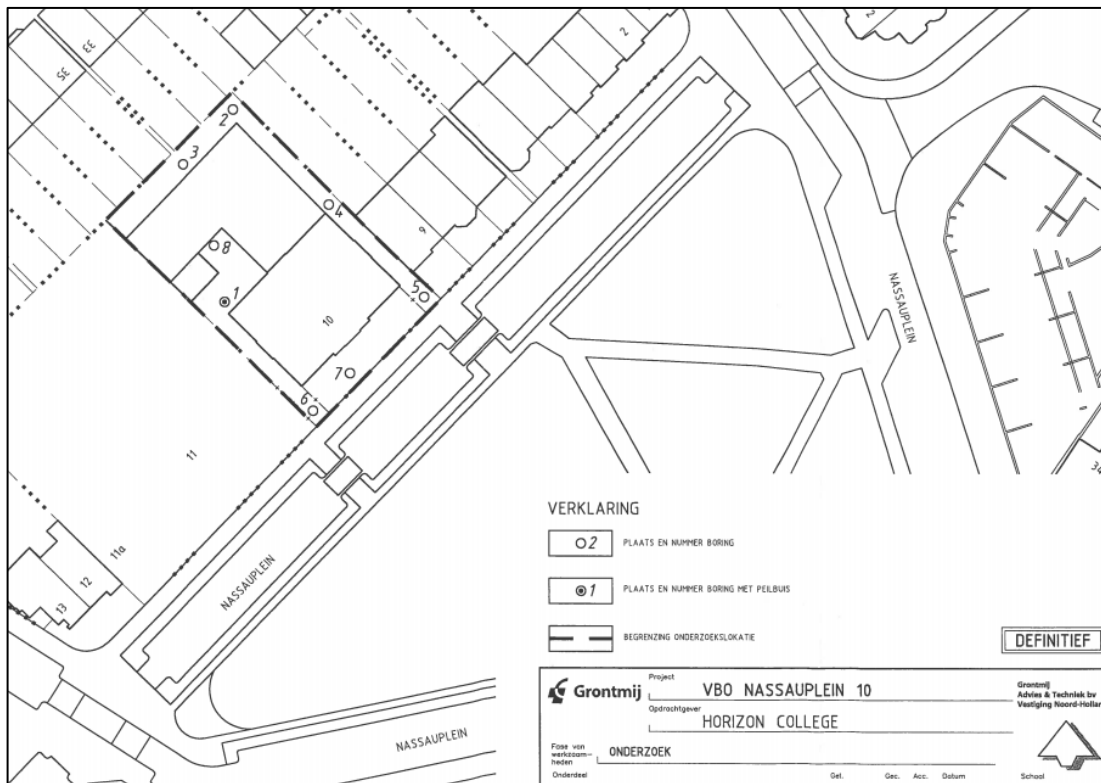
Op de locatie is in 2003 door Grontmij een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in rapport ‘Verkennd bodemonderzoek Nassauplein 10 te Alkmaar’ document 41473 d.d. 1 april 2003. Het onderzoek is verricht in verband met een eigendomsoverdracht.

In het mengmonster van de bovengrond (MM1) zijn een matig verhoogd gehalte aan PAK en licht verhoogde

gehalten aan lood en zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van het matig verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond is aanvullend onderzoek verricht. Ter plaatse van boring 4 is een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Ter plaatse van de boringen 2, 3, 5 en 8 zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan chroom aangetoond.

In onderstaande figuur zijn de boorpunten van het onderzoek uit 2003 weergegeven.



Figuur 2: locaties boringen verkennend bodemonderzoek Grontmij 2003

Op de locatie Nassauplein 11 is in 1998 door Landview een bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 98322 d.d. 1-6-1998). In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen.

In 2019 is door Grondslag een oriënterend onderzoek verricht ter plaatse van het openbaar groen aan de overzijde van het Nassauplein (rapportnummer 28633-16 d.d. 6-9-2019). In één grondmonster is een matig verhoogd gehalte aangetroffen. Over het algemeen is de locatie maximaal licht verontreinigd.

directe omgeving

Er bevinden zich geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging binnen een straal van 25 m van de onderzoekslocatie.

Bodemkwaliteitskaart

De locatie ligt in een gebied met bodemfunctie wonen. Volgens de bodemkwaliteitskaart van gemeente Alkmaar is de locatie gelegen in zone B2/O2 (Alkmaar woongebieden 1900 – 1930). De gemiddelde kwaliteit van de bovengrond voldoet aan bodemkwaliteitsklasse industrie. De ondergrond voldoet aan bodemkwaliteitsklasse wonen.

Dempingen en ophogingen

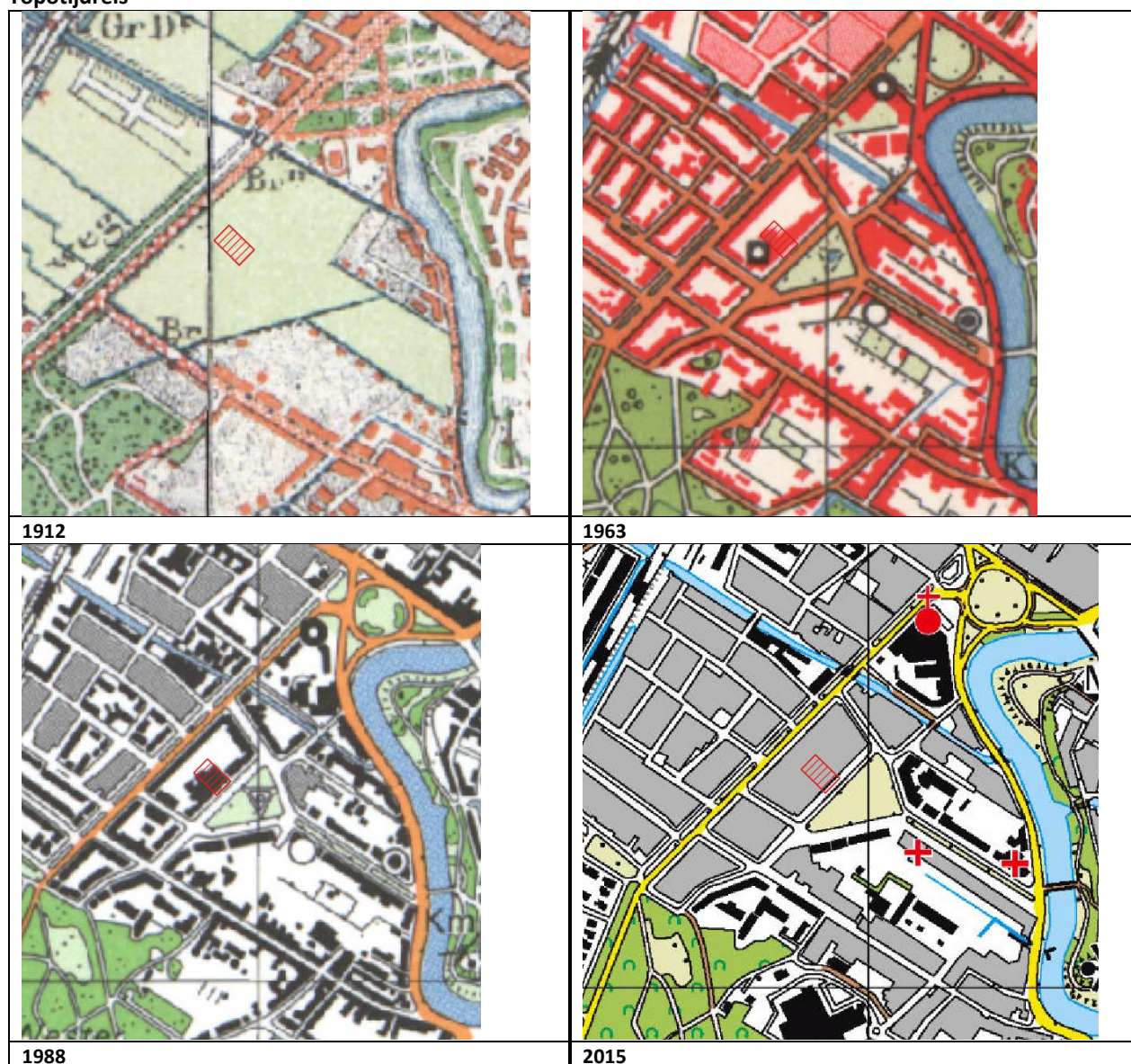
Er zijn geen dempingen of ophogingen bekend op en nabij de onderzoekslocatie.

Asbest

De onderzoekslocatie is bebouwd. De bebouwing is op basis van de geraadpleegde gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) afkomstig uit de periode voor 1955: in deze periode werden asbest en asbesthoudende producten over het algemeen op geringe schaal verwerkt, geproduceerd en toegepast. Er zijn tijdens het vooronderzoek geen gegevens naar voren gekomen met betrekking tot asbestverdachte activiteiten zoals genoemd in bijlage a.2 van de NEN 5725:2017. Er is voor zover bekend geen asbestkansenkaart voor het onderzoeksgebied beschikbaar. Op basis van bovenstaande wordt de locatie als asbest onverdacht beschouwd.

In onderstaande figuur zijn enkele historische kaarten opgenomen met betrekking tot de onderzoekslocatie en het omliggende gebied. De onderzoekslocatie is in rood aangegeven.

Topotijdreis

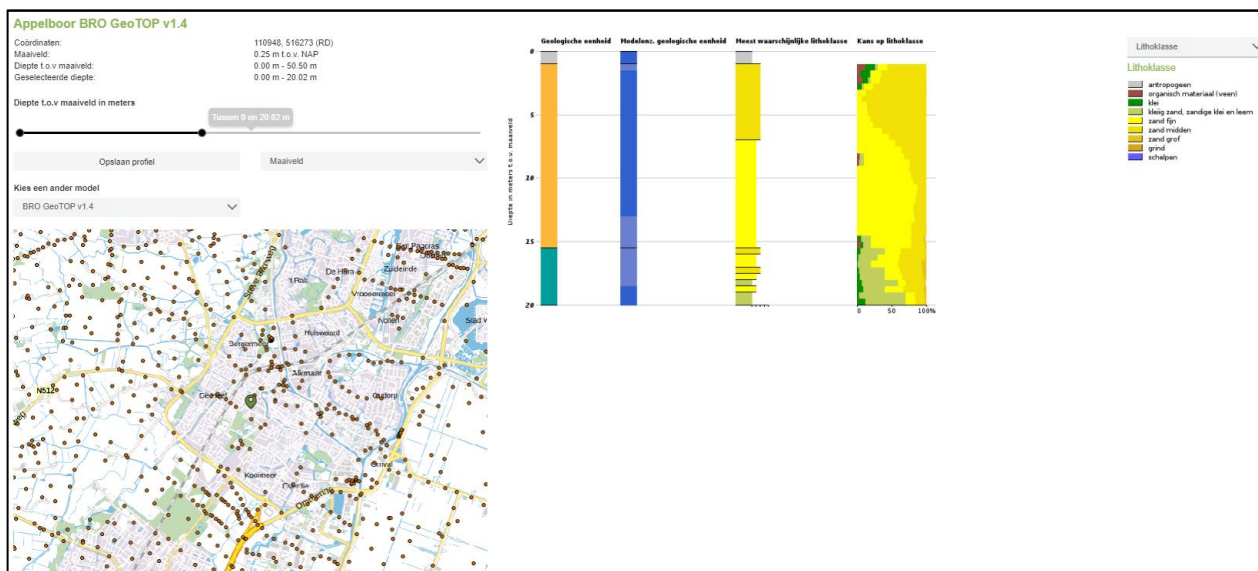


Figuur 3: overzicht topotijreis [bron: topotijdreis]

Uit het historisch kaartmateriaal is te concluderen dat de onderzoekslocatie tot 1950 onbebouwd was en waarschijnlijk een agrarische bestemming heeft gehad. Vervolgens is de onderzoekslocatie bebouwd. De inrichting van het gehele gebied is na bebouwing nauwelijks gewijzigd.

2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De beschrijving van de regionale bodemopbouw is gebaseerd op het model BRO GeoTOP v1.4 (www.Dinoloket.nl). De regionale maaiveldhoogte is circa NAP 0,25 m. In figuur 4 is de regionale bodemopbouw nabij de onderzoekslocatie weergegeven. De regionale grondwaterstand is NAP -1,00 m.



Figuur 4: Regionale bodemopbouw

Er is een antropogene toplaag aanwezig met de dikte van circa 1,0 m. Daaronder is de oorspronkelijke bodem aanwezig bestaande uit zand.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is, voor zover bekend, niet onderhevig aan invloeden van buitenaf. De plaatselijke stromingsrichting van het grondwater is naar verwachting in de richting van het dichtstbijzijnde oppervlaktewater. De onderzoekslocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.



3.0 Onderzoeksopzet

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bemonsteringsstrategie uit de NEN 5740+A1:2016 "Bodem – Landbodemonderzoek – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond". De hypothese en de te hanteren onderzoeksstrategie zijn afgeleid van het vooronderzoek zoals uitgevoerd conform de NEN 5725.

3.1 Conclusie vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een voldoende afgebakende onderzoekslocatie. De locatie is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging. De locatie is asbest onverdacht.

3.2 Hypothese en onderzoeksstrategie

Op de locatie is conform de strategie VED-HE (Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming) van de NEN 5740 onderzoek verricht.

In onderstaande tabel is de onderzoeksopzet weergegeven.

Tabel 1: overzicht werkzaamheden

Locatie	Boringen	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses grondwater
Nassauplein 10	7 x 0,5 m – mv 1 x 2,0 m – mv	1 x	3 x NENpakket grond 1 x PAK	1 x NENpakket grondwater

Toelichting:

m – mv = meters minus maaiveld

Het standaard NENpakket grond bestaat uit de volgende stoffen en verbindingen:

- droge stof-, organisch stof- en lutumgehalte;
- zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- polychloorbifenylen (PCB);
- minerale olie.

Het standaard NENpakket grondwater bestaat uit de volgende stoffen en verbindingen:

- zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink);
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen en som xylenen) en naftaleen;
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen;
- minerale olie.



4.0 Veldonderzoek

4.1 Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd op 2 februari 2021 door de heer M. Vlam van Vlam Bodem Advies B.V. (certificaat NC-SIK-20334) overeenkomstig protocol 2001.

De locaties van de boringen en de peilbuis zijn weergegeven in bijlage 1 en vermeld in tabel 2.

Tabel 2: overzicht locaties boringen en peilbuizen

Locatie	Aantal boringen (en boringnummers)		
	0,5 m - mv	2,0 m - mv	Peilbuizen
Nassauplein 10	7 (nr. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19)	1 (nr. 15)	1 (nr. 10)

Toelichting:

m - mv = meter minus maaiveld.

Tijdens de boringen is maximaal 0,5 meter per keer bemonsterd. Bij elke verandering van grondsoort of zintuiglijke waarneming is een apart grondmonster genomen.

Bemonstering van het grondwater is uitgevoerd op 2 maart 2021 door M. Vlam van Vlam Bodem Advies B.V. (certificaat NC-SIK-20334) conform protocol 2002.

De grond(water)monsters zijn direct in het veld geconserveerd, gekoeld bewaard, en de volgende dag op het laboratorium in behandeling genomen.

4.2 Resultaten veldonderzoek

4.2.1 Globale bodembeschrijving

De bodemopbouw bestaat tot circa 2,9 m - mv uit (humeus) zand.

4.2.2 Zintuiglijke waarnemingen

In de opgeboorde grond zijn zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreinigingen. In tabel 3 zijn de waarnemingen schematisch weergegeven.

Tabel 3: zintuiglijke waarnemingen

Boring	Diepte (m - mv)	Grondsoort	Zintuiglijke waarneming
10	0,05 - 0,80	Zand	sporen baksteen
11	0,05 - 0,50	Zand	resten baksteen
12	0,00 - 0,50	Zand	resten baksteen
13	0,00 - 0,50	Zand	resten baksteen
14	0,08 - 0,50	Zand	sporen baksteen
15	0,25 - 0,60	Zand	zwak baksteenhoudend
17	0,05 - 1,00	Zand	resten baksteen, Gestaakt op harde laag
18	0,13 - 0,50	Zand	resten baksteen
19	0,25 - 0,60	Zand	zwak baksteenhoudend

In de opgeboorde grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De boorprofielen met zintuiglijke waarnemingen zijn weergegeven in bijlage 2.



4.2.3 Grondwater

De grondwaterstand, zuurgraad (pH), geleidbaarheid (Ec) en troebelheid (NTU) van het bemonsterde grondwater is in het veld gemeten en weergegeven in tabel 4. Tijdens de monsternamen zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op verontreiniging.

Tabel 4: Veldmetingen grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m - mv)	Grondwaterstand (m - mv)	pH	EC ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	NTU
10	1,90 - 2,90	1,33	7,1	764	1,1

De waarden voor de pH, troebelheid en de geleidbaarheid kunnen als normaal worden beschouwd.

5.0 Laboratoriumonderzoek

De grond(water)monsters zijn geanalyseerd door het voor milieuanalyses geaccrediteerde laboratorium Synlab Analytics & Services BV. De analyses van de grond(water)monsters zijn verricht conform de AS 3000. De gebruikte analysemethoden zijn opgenomen op de laboratoriumcertificaten (bijlage 4).

5.1 Samenstelling grond(meng)monsters

Aan de hand van de zintuiglijke veldwaarnemingen zijn grond(meng)monsters geselecteerd voor analyse in het laboratorium. De samenstelling van de analysemonsters is weergegeven in tabel 5.

Tabel 5: Samenstelling analysemonsters

Analysemonster	Diepte (m - mv)	Deelmonster (meetpunt)		Analyse
MM1	0,00 - 0,50	11 (0,05 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50) 13 (0,00 - 0,50) 14 (0,08 - 0,50)		standaard NENpakket grond
MM2	0,05 - 0,60	15 (0,25 - 0,60) 17 (0,05 - 0,50) 18 (0,13 - 0,50)		standaard NENpakket grond
MM3	0,50 - 1,60	11 (0,50 - 1,00) 15 (0,60 - 1,10) 17 (0,50 - 1,00) 19 (1,10 - 1,60)		standaard NENpakket grond
10.1	0,05 - 0,50	-		Organische stof, PAK (10) (VROM)
Grondwater				
Pb10	-	1,90	2,90	standaard NENpakket grondwater

m – mv = meters minus maaiveld

Het standaard NENpakket grond bestaat uit de volgende stoffen en verbindingen:

- droge stof-, organisch stof- en lutumgehalte;
- zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- polychloorbifenylen (PCB);
- minerale olie.

Het standaard NENpakket grondwater bestaat uit de volgende stoffen en verbindingen:

- zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink);
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen en som xylene) en naftaleen;
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen;
- minerale olie.

5.2 Resultaten laboratoriumonderzoek

De resultaten zijn getoetst aan de Regeling Bodemkwaliteit (november 2018) en de Circulaire bodemsanering 2013 (zoals gewijzigd op 1 juli 2013) met behulp van het door de overheid beschikbaar gestelde toetsprogramma BoToVa.

In bijlage 3 zijn de (gestandaardiseerde) analyseresultaten met toetsing aan de Wet Bodembescherming (toetsing T.12 – beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb, toetsversie 3.0.0, en toetsing T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb, toetsversie 2.0.0) weergegeven. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4. Een toelichting op de gehanteerde streef- en interventiewaarden is gegeven in bijlage 5.

De gemeten waarden worden op basis van het vastgestelde lutum- en organische stofgehalte omgerekend naar standaardbodem (10% lutum, 25% organische stof). De gecorrigeerde waarden worden vervolgens getoetst aan de achtergrond-, en interventiewaarden. De gemeten gehalten aan lutum en organische stof zijn in bijlage 4 weergegeven. Tevens staat de bodemindex vermeld in de tabel. De bodemindex is de gecorrigeerde waarde minus



de achtergrondwaarde gedeeld door de interventiewaarde minus de achtergrondwaarde (gecorrigeerde waarde - AW) / (I - AW). Een bodemindex boven de 0,5 kan aanleiding zijn voor aanvullend of nader onderzoek.

5.2.1 Grondonderzoek

De getoetste analyseresultaten van de grond zijn weergegeven in tabel 6.

Tabel 6: getoetste analyseresultaten grond

Analysemonster	Diepte (m - mv)	> AW (+ bodemindex)	> I (+bodemindex)	Indicatieve toetsing BBK
MM1	0,00 - 0,50	Zink (0,3) Kwik (-) Lood (0,15) PAK 10 VROM (0,03)	-	Klasse industrie
MM2	0,05 - 0,60	Zink (0,43) Kwik (0,01) Lood (0,28) PAK 10 VROM (0,08)	-	Klasse industrie
MM3	0,50 - 1,60	Zink (0,15) Kwik (0,01) Lood (0,15) PAK 10 VROM (0,28)	-	Klasse industrie
10.1	0,05 - 0,50	-	PAK 10 VROM (9,28)	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde

> AW : groter dan achtergrondwaarde, licht verontreinigd
> T : groter dan tussenwaarde, matig verontreinigd
> I : groter dan interventiewaarde, sterk verontreinigd
BBK : Besluit bodemkwaliteit

5.2.2 Grondwateronderzoek

De getoetste analyseresultaten van het grondwater zijn weergegeven in tabel 7.

Tabel 7: getoetste analyseresultaten grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m - mv)	> S (+bodemindex)	> I (+bodemindex)
10	1,90 - 2,90	Barium (0,23)	-

> S : groter dan streefwaarde, licht verontreinigd
> T : groter dan tussenwaarde, matig verontreinigd
> I : groter dan interventiewaarde, sterk verontreinigd

Resultaten bodemonderzoek

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

Ter plaatse van boring 10 overschrijdt het gehalte aan PAK de interventiewaarde. In overleg met de opdrachtgever is besloten om een aanvullend onderzoek naar de omvang van de PAK-verontreiniging te verrichten.

6.0 Veldonderzoek aanvullend onderzoek

6.1 Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd op 2 maart 2021 door de heer M. Vlam van Vlam Bodem Advies B.V. (certificaat NC-SIK-20334) overeenkomstig protocol 2001.

De locaties van de boringen zijn weergegeven in bijlage 1 en vermeld in tabel 8.

Tabel 8: overzicht locaties boringen en peilbuizen

Locatie	Aantal boringen (en boringnummers)		
	0,5 m - mv	1,0 m - mv	Peilbuizen
Nassauplein 10	-	3 (nr. 100, 101, 102)	-

Toelichting:

m - mv = meter minus maaiveld.

Tijdens de boringen is maximaal 0,5 meter per keer bemonsterd. Bij elke verandering van grondsoort of zintuiglijke waarneming is een apart grondmonster genomen.

De grondmonsters zijn direct in het veld geconserveerd, gekoeld bewaard, en door het laboratorium in behandeling genomen.

6.2 Resultaten veldonderzoek

6.2.1 Zintuiglijke waarnemingen

In de opgeboorde grond zijn zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreinigingen. In tabel 9 zijn de waarnemingen schematisch weergegeven.

Tabel 9: zintuiglijke waarnemingen

Boring	Diepte (m - mv)	Grondsoort	Zintuiglijke waarneming
101	0,05 - 0,40	Zand	resten baksteen
	0,60 - 1,00	Zand	zwak baksteenhoudend
100	0,05 - 0,40	Zand	zwak baksteenhoudend
	0,40 - 1,00	Zand	resten baksteen
102	1,00 - 1,45	Zand	sporen baksteen

In de opgeboorde grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De boorprofielen met zintuiglijke waarnemingen zijn weergegeven in bijlage 2.

7.0 Laboratoriumonderzoek

De grondmonsters zijn geanalyseerd door het voor milieuanalyses geaccrediteerde laboratorium Eurofins Analytico. De analyses van de grond(water)monsters zijn verricht conform de AS 3000. De gebruikte analysemethoden zijn opgenomen op de laboratoriumcertificaten (bijlage 4).

7.1 Samenstelling grond(meng)monsters

Aan de hand van de zintuiglijke veldwaarnemingen zijn grond(meng)monsters geselecteerd voor analyse in het laboratorium. De samenstelling van de analysemonsters is weergegeven in tabel 10.

Tabel 10: Samenstelling analysemonsters

Analysemonster	Diepte (m - mv)	Deelmonster (meetpunt)	Analyse
100-1	0,05 - 0,40	-	Organische stof, PAK (10) (VROM)
101-1	0,05 - 0,40	-	Organische stof, PAK (10) (VROM)
102-1	1,00 - 1,45	-	Organische stof, PAK (10) (VROM)

m - mv = meters minus maaiveld

7.2 Resultaten laboratoriumonderzoek

De resultaten zijn getoetst aan de Regeling Bodemkwaliteit (november 2018) en de Circulaire bodemsanering 2013 (zoals gewijzigd op 1 juli 2013) met behulp van het door de overheid beschikbaar gestelde toetsprogramma BoToVa.

In bijlage 3 zijn de (gestandaardiseerde) analyseresultaten met toetsing aan de Wet Bodembescherming (toetsing T.12 – beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb, toetsversie 3.0.0) weergegeven. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4. Een toelichting op de gehanteerde achtergrond- en interventiewaarden is gegeven in bijlage 5.

De gemeten waarden worden op basis van het vastgestelde lutum- en organische stofgehalte omgerekend naar standaardbodem (10% lutum, 25% organische stof). De gecorrigeerde waarden worden vervolgens getoetst aan de achtergrond-, en interventiewaarden. De gemeten gehalten aan lutum en organische stof zijn in bijlage 4 weergegeven. Tevens staat de bodemindex vermeld in de tabel. De bodemindex is de gecorrigeerde waarde minus de achtergrondwaarde gedeeld door de interventiewaarde minus de achtergrondwaarde (gecorrigeerde waarde - AW) / (I - AW). Een bodemindex boven de 0,5 kan aanleiding zijn voor aanvullend of nader onderzoek.

7.2.1 Grondonderzoek

De getoetste analyseresultaten van de grond zijn weergegeven in tabel 11.

Tabel 11: getoetste analyseresultaten grond

Analysemonster	Diepte (m - mv)	> AW (+ bodemindex)	> I (+bodemindex)	Indicatieve toetsing BBK
100-1	0,05 - 0,40	-	PAK 10 VROM (6,51)	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde
101-1	0,05 - 0,40	-	PAK 10 VROM (5,15)	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde
102-1	1,00 - 1,45	-	-	Altijd toepasbaar

> AW : groter dan achtergrondwaarde, licht verontreinigd
> T : groter dan tussenwaarde, matig verontreinigd
> I : groter dan interventiewaarde, sterk verontreinigd
BBK : Besluit bodemkwaliteit



8.0 Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van GTP Vastgoedontwikkeling B.V. is door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Nassauplein 10 te Alkmaar. Aanleiding voor het onderzoek vormt de wens van de opdrachtgever om de bestaande milieukundige situatie te actualiseren. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht te worden aangenomen. In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

Ter plaatse van boring 10 overschrijdt het gehalte aan PAK de interventiewaarde. In overleg met de opdrachtgever is besloten om een aanvullend onderzoek naar de omvang van de PAK-verontreiniging te verrichten. Aanvullend zijn 3 boringen verricht rondom boring 10. In de grondmonsters 100-1 en 101-1 wordt voor PAK de interventiewaarde overschreden. In grondmonster 102-1 is geen verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.

In bijlage 1 is de verontreinigingssituatie met PAK in de bovengrond weergegeven. Over een oppervlakte van circa 40 m² wordt voor PAK de interventiewaarde overschreden. De dikte van de sterk met PAK verontreinigde laag is 0,5 m. Er is circa 20 m³ grond sterk met PAK verontreinigd. Op basis van deze resultaten is ter plaatse van de onderzoekslocatie minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd met PAK. Derhalve is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is er (in de huidige situatie) geen saneringsnoodzaak. De locatie is geschikt voor het realiseren van woningbouw.

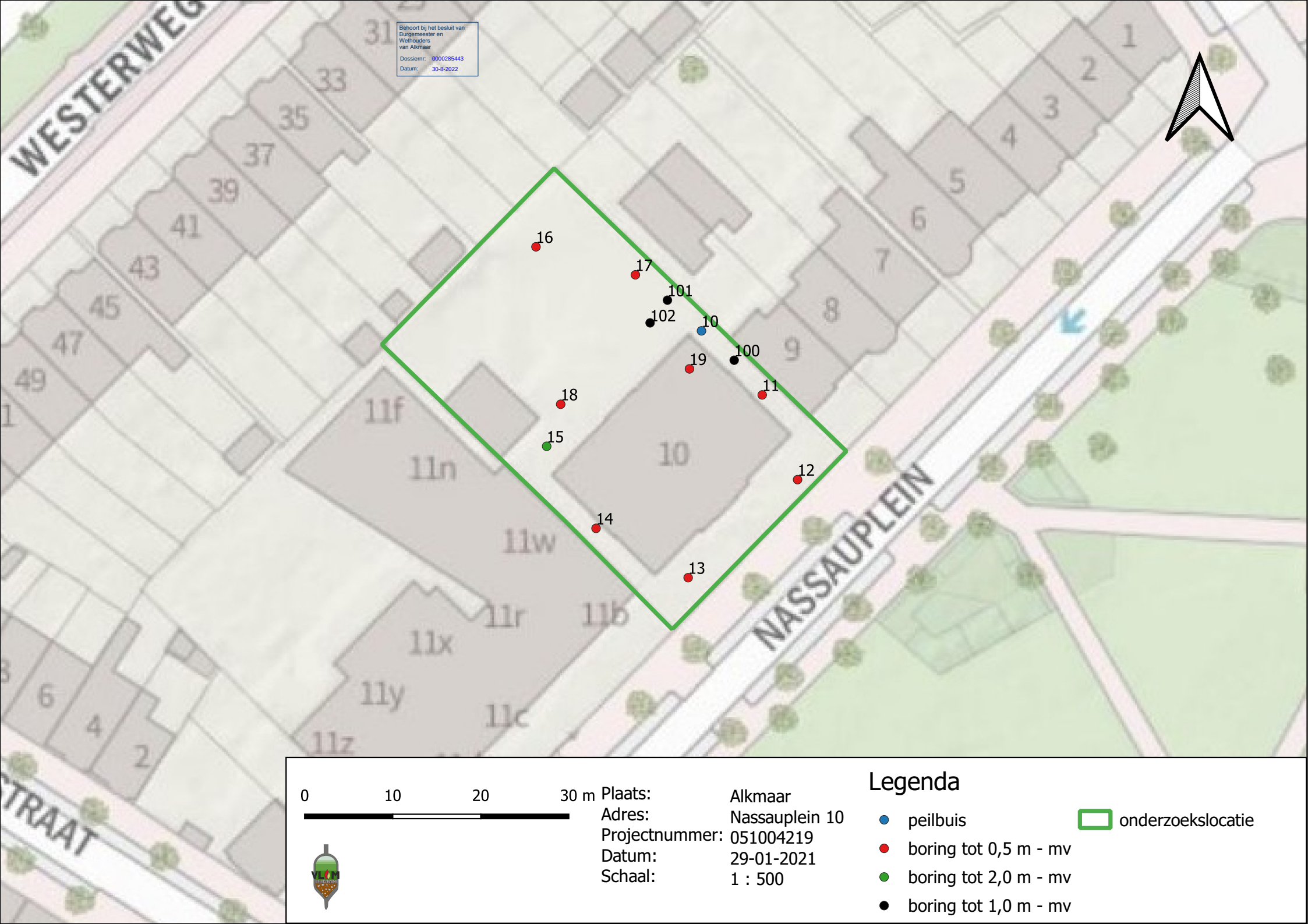
Project : Nassauplein 10 te Alkmaar
Kenmerk : 051004219

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 0000285443
Datum: 30-8-2022



BIJLAGE 1:

Locatietekening





Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 0000285443
Datum: 30-8-2022

0 10 20 30 m



Plaats: Alkmaar
Adres: Nassauplein 10
Projectnummer: 051004219
Datum: 29-01-2021
Schaal: 1 : 500

Legenda

- PAK verontreiniging
- onderzoeklocatie
- peilbuis
- boring tot 0,5 m - mv
- boring tot 2 m - mv
- boring tot 1,0 m - mv

Project : Nassauplein 10 te Alkmaar
Kenmerk : 051004219

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 0000285443
Datum: 30-8-2022



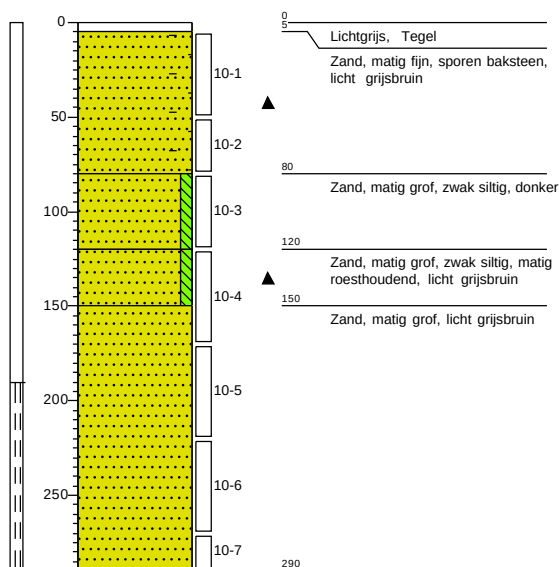
BIJLAGE 2:

Boorprofielen met zintuiglijke waarnemingen



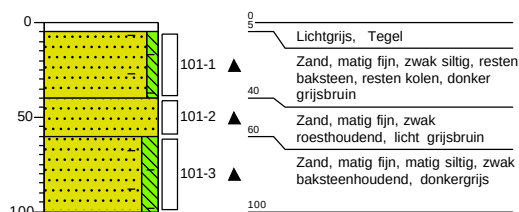
Boring: 10

X: 110945,30
Y: 516299,46



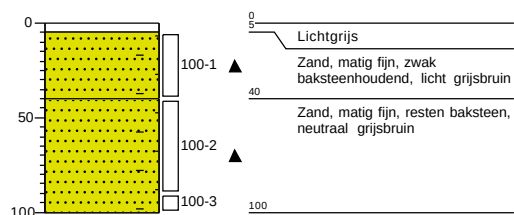
Boring: 101

X: 110941,48
Y: 516302,87



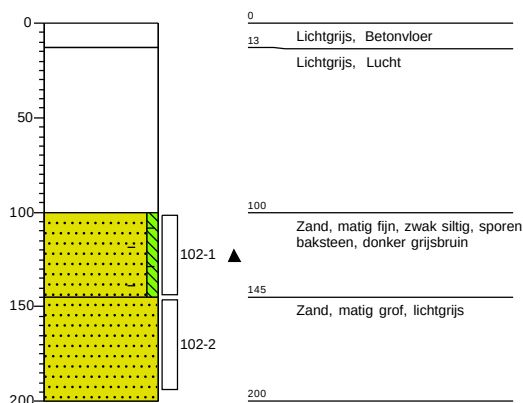
Boring: 100

X: 110949,18
Y: 516295,82



Boring: 102

X: 110939,63
Y: 516299,94



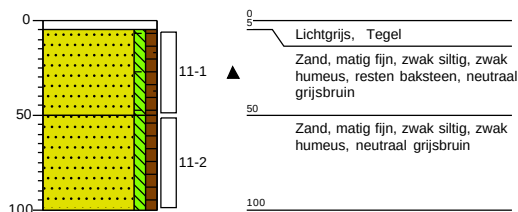


Vlam Bodem Advies B.V.

Westerduinweg 10
1755 LE Petten
0224-531 274
info@vlambodemadvies.nl

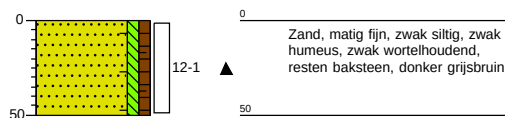
Boring: 11

X: 110952,37
Y: 516292,17



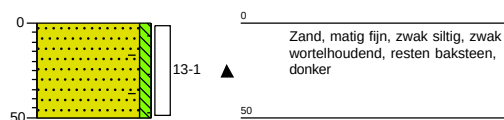
Boring: 12

X: 110956,46
Y: 516282,62



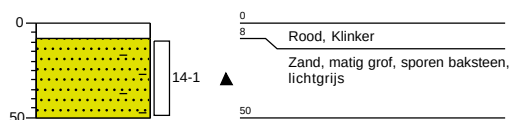
Boring: 13

X: 110943,92
Y: 516271,32



Boring: 14

X: 110933,44
Y: 516277,03



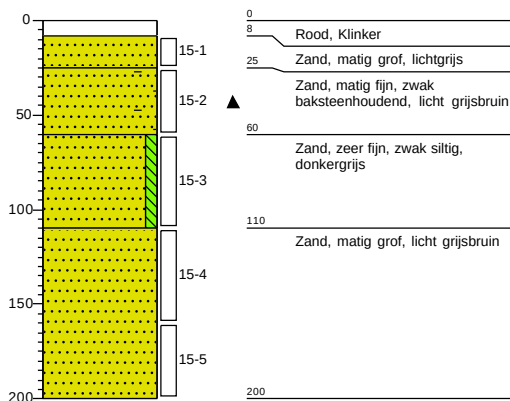


Vlam Bodem Advies B.V.

Westerduinweg 10
1755 LE Petten
0224-531 274
info@vlambodemadvies.nl

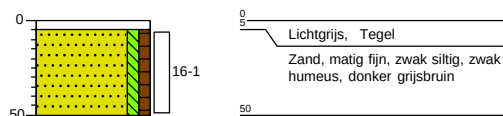
Boring: 15

X: 110927,94
Y: 516286,30



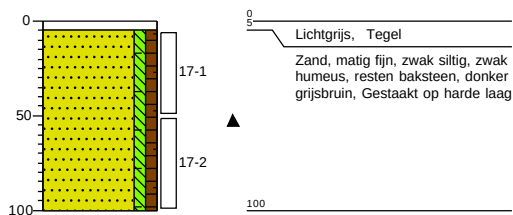
Boring: 16

X: 110926,55
Y: 516308,89



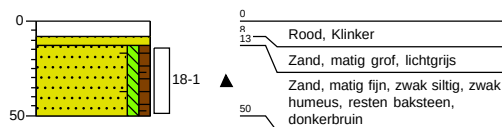
Boring: 17

X: 110938,23
Y: 516305,70



Boring: 18

X: 110929,41
Y: 516291,02

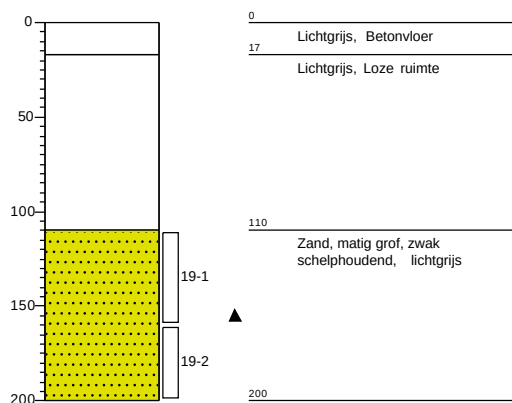




Vlam Bodem Advies B.V.

Westerduinweg 10
1755 LE Petten
0224-531 274
info@vlambodemadvies.nl

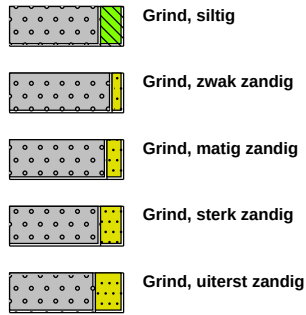
Boring: 19
X: 110944,22
Y: 516295,01



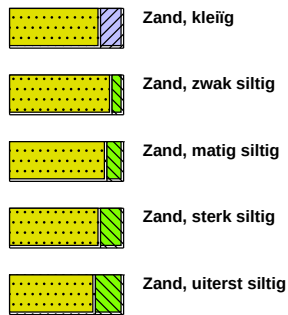
Legenda (conform NEN 5104)

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 0000285443
Datum: 30-8-2022

grind



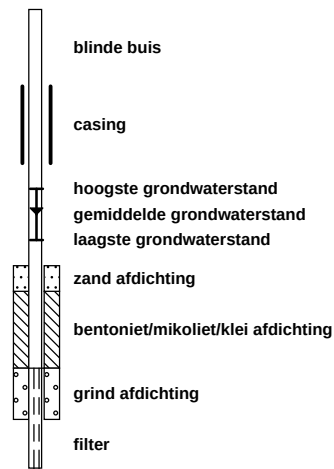
zand



veen



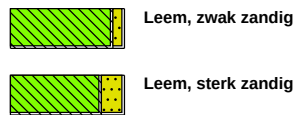
peilbuis



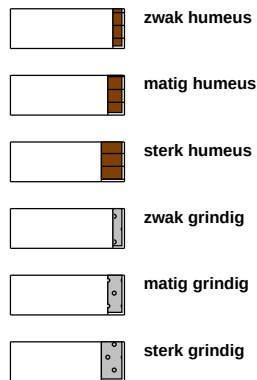
klei



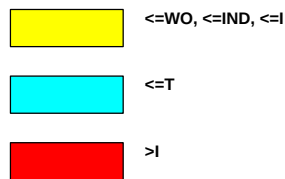
leem



overige toevoegingen



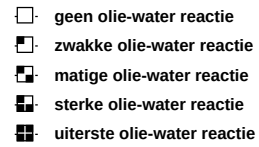
BoToVa Wbb (T12, T13)



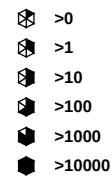
geur



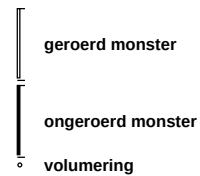
olie



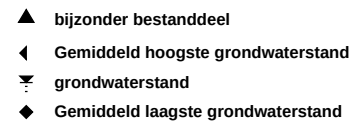
p.i.d.-waarde



monsters



overig



Project : Nassauplein 10 te Alkmaar
Kenmerk : 051004219

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 0000285443
Datum: 30-8-2022



BIJLAGE 3:

Toetsingen grond en grondwater

Toetsing analyseresultaten grond

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 0000285443
Datum: 30-8-2022

Certificaatnummer 2021019513
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monstername 02-02-2021

Parameter	Eenheid	10	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,7	90,7					
Organische stof	% (m/m) ds	1,3	1,3					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	0,80	0,8					
Fenanthreen	mg/kg ds	72	72,0					
Anthraceen	mg/kg ds	12	12,0					
Fluorantheen	mg/kg ds	100	100,0					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	45	45,0					
Chryseen	mg/kg ds	36	36,0					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	16	16,0					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	36	36,0					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	18	18,0					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	23	23,0					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	360	358,8	+++	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

- < Achtergrondwaarde of RG
+ > Achtergrondwaarde
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
Datum 05-03-2021

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 2,0 % van droge stof en organische stof: 1,3 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer 2021019513
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monstername 02-02-2021

Parameter	Eenheid	11,12,13,14	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,8	89,8					
Organische stof	% (m/m) ds	1,7	1,7					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,1	3,1					
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,26	0,26					
Anthraceen	mg/kg ds	0,13	0,13					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,62	0,62					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,29	0,29					
Chryseen	mg/kg ds	0,31	0,31					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,14	0,14					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,35	0,35					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,22	0,22					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,25	0,25					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2,6	2,605	+	0,35	1,5	20,8	40,0
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	32	109,0		20,0	190,0	555,0	920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,25	0,4232	-	0,2	0,6	6,8	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,59	-	3,0	15,0	103,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	9,5	18,94	-	5,0	40,0	115,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,16	0,2259	+	0,05	0,15	18,1	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8,5	22,71	-	4,0	35,0	67,5	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	80	123,4	+	10,0	50,0	290,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	140	314,6	+	20,0	140,0	430,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12	60,0					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	5,7	28,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1,0

Legenda

- < Achtergrondwaarde of RG
+ > Achtergrondwaarde
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
Datum 05-03-2021

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 3,1 % van droge stof en organische stof: 1,7 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer 2021019513
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monstername 02-02-2021

Parameter	Eenheid	15,17,18	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000			Uitgevoerd					
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	84,4	84,4					
Organische stof	% (m/m) ds	1,7	1,7					
Gloeirest	% (m/m) ds	98						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,8	3,8					
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,45	0,45					
Anthraceen	mg/kg ds	0,12	0,12					
Fluorantheen	mg/kg ds	1,2	1,2					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,56	0,56					
Chryseen	mg/kg ds	0,55	0,55					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,25	0,25					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,66	0,66					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,34	0,34					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,43	0,43					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	4,6	4,595	+	0,35	1,5	20,8	40,0
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	48	151,8		20,0	190,0	555,0	920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,30	0,5026	-	0,2	0,6	6,8	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	6,168	-	3,0	15,0	103,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	15	29,22	-	5,0	40,0	115,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,38	0,5305	+	0,05	0,15	18,1	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	5,8	14,71	-	4,0	35,0	67,5	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	120	182,8	+	10,0	50,0	290,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	180	391,3	+	20,0	140,0	430,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12	60,0					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	5,5	27,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1,0

Legenda

- < Achtergrondwaarde of RG
+ > Achtergrondwaarde
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
Datum 05-03-2021

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 3,8 % van droge stof en organische stof: 1,7 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer 2021019513
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monstername 02-02-2021

Parameter	Eenheid	11,15,17,19	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	81,8	81,8					
Organische stof	% (m/m) ds	1,2	1,2					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,4	2,4					
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	0,11	0,11					
Fenanthreen	mg/kg ds	3,1	3,1					
Anthraceen	mg/kg ds	0,57	0,57					
Fluorantheen	mg/kg ds	3,3	3,3					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	1,2	1,2					
Chryseen	mg/kg ds	1,1	1,1					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,44	0,44					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	1,1	1,1					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,54	0,54					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,71	0,71					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	12	12,17	+	0,35	1,5	20,8	40,0
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	23	84,88		20,0	190,0	555,0	920,0
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2395	-	0,2	0,6	6,8	13,0
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3,2	10,78	-	3,0	15,0	103,0	190,0
Koper (Cu)	mg/kg ds	14	28,57	-	5,0	40,0	115,0	190,0
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,25	0,3569	+	0,05	0,15	18,1	36,0
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190,0
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8,4	23,71	-	4,0	35,0	67,5	100,0
Lood (Pb)	mg/kg ds	79	123,4	+	10,0	50,0	290,0	530,0
Zink (Zn)	mg/kg ds	98	227,9	+	20,0	140,0	430,0	720,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	13	65,0					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	15	75,0					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	5,8	29,0					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	36	180,0	-	35,0	190,0	2600,0	5000,0
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl,						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1,0

Legenda

- < Achtergrondwaarde of RG
+ > Achtergrondwaarde
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
Datum 05-03-2021

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 2,4 % van droge stof en organische stof: 1,2 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer 2021034042
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monstername 02-03-2021

Parameter	Eenheid	100-1	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	92,1	92,1					
Organische stof	% (m/m) ds	0,8	0,8					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	3,3	3,3					
Fenanthreen	mg/kg ds	61	61,0					
Anthraceen	mg/kg ds	8,7	8,7					
Fluorantheen	mg/kg ds	68	68,0					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	26	26,0					
Chryseen	mg/kg ds	24	24,0					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	11	11,0					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	21	21,0					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	13	13,0					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	16	16,0					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	250	252,0	+++	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

- < Achtergrondwaarde of RG
+ > Achtergrondwaarde
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
Datum 10-03-2021

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 0,8 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer 2021034042
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monsternamen 02-03-2021

Parameter	Eenheid	101-1	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								Uitgevoerd
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	88,7	88,7					
Organische stof	% (m/m) ds	2,3	2,3					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	0,90	0,9					
Fenanthreen	mg/kg ds	45	45,0					
Anthraceen	mg/kg ds	6,1	6,1					
Fluorantheen	mg/kg ds	60	60,0					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	22	22,0					
Chryseen	mg/kg ds	19	19,0					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	8,5	8,5					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	17	17,0					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	9,3	9,3					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	12	12,0					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	200	199,8	+++	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

- < Achtergrondwaarde of RG
+ > Achtergrondwaarde
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
Datum 10-03-2021

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 2,3 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Toetsing analyseresultaten grond

Certificaatnummer 2021034042
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monstername 02-03-2021

Parameter	Eenheid	102-1	GSSD	+/-	RG	AW	T	I
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000								Uitgevoerd
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	85,1	85,1					
Organische stof	% (m/m) ds	0,9	0,9					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,064	0,064					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,38	0,379	-	0,35	1,5	20,8	40,0

Legenda

- < Achtergrondwaarde of RG
+ > Achtergrondwaarde
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte
Datum 10-03-2021

GSSD is gecorrigeerd met de volgende gegevens:
Lutum: 25,0 % van droge stof en organische stof: 0,9 % van droge stof.

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Toetsing analyseresultaten grondwater

Certificaatnummer 2021034043
Uw projectnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Datum monstername 02-03-2021

Parameter	Eenheid	10	GSSD	+/-	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	180	180,0	+	20,0	50,0	338,0	625,0
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6,0
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	2,0	20,0	60,0	100,0
Koper (Cu)	µg/L	5,4	5,4	-	2,0	15,0	45,0	75,0
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	3,7	3,7	-	2,0	5,0	153,0	300,0
Nikkel (Ni)	µg/L	3,6	3,6	-	3,0	15,0	45,0	75,0
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2,0	15,0	45,0	75,0
Zink (Zn)	µg/L	65	65,0	-	10,0	65,0	433,0	800,0
Voluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30,0
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7,0	504,0	1000,0
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4,0	77,0	150,0
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70,0
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35,0	70,0
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6,0	153,0	300,0
Voluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500,0	1000,0
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6,0	203,0	400,0
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,0	10,0
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24,0	262,0	500,0
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20,0	40,0
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7,0	454,0	900,0
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7,0	204,0	400,0
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150,0	300,0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65,0	130,0
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
CKW (som)	µg/L	<1,6						
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14					630,0
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5,0
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5,0	10,0
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10,0	20,0
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80,0
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7,0					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35,0	-	50,0	50,0	325,0	600,0

Legenda

- < streefwaarde/aw2000 of RG
+ > Streefwaarde (S)
++ > Tussenwaarde (T)
+++ > Interventiewaarde (I)
Niet getoetst
RG Rapportagegrens
GSSD Gestandaardiseerd gehalte

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

Project : Nassauplein 10 te Alkmaar
Kenmerk : 051004219

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 0000285443
Datum: 30-8-2022



BIJLAGE 4:

Analysecertificaten

Vlam
T.a.v. André Zentveld
Westerduinweg 10
1755 LC PETTEN
NETHERLANDS

Analysecertificaat

Datum: 08-Feb-2021

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2021019513/1
Uw project/verslagnummer	051004219
Uw projectnaam	Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	04-Feb-2021

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyserecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer
Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021019513/1
Startdatum analyse 04-Feb-2021
Datum einde analyse 08-Feb-2021
Rapportagedatum 08-Feb-2021/09:32
Bijlage A, B, C
Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
Voorbehandeling					
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses					
S Droge stof	% (m/m)	90.7	89.8	84.4	81.8
S Organische stof	% (m/m) ds	1.3	1.7	1.7	1.2
Gloeirest	% (m/m) ds	99	98	98	99
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	3.1	3.8	2.4
Metalen					
S Barium (Ba)	mg/kg ds		32	48	23
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds		0.25	0.30	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds		<3.0	<3.0	3.2
S Koper (Cu)	mg/kg ds		9.5	15	14
S Kwik (Hg)	mg/kg ds		0.16	0.38	0.25
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds		<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds		8.5	5.8	8.4
S Lood (Pb)	mg/kg ds		80	120	79
S Zink (Zn)	mg/kg ds		140	180	98
Minerale olie					
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds		<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds		<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds		<5.0	<5.0	13
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds		12	12	15
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds		5.7	5.5	5.8
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds		<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds		<35	<35	36
Chromatogram olie (GC)					Zie bijl.
Polychloorbifenylen, PCB					
S PCB 28	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	10	Grond (AS3000)	11852455
2	11,12,13,14	Grond (AS3000)	11852456
3	15,17,18	Grond (AS3000)	11852457
4	11,15,17,19	Grond (AS3000)	11852458

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer
Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021019513/1
Startdatum analyse 04-Feb-2021
Datum einde analyse 08-Feb-2021
Rapportagedatum 08-Feb-2021/09:32
Bijlage A, B, C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
S PCB 118	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds		<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds		0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK					
S Naftaleen	mg/kg ds	0.80	<0.050	<0.050	0.11
S Fenanthreen	mg/kg ds	72	0.26	0.45	3.1
S Anthraceen	mg/kg ds	12	0.13	0.12	0.57
S Fluorantheen	mg/kg ds	100	0.62	1.2	3.3
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	45	0.29	0.56	1.2
S Chryseen	mg/kg ds	36	0.31	0.55	1.1
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	16	0.14	0.25	0.44
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	36	0.35	0.66	1.1
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	18	0.22	0.34	0.54
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	23	0.25	0.43	0.71
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	360	2.6	4.6	12

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monsternatrix	Monster nr.
1	10	Grond (AS3000)	11852455
2	11,12,13,14	Grond (AS3000)	11852456
3	15,17,18	Grond (AS3000)	11852457
4	11,15,17,19	Grond (AS3000)	11852458

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr.coörd.



Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2021019513/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
11852455	10				
3757681AA	10	5	50	02-Feb-2021	10-1
11852456	11,12,13,14				
3757667AA	11	5	50	02-Feb-2021	11-1
3757690AA	12	0	50	02-Feb-2021	12-1
3757675AA	13	0	50	02-Feb-2021	13-1
3757673AA	14	8	50	02-Feb-2021	14-1
11852457	15,17,18				
3757663AA	15	25	60	02-Feb-2021	15-2
0538631201	17	5	50	02-Feb-2021	17-1
0538631209	18	13	50	02-Feb-2021	18-1
11852458	11,15,17,19				
0538631215	15	60	110	02-Feb-2021	15-3
0538631349	17	50	100	02-Feb-2021	17-2
3757670AA	19	110	160	02-Feb-2021	19-1
0538631165	11	50	100	02-Feb-2021	11-2

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2021019513/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \star RG$

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2021019513/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK (10) (VR0M)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

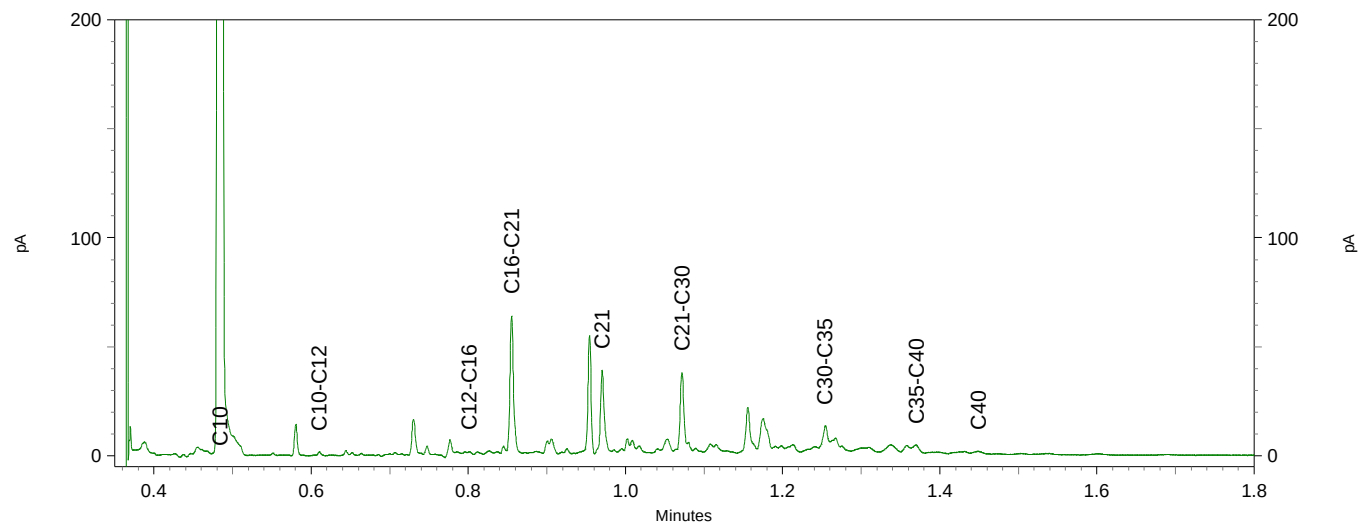
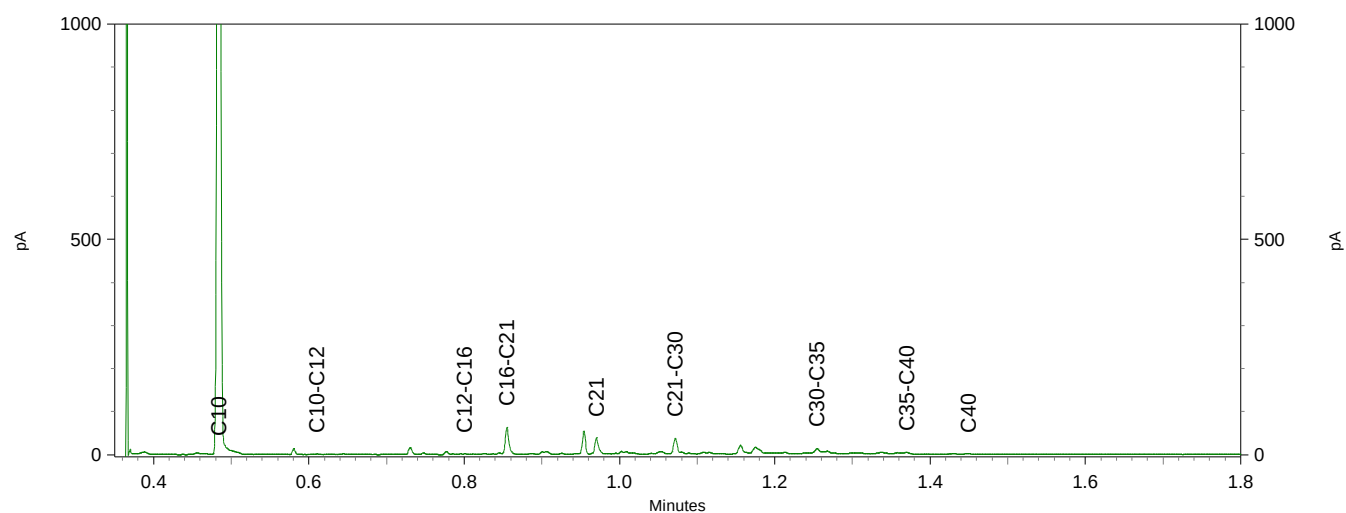
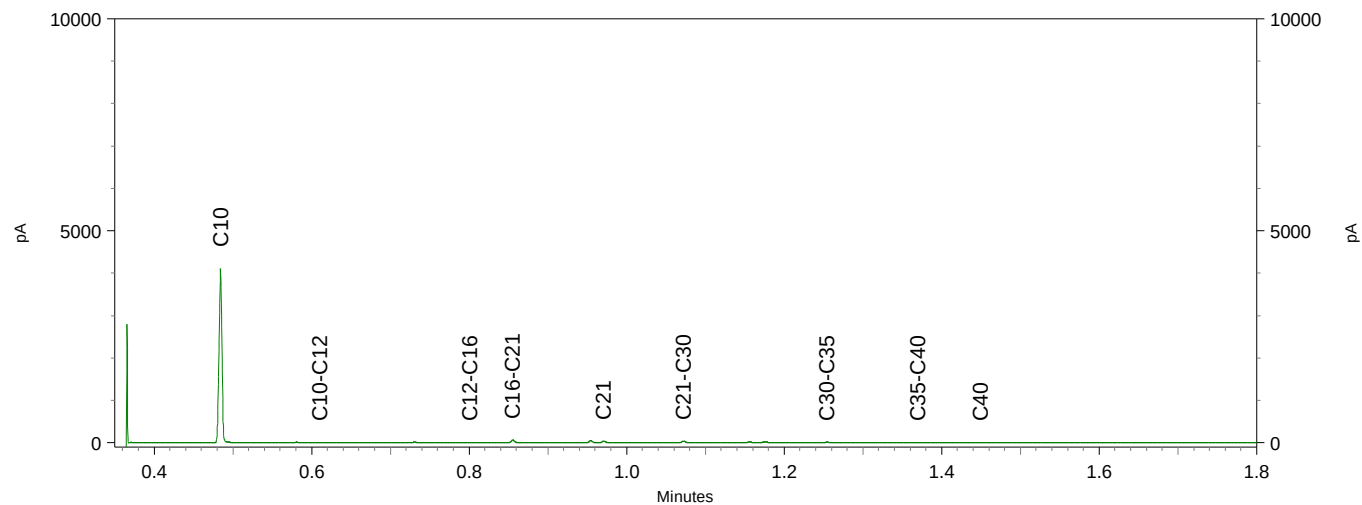
Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 11852458

Certificate no.: 2021019513

Sample description.: 11,15,17,19

V



Vlam
T.a.v. André Zentveld
Westerduinweg 10
1755 LE PETTEN

Analysecertificaat

Datum: 08-Mar-2021

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2021034042/1
Uw project/verslagnummer	051004219
Uw projectnaam	Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	03-Mar-2021

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer
Uw monsternemer

Certificaatnummer/Versie 2021034042/1
Startdatum analyse 03-Mar-2021
Datum einde analyse 08-Mar-2021
Rapportagedatum 08-Mar-2021/13:35
Bijlage A, B, C
Pagina 1/1

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	92.1	88.7	85.1
S Organische stof	% (m/m) ds	0.8 ¹⁾	2.3 ¹⁾	0.9 ¹⁾
Gloeirest	% (m/m) ds	99	97	99
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	3.3	0.90	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	61	45	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	8.7	6.1	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	68	60	0.064
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	26	22	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	24	19	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	11	8.5	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	21	17	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	13	9.3	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	16	12	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	250	200	0.38

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	100-1	Grond (AS3000)	11901059
2	101-1	Grond (AS3000)	11901060
3	102-1	Grond (AS3000)	11901061

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr. coörd.



Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2021034042/1

Pagina 1/1

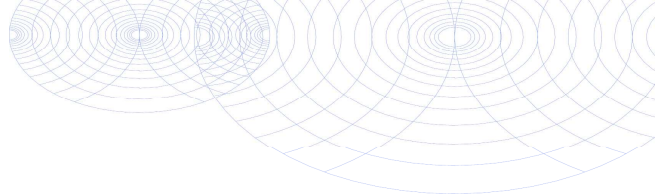
Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
11901059	100-1				
0538631219	100	5	40	02-Mar-2021	100-1
11901060	101-1				
0538631238	101	5	40	02-Mar-2021	101-1
11901061	102-1				
0538632308	102	100	145	02-Mar-2021	102-1

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2021034042/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2021034042/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Vlam Bodem Advies B.V.
T.a.v. André Zentveld
Westerduinweg 10
1755 LC PETTEN
NETHERLANDS

Analysecertificaat

Datum: 09-Mar-2021

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2021034043/1
Uw project/verslagnummer	051004219
Uw projectnaam	Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	03-Mar-2021

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyserecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer
Uw monsternemer R. Pronk

Certificaatnummer/Versie 2021034043/1
Startdatum analyse 03-Mar-2021
Datum einde analyse 09-Mar-2021
Rapportagedatum 09-Mar-2021/15:26
Bijlage A, B, C
Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	180
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	5.4
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	3.7
S Nikkel (Ni)	µg/L	3.6
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	65
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Uw monsteromschrijving
1 10

Opgegeven monstermatrix Monster nr.
Water (AS3000) 11901062

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 051004219
Uw projectnaam Nassauplein 10 te Alkmaar
Uw ordernummer
Uw monsternemer R. Pronk

Certificaatnummer/Versie 2021034043/1
Startdatum analyse 03-Mar-2021
Datum einde analyse 09-Mar-2021
Rapportagedatum 09-Mar-2021/15:26
Bijlage A, B, C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Uw monsteromschrijving

1 10

Opgegeven monstermatrix

Water (AS3000)

Monster nr.

11901062

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPA NL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV
en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr. coörd.



Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2021034043/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
11901062	10				
0680523689	10	190	290	02-Mar-2021	10A
0680523698	10	190	290	02-Mar-2021	10B
0800949330	10	190	290	02-Mar-2021	10C
0650274233	10	190	290	02-Mar-2021	10D

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2021034043/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \star RG$

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2021034043/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Metalen			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,2-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,3-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.



BIJLAGE 5:

Toelichting op toetsing

In de Regeling bodemkwaliteit (25 augustus 2016) zijn voor de grond de generieke achtergrondwaarden vastgelegd.

In de Circulaire bodemsanering 2013 (1 juli 2013) zijn de streefwaarden voor het grondwater en interventiewaarden voor grond en grondwater vastgelegd.

De achtergrond- en streefwaarde

Deze geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Vertaald naar het huidige beleid betekent dit dat deze waarden het niveau aangeven dat bereikt moet worden om de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, dier en plant heeft volledig te herstellen.

Interventiewaarden

Waarde die aangeeft bij welke concentratie sprake is van ernstige of dreigende ernstige vermindering van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier. Bij overschrijding van de interventiewaarde in 25m³ grond of 100 m³ grondwater spreekt met van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

De interventiewaarden zijn gerelateerd aan het organische stof- en lutumgehalte van de bodem. Deze relaties zijn vastgelegd in de vorm van zogenaamde bodemtype-correctiefactoren.

Gebruikte terminologie	Analyse resultaat
Niet verontreinigd	Gehalte $\leq$ streefwaarde of achtergrondwaarde
Licht verontreinigd	Streefwaarde of achtergrondwaarde $<$ gehalte $\leq \frac{1}{2}$ (streef- of achtergrond- + interventiewaarde)
Matig verontreinigd	$\frac{1}{2}$ (streef- of achtergrond- + interventiewaarde) $<$ gehalte/ concentratie $\leq$ interventiewaarde
Sterk verontreinigd	gehalte/ concentratie $>$ interventiewaarde

Bijlage 3

QuickScan flora en fauna, Groot Eco Advies b.v.

Verbouwing Nassauplein 10 in Alkmaar

Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming

Opdrachtgever: Nassauplein 10 bv



Groot Eco Advies 2020-113

Concept	22-12-2020
Definitief	22-10-2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Natuurwetgeving en -beleid	5
3	Werkwijze	9
4	Beschermde soorten en effectbeoordeling	10
4.1	Flora	11
4.2	Vogels	12
4.3	Amfibieën, reptielen en vissen	13
4.4	Zoogdieren	13
4.5	Ongewervelden	14
5	Gebiedsbescherming	15
6	Conclusies	15
	Literatuurlijst	16

1 Inleiding

Aan het Nassauplein 10 in Alkmaar wordt het pand gedeeltelijk gesloopt en verbouwd tot 15 appartementen. In dit kader dienen eventuele effecten van de werkzaamheden getoetst te worden aan de natuurwetgeving.



Luchtfoto met daarop de ligging van de locatie.

Groot Eco Advies heeft in opdracht van GTP Vastgoedontwikkeling b.v. op 18 december 2020 een veldbezoek afgelegd om de situatie ter plaatse te beoordelen. In deze rapportage worden de resultaten van het veldbezoek weergegeven en de eventuele effecten van de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving.

Toetsing Wet natuurbescherming

De toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming heeft concreet de volgende twee oogmerken:

- Aannemelijk maken dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast. Het begrip 'natuurlijke kenmerken' moet worden gerelateerd aan de instandhoudings-doelstellingen voor het gebied: ze hebben te maken met de ecologische functies.
- Aannemelijk maken dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten, niet optreedt.

De Wet natuurbescherming beschermt ook een aantal aangewezen dier- en plantensoorten. Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden beoordeeld of er sprake is van negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

Toetsing NNN en weidevogelleefgebied

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van (inter-) nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Voormalig staatssecretaris Dijksma introduceerde in 2014 de term NatuurNetwerk Nederland (NNN) om de term 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS) te vervangen.

De NNN-toetsing dient om vast te stellen of de plannen het 'behoud, herstel en ontwikkeling van de 'wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS' in de weg staan. De toetsing heeft als oogmerk:

- Aannemelijk te maken dat geen significant negatief effect optreedt op deze kenmerken. Belangrijke criteria waar deze toetsing op toespitst zijn 'kwaliteit', 'areaal' en 'samenhang' van het NNN-gebied.

2 Natuurwetgeving en -beleid

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

Gebiedsbescherming

Ligt een locatie waar een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit plaats vindt in of in de buurt van een Natura 2000 gebied dan is een toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Afhankelijk van de aard van de activiteit en de te beschermen waarden van (het) betreffende Natura 2000-gebied(en) dient beoordeeld te worden of en welke effecten er (mogelijk) aanwezig zijn.

Soortbescherming

Om te bepalen of een ontheffing nodig is of dat er gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling wordt het stappenschema op pagina 7 doorlopen.

Met de Wet natuurbescherming is de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen in principe bij de provincie komen te liggen. Ook gemeenten hebben een belangrijke rol bij de uitvoering van de Wet natuurbescherming. Is er sprake van een locatie gebonden activiteit met gevolgen voor wettelijk beschermde dier- en plantensoorten, moet ofwel een natuurtoets deel uitmaken van de procedure bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning, ofwel er wordt voorafgaand aan de activiteit apart een ontheffing aangevraagd. Het is aan de gemeente om te beoordelen of de aanvraag voor een omgevingsvergunning volledig is, of dat de aanvrager apart ontheffing heeft aangevraagd. De provincie geeft op grond van de inhoudelijke toetsing al dan niet een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) af.

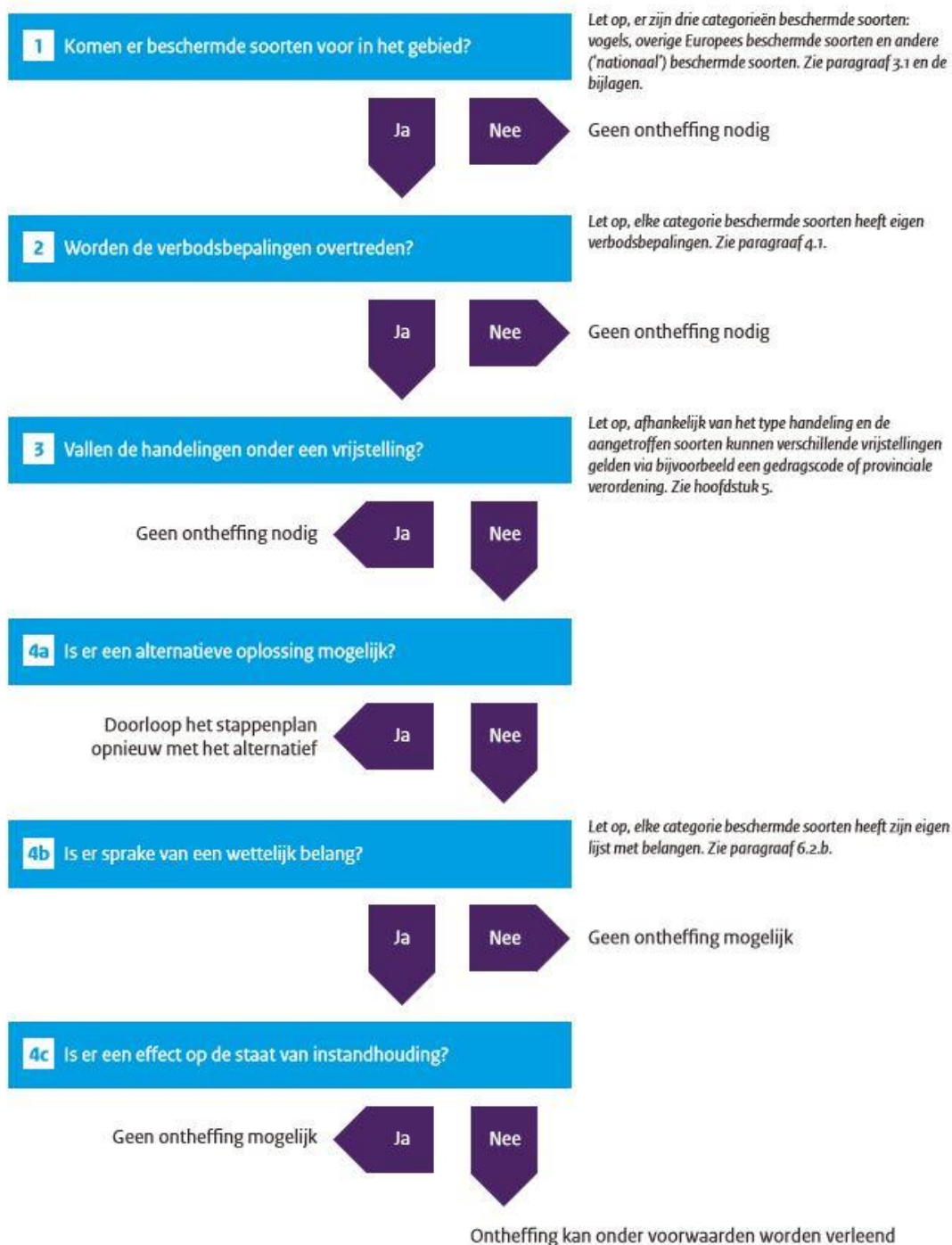
Beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

1. Soorten van de Vogelrichtlijn;
2. Soorten van de Habitatrichtlijn, het verdrag van Bern en het verdrag van Bonn;
3. Andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels zijn beschermd. Daarnaast zijn ongeveer 230 andere soorten beschermd.

1.3 Stappenplan soortenbescherming



Stroomschema soortenbescherming

Om af te wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria te worden voldaan:

1. Er is geen andere bevredigende oplossing voor de handeling;
2. Tegenover de afwijking van het verbod moet een in de wet genoemd belang staan;
3. De ingreep doet geen afbreuk aan de instandhouding van de soort.

Vrijstelling regelgeving

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten. In de wet zijn vormen van vrijstelling opgenomen, zoals de gedragscode, een programmatische aanpak of via de provinciale verordening.

Verbodsbepalingen

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

3 Werkwijze

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht door middel van een bronnenstudie en een veldbezoek.

Bureaustudie

Voor de bureaustudie is gebruik gemaakt van landelijke, provinciale en (waar mogelijk) regionale bronnen met betrekking tot de verspreiding van beschermde planten en diersoorten.

Veldonderzoek

Het veldbezoek is op 18 december 2020 door J. Groot uitgevoerd.

De weersomstandigheden tijdens het bezoek waren redelijk: licht bewolkt, droog en 8 graden boven nul.

Het veldbezoek was verkennend van aard, waarbij op basis van de summier resultaten van de bureaustudie en de aanwezige terreintypen het voorkomen van beschermde planten en diersoorten is vastgesteld, of op basis van jarenlange velddeskundigheid is ingeschat.

4 Beschermden soorten en effectbeoordeling

Te toetsen activiteit

- Het geheel slopen van de achterliggende bouwwerken en het gedeeltelijk slopen van het hoofdgebouw om deze te verbouwen tot 15 appartementen.





4.1 Flora

Op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Voor beschermde plantensoorten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen. Wel zijn op een muurtje bij de fietsenstalling enkele Tongvarens aangetroffen.



4.2 Vogels

Het dak van het te verbouwen gebouw is geschikt voor Gierzwaluw en Huismus.





Voor andere jaarrond beschermde broedvogelsoorten als uilen en roofvogels is het gebouw niet geschikt.

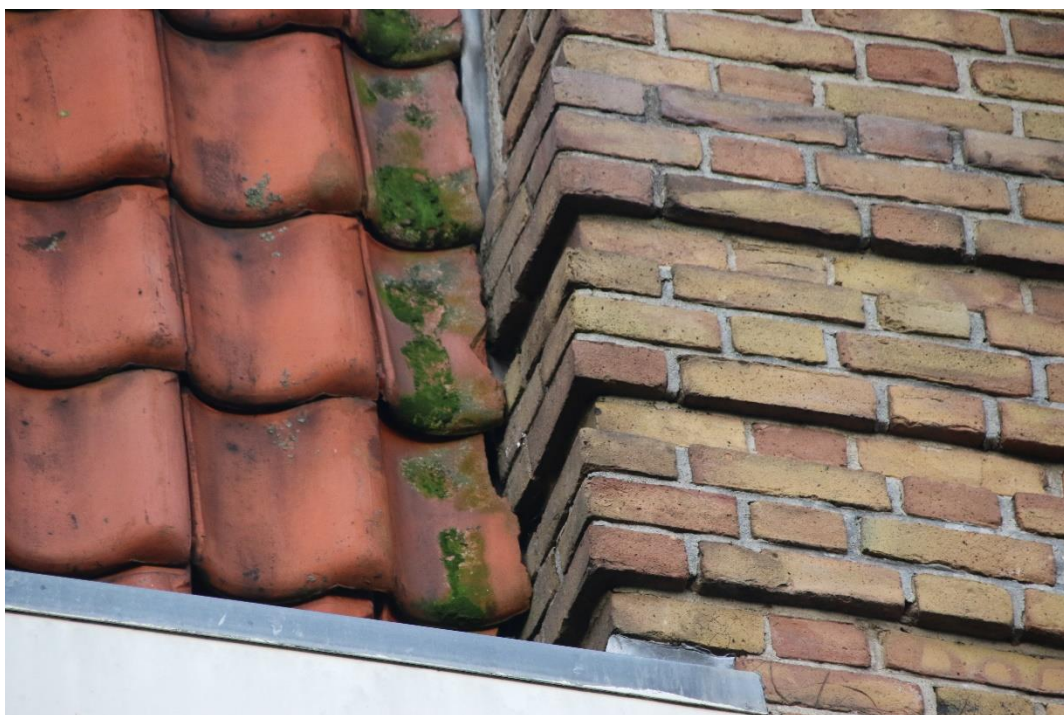
4.3 Amfibieën, reptielen en vissen

In de sterk stedelijke omgeving van het gebouw zijn geen wateren aanwezig. Effecten op amfibieën, reptielen en vissen zijn uitgesloten.

4.4 Zoogdieren

Het gebouw is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn enkele potentieel geschikte invliegopeningen aangetroffen.

De zolder van het gebouw kon ten tijde van het bezoek niet worden betreden. Omdat een winterverblijf op de zolder niet kan worden uitgesloten is het van belang deze in de winterperiode (januari-februari) te onderzoeken op overwinterende vleermuizen.



Voor andere beschermde zoogdieren als Egel, Wezel en Hermelijn en beschermde muizensoorten zijn inde opstallen geen potenties aanwezig. Geschikte dekking en schuilplaatsen ontbreken en voedsel zal uiterst gering aanwezig zijn. Deze soorten zullen ontbreken. Effecten op deze soorten zijn dan ook niet aan de orde.

4.5 Ongewervelden



Voor ongewervelden als beschermde vlinders en libellen ontbreekt geschikt leefgebied.

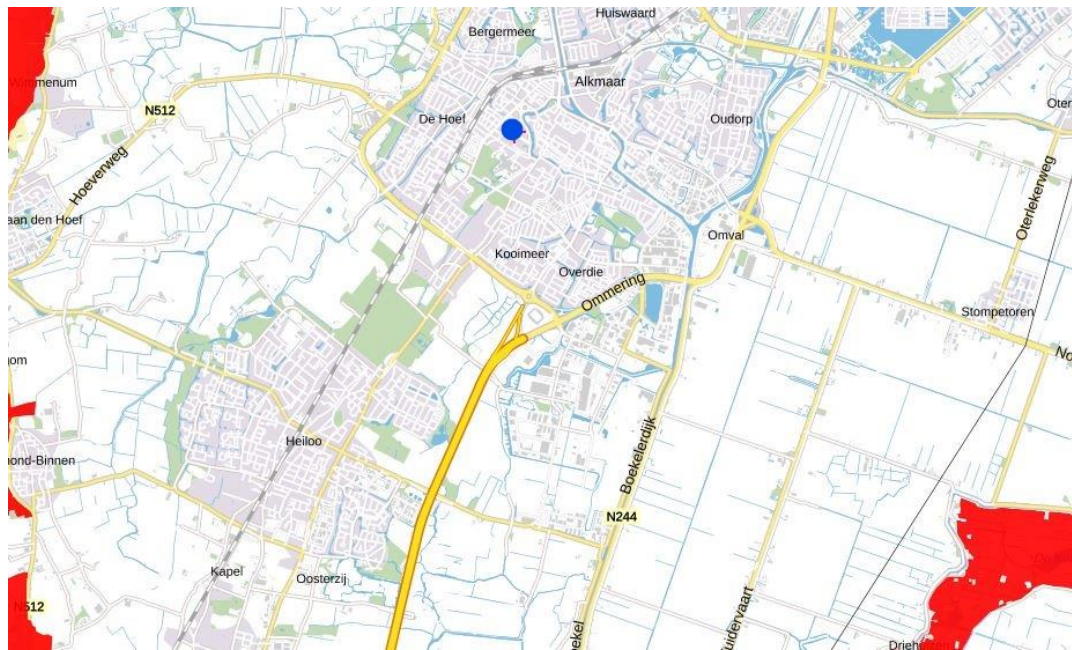
5 Gebiedsbescherming

- 6 Het plangebied ligt op globaal respectievelijk 5.400 meter, 6.300 meter en 6.850 meter van de Natura 2000-gebieden Schoorlse Duinen, Noordhollands Duinreservaat en Eilandspolder. De locatie ligt op 1.450 meter van het dichtstbijzijnde NNN-gebied en op 1.550 met van weidevogelleefgebied. Externe werking is niet van toepassing op NNN en weidevogelleefgebieden in Noord-Holland.

Gezien de aard van de werkzaamheden en de ligging in het sterk verstedelijkte Alkmaar en de ligging ten opzichte van de betrokken Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten als verstoring, geluid en licht op voorhand uit te sluiten. In het kader van de stikstofproblematiek is wel nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk.

Stikstofdepositie

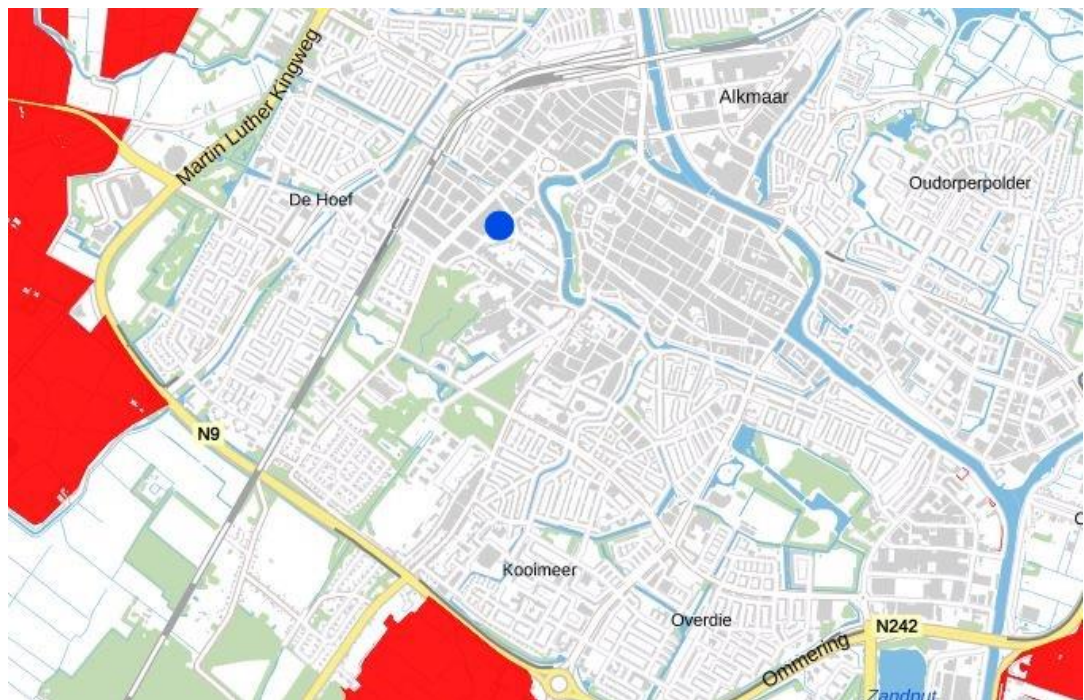
Genoemde Natura 2000-gebieden zijn een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen. In dit kader is een stikstofberekening nodig, welke ten grondslag dient te liggen aan een eventuele vergunningsaanvraag Wet natuurbescherming.



Ligging van de locatie (blauwe stip) ten opzichte van de Natura-2000-gebieden



Ligging van de locatie (blauwe stip) ten opzichte van de NNN-gebieden



Ligging van de locatie (blauwe stip) ten opzichte van weidevogelleefgebied

7 Conclusies

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het te verbouwen gebouw potenties heeft voor verblijfplaatsen van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Nader onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Een voortoets in het kader van Natura 2000 is niet nodig. In het kader van de stikstofproblematiek is wel nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk.

Aanbevelingen

- Onderzoek naar de Huismus uitvoeren (twee bezoeken in de periode 1 april-15 mei).
- Onderzoek uitvoeren naar Gierzwaluw (drie bezoeken in de periode 1 juni - 15 juli).
- Onderzoek naar vleermuizen uitvoeren (5 bezoeken in periode half mei- 1 oktober conform het vleermuisprotocol 2017).
- Onderzoek naar winterverblijf vleermuizen op de zolder (in de periode januari-februari).
- Het uitvoeren van een stikstofberekening met het programma Aeries 2020.

Literatuurlijst

- BROEKHUIZEN, S., B. HOEKSTRA, V. VAN LAAR, C. SMEENK & J.B.M. THISSEN (RED.), 1992. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. 3^e herziene druk. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED.), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland - Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- HOOGENBOOM, D., W. RUITENBEEK, F. VISBEEN & JAN WONDERGEM, 2014. *Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren 1989-2014*. Landschap Noord-Holland, Noordhollandse Zoogdier Studiegroep.
- HERDER, J., J. KRANENBARG, D. HOOGENBOOM, J. HAMERS & K. DEKKER, 2012. *Atlas van de Noord-Hollandse vissen 1980-2012*. Landschap Noord-Holland, Stichting RAVON.
- JANSSEN, J.A.M., J.H.J. SCHAMINÉE, 2004. *Europese Natuur in Nederland, Soorten van de habitatrichtlijn*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KAAG, K., K. VELING, F. VISBEEN EN K. SCHARRINGA, 2012. *Vlinders van Duin tot Dijk : De dagvlinders van Noord-Holland 2000-2009*. Landschap Noord-Holland, De Vlinderstichting.
- KAPTEYN, K., 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Provincie Noord-Holland, Noordhollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. Utrecht.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.
- NIE, H.W. DE, 1997. *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*. 2^e herziene druk. Media Publishing Int. bv, Doetinchem.
- RIET, B. VAN DE, H. VAN DER GOES, T. BAAS, C. VAN DEN TEMPEL, W. MENKVELD & F. VISBEEN, 2014. *Atlas van de Noord-Hollandse flora*. Landschap Noord-Holland.
- SCHARRINGA, C.J.G., W. RUITENBEEK & P.J. ZOMERDIJK, 2010. *Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009*. Samenwerkende Vogelwerkgroepen Noord-Holland, Landschap Noord-Holland.

- SOVON, 2018. *Vogelatlas van Nederland*. SOVON, Nijmegen.
- STUMPEL, TON, STRIJBOSCH, HENK. 2006. *Veldgids Amfibieën en reptielen*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- TWISK, P., A. VAN DIEPENBEEK & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- VLEERMUISVAKBERAAD NETWERK GROENE BUREAUS, ZOOGDIERVERENIGING (2017). *Vleermuisprotocol 2017*, maart 2017.
www.netwerkgroenebureaus.nl en www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 4

AERIUS berekening, D-VA

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1 en Situatie 2

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
GTP Vastgoed	Nassauplein 10, 1815GM Alkmaar

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Nassauplein 10	RwPcqAjKVVWpi

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 april 2021, 12:51	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	296,92 kg/j	37,67 kg/j	-259,25 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten

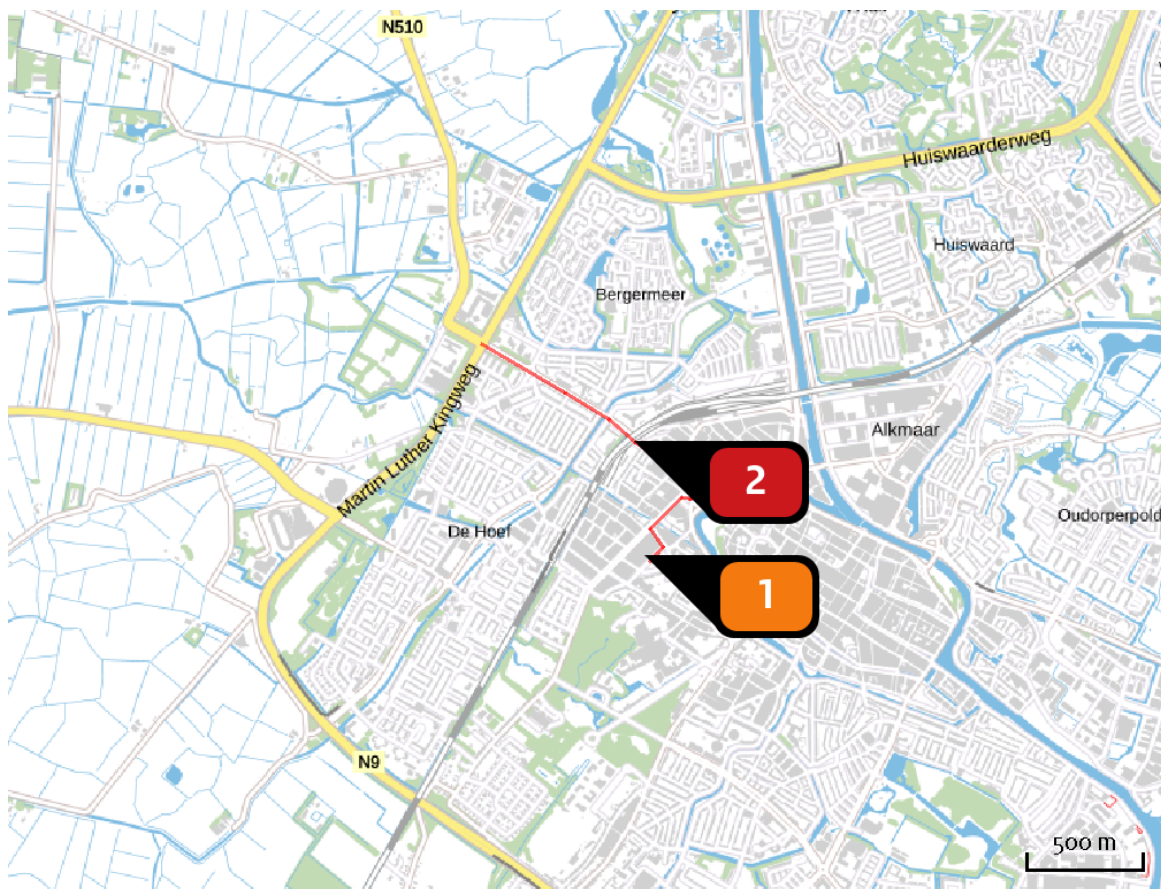
Hectare met
hoogste verschil
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gedeeltelijke sloop bestaande gebouw en verbouwing/nieuwbouw tot appartementencomplex

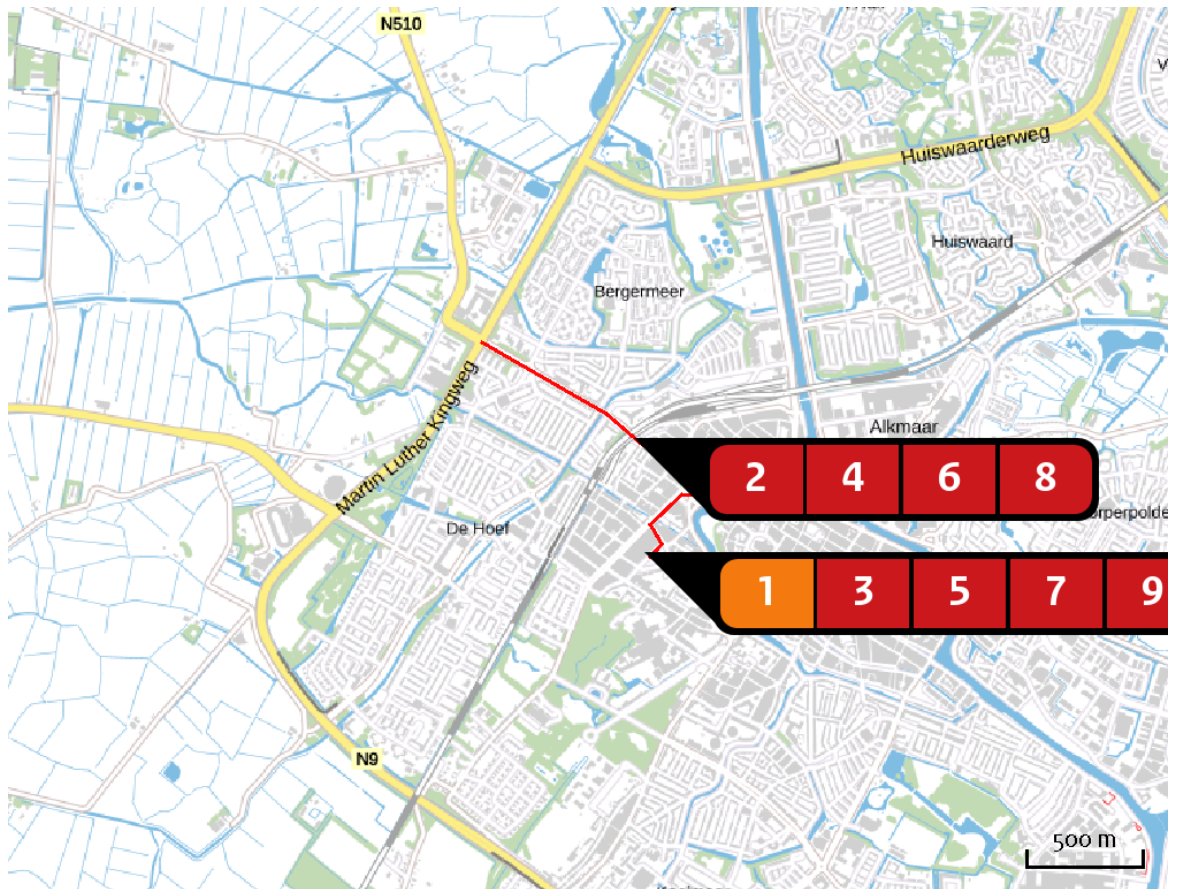
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 bestaande bebouwing Wonen en Werken Kantoren en winkels	-	289,10 kg/j
2	 Bron 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	7,82 kg/j

Locatie
Situatie 2



Emissie
Situatie 2

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Bouw-, sloop- en gebruiksfase Wonen en Werken Woningen	-	11,10 kg/j
2	verkeer bewoners Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	11,20 kg/j
3	Sloopwerkzaamheden Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	8,83 kg/j
4	Afvoer materiaal (sloop) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
5	Bouwrijp maken Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	2,21 kg/j
6	Werkverkeer aannemer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
7	 storten beton Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	1,24 kg/j
8	 Aanvoer materiaal (klein en groot) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
9	 Hijswerkzaamheden Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	2,21 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2	Vershil	
Noordhollands Duinreservaat	0,01	0,00	0,00	
Schoorlse Duinen	0,01	0,00	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Noordhollands Duinreservaat

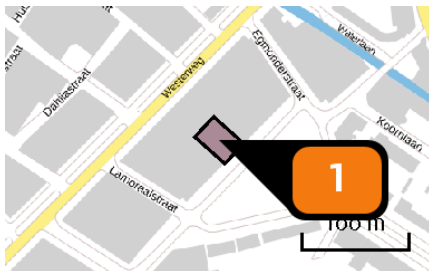
Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil	
H218oA Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,01	0,00	0,00	
H218oC Duinbossen (binnenduinrand)	0,01	0,00	0,00	
H214oB Duinheiden met kraaihei (droog)	0,01	0,00	0,00	
H213oB Grijze duinen (kalkarm)	0,01	0,00	0,00	

Schoorlse Duinen

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verschil	
H218oAbe Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,01	0,00	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **bestaande bebouwing**
Locatie (X,Y) **110933, 516291**
Uitstoothoogte **11,0 m**
Oppervlakte **0,1 ha**
Spreiding **5,5 m**
Warmteinhoud **0,014 MW**
Temporele variatie **Standaard profiel industrie**
NOx **289,10 kg/j**



Naam **Bron 2**
Locatie (X,Y) **110888, 516783**
NOx **7,82 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

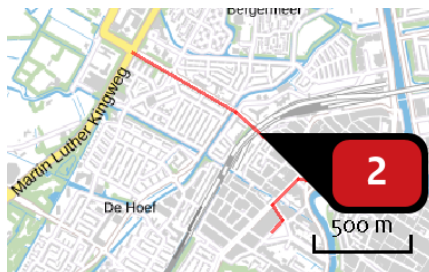
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	43,2 / etmaal	NOx NH3	7,82 kg/j < 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 2



Naam
Locatie (X,Y)
Uitstoothoogte
Oppervlakte
Spreiding
Warmteinhoud
Temporele variatie
NOx

Bouw-, sloop- en
gebruiksfase
110933, 516291
1,0 m
0,1 ha
0,5 m
0,000 MW
Continue emissie
11,10 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

verkeer bewoners
110890, 516779
11,20 kg/j
< 1 kg/j

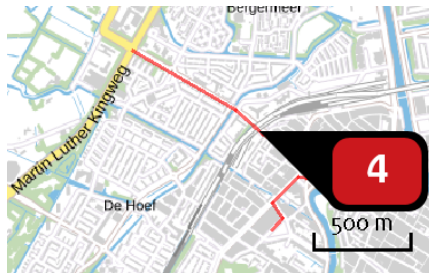
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	62,0 / etmaal	NOx NH3	11,20 kg/j < 1 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Sloopwerkzaamheden
110932, 516291
8,83 kg/j
< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	graafmachine	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	8,83 kg/j < 1 kg/j



Naam **Afvoer materiaal (sloop)**
Locatie (X,Y) **110890, 516779**
NOx **< 1 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	20,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Bouwrijp maken**
Locatie (X,Y) **110932, 516291**
NOx **2,21 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreading (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	graafmachine	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	2,21 kg/j < 1 kg/j



Naam **Werkverkeer aannemer**
Locatie (X,Y) **110890, 516779**
NOx **< 1 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	780,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

storten beton
110932, 516291
1,24 kg/j
< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Beton wagen	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	1,24 kg/j < 1 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Aanvoer materiaal (klein en
groot)
110890, 516779
< 1 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	52,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	52,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Hijswerkzaamheden
110932, 516291
2,21 kg/j
< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	hijskraan	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	2,21 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Database versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 5

Watertoets, HHNK



datum 7-4-2021
dossiercode 20210407-12-26053

Gegevens aanvrager:

k van houts
GTP Vastgoedontwikkeling B.V.
Prins Bernhardlaan 16
1815JG
Alkmaar
0722010237
k.vanhouts@gtpvastgoed.nl

Gegevens plangebied:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Alkmaar

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
ja

www.dewatertoets.nl

Bijlage 6

Buurtparticipatieverslag, D-VA

Buurtparticipatie

Nassauplein 10, Alkmaar

Opdrachtgever
Nassauplein 10 BV

Auteur(s)
K. (Kees) van Houts

Datum
3 februari 2022

Status
Definitief

Titel : Buurtparticipatie
Opdrachtgever : Nassauplein 10 BV
Auteurs : ing. K. (Kees) van Houts
Datum : 3 februari 2022
Status : Definitief

D-VA
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
072 20 10 220
www.d-va.nl

Inhoudsopgave

1. Impact plan op de omgeving	3
2. Persoonlijk gesprek	4
2.1 Ingekomen reacties.....	4
2.2 Conclusie.....	6
3. Informatiebrief	7
3.1 Reacties omwonenden	7
3.2 Conclusie.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Resultaten buurtparticipatie.....	9
4.1 Aanpassingen plan	10
4.2 Toezegging omgeving	10
5. Bijlage	11
Bijlage 1	11
Bijlage 2	13
Bijlage 3	16
Bijlage 4	18
Bijlage 5	21
Bijlage 6	30
Bijlage 7	32
Bijlage 8	34
Bijlage 9	36

1. Impact plan op de omgeving

GTP Vastgoedontwikkeling b.v. is, namens Nassauplein 10 b.v., voornemens het voormalig ziekenhuisopleidingscentrum van de Noordwest ziekenhuisgroep, gelegen aan het Nassauplein 10 te Alkmaar, te transformeren naar een appartementencomplex met 9 woningen. Het gebouw blijft hierdoor behouden voor de toekomst.

Voor de transformatie wordt uitgegaan van gedeeltelijk sloop en verbouw van het huidige gebouw. De bijgebouwen aan de achterzijde en de kelder zullen worden gesloopt. Het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt, waarbij de gevel aan de voorzijde en het voorgebouw behouden blijft, waarna het wordt verbouwd om het gebouw geschikt te maken voor de functie wonen. Het hoofdgebouw zal aan de achterzijde worden voorzien van een uitbouw. De huidige kap wordt gedemonteerd en vervangen voor een nieuwe kap om te voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Aan de achterzijde van het gebouw is het voornemen om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren om te voldoen aan de vereiste parkeernormen van de gemeente Alkmaar.

Het voornemen is om de bouwwerkzaamheden medio 2022 te laten starten. De verwachte bouwperiode bedraagt 12 maanden.

Gevolgen plan voor de omgeving

Een transformatie van het gebouw heeft invloed voor de omgeving, positieve maar ook minder positieve invloed. De transformatie aan het Nassauplein heeft de volgende voor- en nadelen.

Voordeel:

- Door de transformatie van het gebouw en het behoud van de gevel aan de voorzijde van het gebouw blijft het bijzondere stadsgezicht aan het Nassauplein voor lange termijn behouden.
- Een gedateerd en verouderd gebouw wordt volledig verbouwd en nieuw leven ingeblazen, naar moderne maatstaven, wat de buurt in uitstraling en gebruik ten goede kan komen.
- Door het plan wordt langdurig de leegstand van het gebouw voorkomen, wat de buurt ten goede zal komen. Een leegstaand pand trekt mogelijk krakers of andere onbevoegden aan.

Nadeel:

- Omwonende kunnen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden tijdelijk overlast ervaren.
- Door de wijziging van het gebruik van maatschappelijk naar wonen vind er een verschuiving plaats in het feitelijk gebruik. Waarbij het gebouw eerst enkel in gebruik was door het ziekenhuis- en opleidingspersoneel gedurende de dag. Met de nieuwe bestemming zullen er ook op andere momenten bewoners aanwezig zijn.

Informereren Betrokkenen

Onder betrokkenen van het project vallen de omwonenden van het Nassauplein 10 in Alkmaar. De omwonenden kunnen hinder ondervinden door de functiewijziging en beoogde bouwwerkzaamheden. Een deel van de omwonenden is uitgenodigd voor een persoonlijk en individueel gesprek op het kantoor van GTP Vastgoed, zodat deze betrokkenen op een rustige en persoonlijke manier kunnen reageren op de beoogde transformatie. Ook kunnen de betrokkenen hun onduidelijkheden en of vragen over plan toelichten en stellen. De omwonenden kunnen zo de planpresentatie rustig laten bezinken en kunnen mogelijke vragen achteraf per telefoon of per mail stellen. Een transformatie als deze kan impact hebben op de beleving van de omwonenden en er wordt daarom door initiatiefnemers waarde gehecht aan het persoonlijk informeren van de omwonenden.

2. Persoonlijk gesprek

Vanwege de wereldwijde coronapandemie en de landelijke adviezen is er gekozen voor een persoonlijke aanpak, hierdoor zijn alle directe en eventueel ook indirecte omwonende in de gelegenheid gesteld om op het plan te kunnen reageren.

In december 2020 zijn de omwonenden uitgenodigd voor een gesprek over de beoogde ontwikkelingen aan de Nassaulaan 10. Halverwege januari 2021 zijn een aantal vertegenwoordigers van de omwonenden langs geweest voor een persoonlijke toelichting van het plan. Na afloop hebben de omwonende de planpresentatie rustig laten bezinken en zullen vragen achteraf altijd gesteld kunnen worden per telefoon of per mail.

De directe omwonenden Nassauplein 10:

- Nassauplein 8 en 9
- Nassauplein 11 t/m 11Z (appartementencomplex)
- Westerweg 25 t/m 43

In eerste instantie hebben de volgende omwonenden een mondelinge toelichting gekregen op de plannen:

- Anouk Hermsen, Westerweg 29
- Dennis Dekker, Westerweg 53
- Mirella van Nieuwbrug, Westerweg 21
- Ernst Kalkhuis (secretaris van VVE Nassau Staete), Nassauplein 11
- De heer van der Kamp en mevrouw Schellekens, Nassauplein 8 en 9
- Familie S. de Wit, Nassauplein 3

2.1 Ingekomen reacties

Naar aanleiding van deze persoonlijke gesprekken met de omwonenden zijn er een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn per mail ontvangen en hieronder één op één weergegeven.

Reactie Anouk Hermsen (Westerweg 29) d.d. 02-02-2021

Afgelopen 12 januari mochten wij bij jou langskomen op kantoor en heb je ons meer verteld over de plannen voor Nassauplein 10.

Je vertelde ons over het plan om van dit pand 10 appartementen te maken waarbij de gemeente de eis heeft uitgesproken van 1,5 parkeerplaats per appartement, dus 15 parkeerplekken. Deze parkeerplaatsen zouden aan de achterzijde komen waarbij het bijgebouw gesloopt zou worden.

Via deze weg willen we jou laten weten ons - samen met andere burens - ernstig zorgen te maken over een mogelijke parkeersituatie aan de achterzijde. Wij voorzien dat onze woningen als klankkast zullen fungeren voor het parkeergeluid. Tevens is er genoeg parkeerplek aan het Nassauplein zelf, waardoor wij de wens voor extra parkeerplaatsen niet begrijpen.

Is er nagedacht over het creëren van parkeerplaatsen onder het pand? Dit zoals bij de burens van het appartementencomplex "Nassau Staete" is gedaan.

Wij zullen ook de gemeente op de hoogte brengen van onze zorgen.

*Met vriendelijke groet,
Anouk Hermsen*

Westerweg 29

Reactie mevrouw Schellekes (Nassauplein 8-9) d.d. 01-07-2021

Vooruitlopend op de bouwvergunningsaanvraag van GTP vastgoed willen wij onze grote zorgen uiten. Wij, bewoners van Nassauplein en Westerweg zijn hier komen wonen met het idee van rust en ruimte. Ons woongeluk komt in gedrang door de geschetste plannen. Derhalve willen wij u meenemen in onze zorgen als gevolg van de plannen voor de verbouwing van NP 10 naar appartementen.

Bezwaren tegen bouw van appartementen:

- Inperking van rust in avond, nacht en weekend door woonfunctie
- Waardevermindering van omliggende woonhuizen

Bezwaren tegen de parkeerplaatsen achter Nassauplein 10:

- Geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers;
- Geluidsoverlast door:
 - Startende/draaiende motoren,
 - Bandengeluid (piepend bij in parkeren),
 - Dichtslaande autoportieren,
 - Luidruchtig afscheid nemen bezoek,
 - De beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt,
- Overlast door:
 - Schijnen van autoverlichting in slaapkamers,
 - Bewegingslichten door parkerende bewoners,
 - Stankoverlast door uitlaatgassen,
 - Algemene verlichting op de parkeerplaats.

De parkeerdrukke op het Nassauplein is dusdanig laag dat er geen noodzaak is tot parkeren voor bewoners op het eigen terrein. Een parkeerplaats realiseren omdat dit simpelweg in een parkeernota staat is naar onze mening geen argument. Zo'n nota zou slechts een leidraad moeten zijn voor het geval er geen gelegenheid zou zijn tot parkeren.

Bezwaren tegen uitbouw van 2,5 meter:

- De uitbouw zal lichtinval/zon blokkeren voor NP 9 en 8 tussen 14-18 uur

Bezwaren tegen uitstekende balkons van 2 meter:

- Inkijk bij alle omwonenden waardoor verlies van privacy
- Schaduwwerking voor bewoners van NP 9 en 8
- Geluidsoverlast door gebruik van balkons

Mede ondertekend door:

- | | |
|--|-----------------|
| • Dhr Willemsen en Mevr Grundel | Nassauplein 11 |
| • Dhr en Mevr Dom | Nassauplein 11A |
| • Dhr en Mevr van Dam | Nassauplein 11B |
| • Dhr Kalkhuis en Mevr Breunissen | Nassauplein 11F |
| • Dhr D'Ambrosia en Mevr Haring | Nassauplein 11G |
| • Dhr Nagtglas Boot en Mevr Rutgers | Nassauplein 11H |
| • Dhr van Hoorn en Mevr Bakker-Slikker | Nassauplein 11P |
| • Dhr en Mevr van Os | Nassauplein 11R |
| • Dhr Engelen | Nassauplein 11W |
| • Mevr Genet-van t Sant | Nassauplein 11X |
| • Dhr Alderliesten en Mevr Coolen | Westerweg 39 |
| • Dhr en Mevr Meester-Rood | Westerweg 31 |
| • Dhr Ouwers en Mevr Hermsen | Westerweg 29 |
| • Mevr van Leeuwen | Westerweg 27 |

- *Dhr Bakker* *Westerweg 25*
- *Dhr Koper en Dhr Maassen* *Westerweg 37*
- *Dhr Feijen* *Westerweg 43*
- *Dhr en Mevr Biskanter* *Westerweg 33*
- *Dhr en Mevr Stoop* *Nassauplein 7*
- *Dhr Verhaart en Mevr Kneppers* *Nassauplein 6*
- *Dhr van der Kamp en Mevr Schellekens* *Nassauplein 8 & 9*

2.2 Conclusie

Uit de reacties op de persoonlijke gesprekken komen een tweetal zaken naar voren:

- De hoeveelheid parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw is minder wenselijk;
- De uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons roept zorgen op omtrent privacy;

3. Informatiebrief

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken met de omwonenden zijn er een aantal reacties binnengekomen. Uit deze reacties blijkt vooral dat omwonenden bezorgd zijn over de volgende zaken:

- Het parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw;
- De uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons;
- Waarde vermindering van de omliggende woningen.

Met de ingekomen reacties is zoveel als mogelijk rekening gehouden in het ontwerp en zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd. De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

Naar de volgende adressen is een brief met kopie van de plannen verzonden:

- Nassauplein 11, 11A t/m 11Z
- Nassauplein 6, 7, 8 en 9
- Westerweg 25 t/m 43

Een kopie van deze brief is in de bijlage toegevoegd.

3.1 Reacties omwonenden

Naar aanleiding van de brief d.d. 21 juli 2021 naar alle omwonenden zijn een aantal reacties ontvangen. De omwonenden zijn in de gelegenheid geweest om te reageren per brief of per email.

Er zijn vier reacties binnen gekomen, waarvan drie individuele reacties en één gezamenlijke reactie van een collectief van 22 huishoudens. Hieronder treft u een samenvatting van de reacties, een kopie van de ingekomen brieven zijn als bijlage toegevoegd.

Reactie familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen (Westerweg 37 en 39)

Van de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen is op 3 augustus 2021 een reactie ontvangen op de informerende brief. De bewoners staan enthousiast tegenover de transformatie van het gebouw en dat de gevel blijft pronken als sierraad van de wijk. Wel maakt de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen zich zorgen over hun privacy met betrekking tot de balkons aan de achterzijde, de overlast door de parkeerplaatsen aan de achterzijde, overlast van verlichting en de sloop-/bouwerkzaamheden (geluidsoverlast en veiligheid). Een kopie van de brief van de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 18-08-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

Reactie familie Willemsen & Grundel (Nassauplein 11)

Van de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen is op 3 augustus 2021 een reactie ontvangen op de informerende brief. De bewoners zijn vooral bezorgd over de maatregelen ter bescherming van de privacy en maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid, stank en parkeren en de maatregelen die genomen moeten worden om overlast tijdens de bouw te voorkomen. Een kopie van de brief van de familie Willemsen & Grundel is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 18-08-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

Collectieve reactie Nassau Staete en Westerweg

Van mevrouw Schellekens is op 17 augustus een reactie ontvangen op de informerende brief namens het collectief van 22 huishoudens van de bewoners van Nassau Staete en de Westerweg.

Dit is het zelfde collectief dat ook met een reactie kwam op 1 juli 2021. Het collectief uit zijn zorgen over dezelfde punten als in de voorgaande reactie, namelijk:

- Het parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw is niet wenselijk;
- De uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons is niet wenselijk;
- Waarde vermindering van de omliggende woningen.

Hier is wel een nieuw hoofdstuk aan toegevoegd, namelijk de concrete reactie op het huidige ontwerp dat is meegezonden en toegelicht in de verstuurde brief d.d. 21 juli 2021. In de reactie komen een aantal nieuwe zaken naar voren. Zo wordt er bezwaar geuit op de bestemmingswijziging van een maatschappelijke bestemming naar de bestemming wonen, op het parkeren aan de achterzijde, dat het deel sociale woningen elders wordt opgelost en de gehele uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons. Een kopie van de brief van het collectief is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 09-09-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

Reactie familie Kalkhuis & Breunissen (Nassauplein 11F)

Van de familie Kalkhuis & Breunissen is op 18 augustus 2021 een reactie ontvangen op de informerende brief. De bewoners geven aan bezorgd te zijn over de maatregelen ter bescherming van de privacy, maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid, stank en parkeren en de maatregelen die genomen moeten worden om overlast tijdens de bouw te voorkomen. Een kopie van de brief van de familie Kalkhuis is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 09-09-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

3.2 Collectieve reactie omwonenden en afsluitende brief

Naar aanleiding van de aanvullende informatiebrieven op de binnengekomen reacties, besproken in paragraaf 3.2, die zijn verstuurd op 09-09-2021 is een collectieve reactie, ondertekend door 33 omwonenden, binnengekomen op 16-09-2021. In brief wordt benadrukt dat de burens toelichtingen in de aanvullende informatiebrief nog bezorgd zijn over de volgende zaken:

- Licht- en geluidsoverlast;
- Blokkeren van zonlicht in de achtertuinten door de uitbouw;
- Huizen aan de achterzijde die als klankkast fungeren;

Op de collectieve reactie ondertekend door 33 omwonenden is een afsluitende brief opgesteld en verstuurd op 2-2-2022. Hierin worden de geuite zorgen toegelicht en wordt erop gewezen dat gemaakte keuzes binnen de kaders van de geldende wetgeving en het bestemmingsplan vallen en wordt er aangekondigd dat de omgevingsvergunning wordt ingediend en dat voor verdere vragen en opmerkingen wordt doorverwezen naar de Gemeente Alkmaar. Tevens fungeert deze brief als laatste informerende brief om het buurtparticipatietraject af te sluiten.

De collectieve reactie van omwonende d.d. 16-09-2021 en de afsluitende brief d.d. 2-2-2022 zijn in de bijlage toegevoegd

4. Resultaten buurtparticipatie

Om een goed beeld te krijgen wat er is gedaan en op het gebied van buurtparticipatie is onderstaand de korte historie van de plannen voor het project weergegeven en de maatregelen die zijn genomen.

Historie

In 2016 heeft Nassauplein 10 BV het pand aan het Nassauplein 10 in Alkmaar overgenomen van vorige eigenaar Lokhorst BV. In 2017 zijn de gesprekken gestart met de gemeente over het voornemen van complete sloop van het gebouw en de nieuwbouw van 23 appartementen. Toen zijn na overleg de plannen aangepast en is er een principeverzoek ingediend (d.d. 06-12-2017) voor het realiseren van 19 appartementen waarvan 6 zich in het sociale segment bevonden.

Op dit principe verzoek kwam een jaar later een antwoord van de Gemeente Alkmaar op 12-12-2010. In de beantwoording werd gesproken over hergebruik van het bestaande gebouw en een lager aantal woningen, waarbij het sociale programma ergens anders opgelost kan worden.

Naar aanleiding van de bovenstaande reactie van de gemeente Alkmaar is het ontwerp aangepast en is dit ontwerp ambtelijk besproken wat heeft geleid tot een nieuw principeverzoek op 19-12-2019. Dit model bestond uit 10 appartementen zonder sociaal component, zijnde sloop nieuwbouw waarbij een kopie van de huidige architectuur zou worden gerealiseerd.

In ambtelijk overleg is hier een 2^e variant voor uitgewerkt, waarbij werd uitgegaan van behoudt van het bestaande gebouw en de realisatie van 12 appartementen in de vrije sector binnen de contouren van de bebouwing, waarbij de parkeerdruk in het openbaar gebied is gelegd.

Beantwoording van dit principe verzoek vond plaats op 19 augustus 2020.

Samenvatting van deze beantwoording is het behoud van het gebouw en parkeren op eigen terrein oplossen.

Het huidige ontwerp met 9 vrije sector woningen is een resultante van de gesprekken met de gemeente Alkmaar vanaf 2017 tot nu, inclusief de verwerking van wensen en opmerkingen uit de gesprekken in het kader van buurt participatie. De buurt participatie heeft de volgende basis wensen tot stand gebracht minder woningen, geen sociale component, minder parkeren op achter terrein.

Het plan omvat nu 9 woningen en 12 parkeerplaatsen, waarbij wordt voldaan aan de parkeer nota.

Door de buurt te informeren door middel van een brief, de mogelijkheid te geven om hierop te reageren en als reactie hierop de beantwoording en toelichting op vragen en opmerkingen te versturen in de vorm van een brief is er een goed beeld ontstaan welke zorgen er bij de omwonenden en in de buurt spelen.

4.1 Aanpassingen plan

Naar aanleiding van de door de omwonenden ingezonden brieven met bezwaren en wensen zijn er een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd. Dit om de omwonenden tegemoet te komen. Zo worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Geen hekwerk bevestigen aan het gebouw van Nassauplein 11;
- Verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast een bewegingssensor opnemen voor de verlichting, zodat verlichting niet continue schijnt.

Betreffende het parkeren op het achtererf worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Een erfafscheiding uitgevoerd in hout met een hoogte van 3 meter, met leibomen op eigen terrein om inkijk bij de burens te voorkomen;
- De carport uitgevoerd in hout met een minimale hoogte van 3 meter, dit voorkomt licht overlast en reduceert geluidsoverlast met 8 tot 12 decibel;
- Het toepassen van geluid reducerende maatregelen tegen de erfafscheiding aan;
- In de splitsingsakte het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen vastleggen;
- De parkeerplekken voorzien van elektrische laadpunten ter bevordering van elektrische auto's.

4.2 Toezegging omgeving

Naast de in de bovenstaande paragraaf beschreven aanpassingen van het plan kunnen er ook een aantal toezeggingen worden gedaan aan de omgeving met betrekking tot de eventuele overlast die kan ontstaan tijdens het bouwproces. De toezeggingen zijn:

- Bouwkeet wordt voor de locatie geplaatst op een van de parkeerplaatsen aan de voorzijde;
- Tijdelijk bouwwerkzaamheden: geplande start werkzaamheden is februari 2022 en de duur wordt geschat op circa 1 jaar;
- Stofoverlast zoveel als mogelijk voorkomen door het gebruik van sproeiers;
- Er zijn enkel professionele partijen geselecteerd voor de bouwwerkzaamheden, die bekend zijn met het bouwen in een stedelijke omgeving en zij zullen zoveel als mogelijk maatregelen treffen tegen de overlast. Neemt niet weg dat er tijdelijk overlast zal zijn.

Optioneel te bespreken met de gemeente Alkmaar:

- Een veel voorkomend en terugkerend punt in alle ingezonden brieven is de kwestie van het parkeren op het eigen terrein aan de achterzijde. Optioneel is om de parkeer kwestie op te lossen in het openbaar gebied. Dit zou de meeste bezwaren van de omwonenden oplossen. Dit zal aanvullend aan de gemeente worden voorgelegd.

5. Bijlage

Bijlage 1

Informerende brief aan omwonenden verstuurd d.d. 21 Juli 2021



De heer en mevrouw Stoop
Nassauplein 7
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 21 juli 2021

Betreft: Informeren over de plannen voor Nassauplein 10

Geachte heer en mevrouw Stoop,

Namens de eigenaar van het pand Nassauplein 10 zijn wij als GTP Vastgoed betrokken bij de transformatie van deze locatie. Wij vinden het belangrijk dat u en uw burens op de hoogte zijn. Daarom willen wij u door middel van deze brief informeren over de laatste plannen voor het Nassauplein 10. Door de aanwezigheid van het coronavirus en om het aantal fysieke contactmomenten te beperken hebben wij gekozen om iedereen op deze manier te informeren.

Begin van dit jaar zijn er een aantal omwonende langs geweest voor een persoonlijk gesprek op het kantoor van GTP Vastgoed. Er zijn na deze ontmoetingen een aantal maanden verstreken en wij zijn van mening dat het tijd is om de laatste stand van zaken met u te communiceren.

Historie

In 2016 heeft Nassauplein 10 BV het pand aan het Nassauplein 10 in Alkmaar overgenomen van vorige eigenaar Lokhorst BV, met als zittende huurder NWZ ziekenhuisgroep. Toen ter sprake is gekomen dat de huurder voornemens was het pand op termijn te verlaten en te verhuizen naar de locatie westerlicht zijn de eerste gesprekken met de gemeente opgestart over een alternatieve invulling van het pand voor de toekomst.

Ontwerp stappen

Om een goed beeld te krijgen als omwonende van de keuzes die gemaakt zijn in het ontwerpproces en de ontwikkelingen van de plannen de afgelopen periode zullen we de historie van het project kort toe te lichten.

In 2017 zijn de eerste gesprekken gestart met de gemeente over het voornemen van complete sloop van het gebouw en de nieuwbouw van 23 appartementen. Na overleg met de gemeente zijn de plannen aangepast en is er een nieuw plan voorgelegd voor het realiseren van 19 appartementen waarvan 6 in het sociale segment.

In de reactie van de gemeente in 2019 werd verzocht om te kijken naar hergebruik van het bestaande gebouw en een lager aantal woningen. Op basis hiervan is het ontwerp aangepast naar model 1 met 12 appartementen, waarvan 4 in het sociale segment, zijnde sloop nieuwbouw waarbij het huidige gebouw qua beeld en architectuur zou worden teruggebouwd.

In ambtelijk overleg is hier model 2 voor uitgewerkt, waarbij werd uitgegaan van behoudt van het bestaande gebouw en de realisatie van 12 appartementen, binnen de contouren van de bebouwing (incl. achter bebouwing), waarbij de parkeerdruk in het openbaar gebied werd gelegd.

En een model 3 uitgaande van 10 appartementen zonder sociale component met parkeren op het achter terrein.

Beoordeling van deze plannen door de Gemeente komt neer op het voorkeursmodel met behoud van het gebouw en parkeren op eigen terrein achter het gebouw door sloop van het achterdeel.



Gesprekken omwonenden

Eind 2020 zijn de direct omwonende benaderd om kennis te nemen van de plannen, en eventuele op en aanmerkingen met ons te delen zodat we die waar mogelijk in het ontwerp konden verwerken. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal omwonende langs geweest voor een persoonlijk gesprek op het kantoor van GTP Vastgoed waar het plan van de 12 woningen waarvan 4 sociaal met parkeren op het achter terrein is toegelicht. Uit deze gesprekken met de direct omwonenden zijn een aantal aandachtspunten cq wensen naar voren gekomen: aantal woningen, liever geen sociale component, minder parkeren op achter terrein, beperking geluid van parkerende Auto's, afscherming parkeren middels groen dak, aandacht voor verlichting op achter terrein.

Huidige ontwerp

De ontvangen aandachtspunten cq wensen hebben we meegenomen in de uitwerking van het plan. Het huidige ontwerp omvat 9 vrije sector woningen met 12 parkeerplaatsen en is een resultante van de gesprekken met de gemeente Alkmaar en de verwerking van wensen en opmerkingen uit de gesprekken met direct omwonenden. De doorgevoerde aanpassingen zijn minder woningen, geen sociale component, en minder parkeren op achter terrein, het benodigde parkeren wordt voorzien van een carport met groen dak.

Samenvatting initiatief

De eigenaar is voornemens het voormalig ziekenhuisopleidingscentrum van de Noordwest ziekenhuisgroep, gelegen aan het Nassaplein 10 te Alkmaar, te transformeren naar een appartementencomplex met 9 woningen. Het gebouw blijft hierdoor behouden voor de toekomst. Voor de transformatie wordt uitgegaan van gedeeltelijk sloop en verbouw van het huidige gebouw. De bijgebouwen aan de achterzijde van het gebouw en de kelder zullen worden gesloopt. Het hoofdgebouw wordt verbouwd om het gebouw geschikt te maken voor de functie wonen. Het hoofdgebouw zal aan de achterzijde worden voorzien van een achtergevel en uitbouw. De huidige kap wordt gedemonteerd en vervangen voor een nieuwe kap om te voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Aan de achterzijde van het gebouw komen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien van een groen dak.

Ontwerp bijgesloten

Het ontwerp is gemaakt door het Alkmaarse architecten bureau KDRA, in de bijlage van deze brief zijn de situatietekening, een voorgevelaanzicht en een drietal 3D-impressies bijgevoegd om een goed beeld te krijgen bij de beoogde bouwplannen.

Vervolg stap

GTP Vastgoed is voornemens om deze plannen in te dienen voor de omgevingsvergunning. Alvorens de stukken worden ingediend voor de omgevingsvergunning, willen we alle omwonenden informeren. Vandaar dat wij u middels dit schrijven op de hoogte willen stellen van de laatste stand en het ontwerp van de beoogde plannen, en in de gelegenheid stellen te reageren op deze plannen.

Heeft u vragen of opmerkingen omtrent deze brief of de bijgesloten plannen, kunt u reageren via het e-mailadres info@10vannassau.nl

Wij hopen u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van jullie reactie.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

Bijlagen: de situatietekening, een voorgevelaanzicht en een drietal 3D-impressies

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW  NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 2

Reactie familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen (Westerweg 37 en 39 d.d. 21-07-2021)

Alkmaar, 3 augustus 2021

Ing. J.J. Breg

GTP VastgoedOntwikkeling BV

Prins Bernardlaan 16

1815JG Alkmaar

info@10vannassau.nl

Kopie: Mevr. K. Schellekens

Betreft: reactie op plannen Nassauplein 10, uw brief dd. 21 juli 2021

Geachte heer Breg,

Hartelijk dank voor de toegezonden informatie. Met betrekking tot algemene kritiek en suggesties ten aanzien van de plannen voor Nassauplein 10 staan wij als medeondertekenaars van de correspondentie volledig achter het omwonersinitiatief, dat gecoördineerd wordt door mevrouw Schellekens. Echter, onze woningen liggen recht achter de voorgestelde aanrijroute voor de parkeerplaatsen. Daarom willen wij onze reactie, naast hem toe te voegen aan het algemeen, ook persoonlijk onder uw aandacht brengen. Deze is onderstaand weergegeven.

Wij zijn erg enthousiast het uitgangspunt het huidige gebouw zoveel mogelijk intact te laten. Hieronder verstaan wij zowel de voorkant, de achterkant als het dak van het hoofdgebouw. Het gebouw is een sieraad voor de wijk en aanpassing verdient een zorgvuldige behandeling. De sloop van de bijgebouwen juichen wij van harte toe. Hiermee komt er meer ruimte voor groen en kan de verstening worden tegengegaan. De in het verleden toegestane bouw van het naastgelegen appartementengebouw in deze omvang was wat ons betreft in dat opzicht een grote misser. Wij pleiten er dan ook voor het vrijgekomen terrein zoveel mogelijk als tuin in te richten.

Het in uw brief genoemde model 3 komt het dichtst bij de gewenste situatie maar is niet voldoende. Dat bij de uitwerking daarvan het sociale segment moest wegvallen,

is ons inziens een gevolg van economische keuzes en optimalisatie. Wij vinden dat jammer en het doet geen recht aan de nood in dit segment.

De in model 3 voorgestelde aanpassingen aan de achterkant van het hoofdgebouw zijn behoorlijk fors. Een beperktere aanpassing heeft onze voorkeur evenals het gebruik van baksteen als (duurzaam) bouw materiaal in een lichte, passende kleur. Immers, ook de achterkant is onderdeel van de uitstraling van een gebouw. Voor zover duidelijk komen de balkons vier meter dicht bij onze erfafscheiding en achtermuur van onze woning en nog dicht bij onze tuinen. Dit geeft een potentiële beperking van onze privacy. En daar maken wij ernstig bezwaar tegen. Graag zien wij meer duidelijkheid over de maatvoering en eventueel te treffen maatregelen.

In de toegestuurde schets heeft het pannendak een donkere (zwarte?) kleur gekregen. Dat vinden wij in het geheel niet passen bij het gebouw en omgeving. Wij pleiten dan ook voor een pannendak in de oorspronkelijke kleur. Overigens gaan wij ervan uit dat de nok van het dak niet hoger wordt dan in de bestaande situatie. Voorgesteld wordt de achtertuin in te richten met 12 parkeerplaatsen. Dit wordt waarschijnlijk ingegeven door het aantal appartementen en de klaarblijkelijke eis van de gemeente. Wij zien echter graag een inrichting als tuin zonder parkeerplaatsen en pleiten voor parkeren op het Nassauplein. Uit ervaring weten wij dat de parkeerdruk daar niet erg hoog is. Als het echt niet anders kan zouden er verdiepte parkeerplaatsen kunnen worden toegepast met gebruikmaking van de bestaande afrit naar de kelder. De gekozen oplossing met parkeerplaatsen in carports met een groen dak vinden wij een mager compromis. Parkeren in de achtertuin gaat voor ons serieuze overlast betekenen qua licht, geluid en luchtverontreiniging met name in onze tuinen.

In ieder geval pleiten wij, om de lichtoverlast te beperken, voor een spaarzaam gebruik van (afgeschermd) locatieverlichting. Bovendien zien wij graag een (gemetselde) muur (hoogte minimaal 3 meter) aan de achterzijde richting de

brandgang van de panden aan Westerweg nummers 29 t/m 39 ter beperking van de overlast door geluid en uitlaatgassen. Bij de plaatsing dient rekening te worden gehouden met voldoende breedte van de brandgang in verband met toegang van fietsen naar de schuren.

Tot slot vragen wij uw aandacht voor maatregelen ten aanzien van veiligheid en beperking van de overlast tijdens de sloop van het achtergebouw en de bouwwerkzaamheden. Dit gebouw grenst gedeeltelijk aan de perceelgrens en voor een beperkt deel aan een deel van de schuur van Westerweg 39. Sloop van met name de kelder maar ook van de achtermuur en schutting kan leiden tot instortingsgevaar en beperking van de toegankelijkheid. Graag tijdig overleg over de te kiezen oplossingen. Wij gaan ervanuit dat alles aan onze kant netjes wordt opgeleverd. Verder overleg stellen wij erg op prijs.

Met vriendelijke groeten,

Peter Alderliesten en Lia Coolen,
Westerweg 39
1815DB Alkmaar

Mail: alder255@planet.nl

Tel: 0653358735 en/of 072 5122881

Richard Koper en Angelo Maassen
Westerweg 37

1815DB Alkmaar

richardkoper@hotmail.com

06-36463072/06-14803233



R.C. Koper



A.J.F. Maassen

Bijlage 3

Reactie familie Willemsen & Grundel (Nassauplein 11) d.d. 21-07-2021

Alkmaar, 6 augustus 2021

Geachte heer Breg,

Hartelijk dank voor uw toelichting op de plannen voor Nassauplein 10 d.d. 21 juli 2021.

Wij hebben, als direct belanghebbenden, echter nog wat vragen en opmerkingen waar we graag antwoord op zouden willen hebben.

In de brief van 21 juli 2021 gaat u niet concreet in op de aandachtspunten, cq wensen van de direct omwonenden. De brief gaat feitelijk alleen in op het gegeven dat de plannen nu toezien op de realisatie van slechts 9 appartementen. Op de overige wensen en aandachtspunten van de omwonenden (uit de collectieve brief en aangevoerd tijdens de gesprekken met de vertegenwoordigers van de omwonenden dit voorjaar) wordt verder geen concrete invulling of beantwoording gegeven.

Wij vinden het erg jammer dat er aan de achterzijde van het pand nog steeds parkeerplaatsen zijn voorzien, gelet op onze bezwaren. Niet alleen omdat dit tot geluidsoverlast kan leiden, maar omdat dit ook kan leiden tot waardevermindering van de appartementen NP 11, direct grenzend aan NP10.

Onze vragen en opmerkingen zien toe op twee onderdelen:

1. Maatregelen ter bescherming van onze privacy en maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid en stank zodra het pand in gebruik wordt genomen
2. Maatregelen tijdens de bouw om overlast te voorkomen

Ad 1. Maatregelen ter bescherming van onze privacy en maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid en stank zodra het pand in gebruik wordt genomen (**blijvende** situatie, dus voor ons belangrijk om vooraf duidelijkheid over te krijgen)

Er missen wat ons betreft concrete suggesties op de volgende punten:

- Een oplossing voor de geringe afstand van de beoogde parkeerplekken tot de slaapvertrekken van Nassauplein 11.
- Hoe geluidsoverlast kan worden voorkomen (bv i.v.m. in- uit parkeren/ toegang grenzend langs de appartementen, direct liggend naast de beoogde oprit).
- Het voorkomen van lichtoverlast(zowel permanente verlichting aan het gebouw/ parkeerplaatsen, als de autoverlichting) in de appartementen Nassauplein 11 en met name de slaapvertrekken van de appartementen grenzend aan de toegangszijde van het pand.
- Het voorkomen en terugdringen van een overdaad aan uitlaatgassen voor de appartementen Nassauplein 11 en met name de slaapvertrekken van de appartementen grenzend aan de beoogde inrijzijde van NP 10. Zodanig dat deze gassen niet door de ventilatieroosters naar binnen komen, met als gevolg dat de bewoners van NP 11 deze roosters niet meer kunnen openen voor de noodzakelijke ventilatie van het appartement.
- De voorgenomen verlichting in en om het pand (zie boven) en de technische kenmerken hiervan (licht-/ bewegingssensor/ lichtsterkte/ hoogte van ophanging/ etc.)
- Het effect van het groene dak t.a.v. bv licht en/of geluidsoverlast.
- De garantie voor privacy NP 11. Als belanghebbende bewoners willen wij niet inboeten aan privacy. Deze is nu gegarandeerd d.m.v. de hoge muur en het eindgebouw als erfafscheiding.

Hierdoor hebben wij nu geen inkijk in onze (slaap) vertrekken. In het ontwerp is niet duidelijk in welke erfafscheiding wordt voorzien en of deze afdoende is om een gelijkblijvend privacy niveau te behouden. Onze voorkeur is dat er een muur van gelijke hoogte teruggeplaatst wordt.

- De exacte bepaling van de erfafscheiding: blijft deze op de plaats waar nu de hoge muur en het eindgebouw staat. Dit ook i.v.m. de brandtrap van NP 11: de op-/ afgang moet toegankelijk blijven in geval van nood.
- De maatvoering van de parkeerverkapping aan de achterzijde(hoogte en breedte)
- De maatvoering van de 2 losse parkeerplekken direct aan de achterzijde tegen het gebouw: deze zien er op de tekening krap uit, wat kan leiden tot veel in- en uitsteek manoeuvres met extra (en onwenselijke) geluidsoverlast en uitlaatgassen tot gevolg.

Ad 2. Maatregelen tijdens de bouw om overlast te voorkomen

Als de bouwvergunning zou worden afgegeven gaat er naar verwachting een (lange) periode aanbreken met veel werkzaamheden en daarbij behorende overlast. Ook daarvan willen wij graag vooraf weten hoe u er voor zorgt dat deze overlast voor ons zoveel mogelijk beperkt blijft, vooral omdat ons appartement (en met name de slaap- en studeerkamer) op slecht 1,5 meter verwijderd is van het gebouw dat gesloopt gaat worden met het oog op de realisatie van de parkeerplaatsen. Ook de kans op schade voor ons appartement is voor ons gevoel daarmee erg groot.

Hier ontvangen wij graag nu al antwoord op, omdat dit niet los gezien kan worden van de beoordeling van het project.

Het gaat hierbij om:

- Het plaatsen van een gesloten erfafscheiding om daarmee het beperken van stof-, en vuiloverlast en om daarmee de garantie van privacy vanaf de start van sloop te garanderen.
- Geplande start en duur van (sloop) werkzaamheden
- Mogelijkheid om afspraken te maken over het voorkomen van onnodige overlast door bv harde muziek uit radio's tijdens de werkzaamheden, start en eindtijd werkzaamheden, contactpersoon/ aanspreekpunt voor vragen, klachten en melden van schades gedurende het gehele bouwproces (vanaf sloop), etc.

Kortom: Wij willen graag, voordat u het verzoek voor de omgevingsvergunning indient, op alle genoemde punten onder ad 1 en ad 2 nog een reactie van u ontvangen. Daarmee kunnen wij uw voorstel goed, volledig en integraal beoordelen.

Met vriendelijke groet,

Nora Grundel

Ron Willemsen

Nassauplein 11

1815 GM Alkmaar

Bijlage 4

Collectieve reactie Nassau Staete en Westerweg d.d. 21-07-2021

GTP Vastgoedontwikkeling BV, Dhr J.J. Breg

Alkmaar, 17 augustus 2021

Onderwerp: Uw brief 'Informeren over de plannen voor Nassauplein 10' dd 21 juli 2021.

Bijlage : Brief Nassauplein 10 dd 3 augustus 2021 Peter Alderliesten, Lia Coolen, Richard Koper en Angelo Maassen

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor uw brief om ons te informeren over uw plannen met Nassauplein 10. Namens alle hieronder genoemde omwonenden volgt hier een reactie.

U heeft inderdaad een aantal van ons eind 2020 op de hoogte gesteld van uw plannen waarop wij hebben mogen reageren. Hierbij hebben wij onze zorgen geuit over de woonfunctie, het aantal appartementen, geluids-, stank- en lichtoverlast door bewoning en parkerende auto's op eigen terrein grenzend aan onze woningen en tuinen. Hierop hebben wij contact gezocht met de gemeente om onze zorgen te delen. Hieronder benoemen wij nogmaals wat die concrete bezwaren zijn:

Bezwaren tegen bouw van appartementen:

- Inperking van rust in avond, nacht en weekend door woonfunctie,
- Waardevermindering van omliggende woonhuizen.

Bezwaren tegen de parkeerplaatsen achter Nassauplein 10:

- Geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers.
- Geluidsoverlast door:
 - o Startende/draaiende motoren,
 - o Bandengeluid (piepend bij in parkeren),
 - o Dichtslaande autoportieren,
 - o Luidruchtig afscheid nemen bezoek,
 - o De beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt.
- Overlast door:
 - o Schijnen van autoverlichting in slaapkamers,
 - o Bewegingslichten door parkerende bewoners,
 - o Stankoverlast door uitlaatgassen,
 - o Algemene verlichting op de parkeerplaats.

De parkeerdrukke op het Nassauplein is dusdanig laag dat er geen noodzaak is tot parkeren voor bewoners op het eigen terrein. Een parkeerplaats realiseren omdat dit simpelweg in een parkeernota staat is naar onze mening geen argument. Zo'n nota zou slechts een leidraad moeten zijn voor het geval er geen gelegenheid zou zijn tot parkeren.

Bezwaren tegen uitbouw:

- De uitbouw zal lichtinval/zon blokkeren voor NP 9 en 8 tussen 14-18 uur.

Bezwaren tegen uitstekende balkons:

- Inkijk bij alle omwonenden waardoor verlies van privacy,
- Schaduwwerking voor bewoners van NP 9 en 8,
- Geluidsoverlast door gebruik van balkons.

Concrete reactie op uw huidig ontwerp:

Er wordt voorbij gegaan aan ons eerste bezwaar namelijk het afzien van een maatschappelijke functie en overlast s' avonds en in het weekend. Dit betreft ons voornaamste bezwaar en om ons te kunnen vinden in de wijziging in de bestemming vragen wij u hierbij nogmaals ons tegemoet te komen door de parkeerdruk in openbaar gebied te leggen wat ons inziens nog steeds een valide optie is. Wij als omwonenden zien dat dagelijks 12 parkeerplaatsen vrij zijn rondom het rozenpark. U heeft aangegeven als tegemoetkoming het aantal parkeerplaatsen omlaag te hebben gebracht echter zijn parkeerplaatsen aan de achterzijde geen optie vanwege de geluid-, licht- en stankoverlast.

Het aanbod van u om de sociale component te verleggen naar een ander project is ons inziens vooral in uw eigen belang gezien de te verwachten waardedaling van de appartementen met sociale component, op deze locatie. Aangezien we tijdens een eerder gesprek al overeenstemming hebben bereikt op dit punt zien we graag als tegemoetkoming dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde worden geschrapt.

De uitbouw met balkons die u slechts noemt in de samenvatting zonder afmetingen, maar prominent aanwezig lijken op de tekening, baren ons onverminderd zorgen. Wij willen geen uitbouw noch balkons gezien de beperking van zon- en lichtinval en verlies van privacy voor omwonenden. Mocht u andere wijzigingen aan de achtergevel willen doorvoeren dan hebben wij een sterke voorkeur voor gebruik van baksteen, kozijnen en dakpannen in authentieke kleur en stijl.

In separate reacties is ook al het verzoek geuit om de afscheiding naar de tuinen van panden aan de Westerweg naar een hoogte van 3 meter op te trekken. Los van bovenstaande bezwaren vragen wij uw toezegging, bij eventuele wijzigingen die u uitvoert aan het pand, dat deze geen schade opleveren aan de omliggende woningen. Graag zien wij uw reactie tegemoet.

<u>Dhr Willemsen en Mevr Grundel</u>	Nassauplein 11
<u>Dhr en Mevr Dom</u>	Nassauplein 11A
<u>Dhr en Mevr van Dam</u>	Nassauplein 11B
<u>Dhr Kalkhuis en Mevr Breunissen</u>	Nassauplein 11F
<u>Dhr D'Ambrosia en Mevr Haring</u>	Nassauplein 11G
<u>Dhr Nagtelas Boot en Mevr Rutgers</u>	Nassauplein 11H
<u>Dhr van Hoorn en Mevr Bakker-Slikker</u>	Nassauplein 11P
<u>Dhr en Mevr van Os</u>	Nassauplein 11R
<u>Dhr Engelen</u>	Nassauplein 11W
<u>Mevr Genet-van t Sant</u>	Nassauplein 11X
<u>Dhr Alderliesten en Mevr Coolen</u>	Westerweg 39
<u>Dhr en Mevr Meester-Rood</u>	Westerweg 31
<u>Dhr Ouwens en Mevr Hermesen</u>	Westerweg 29
<u>Mevr van Leeuwen</u>	Westerweg 27
<u>Dhr Bakker</u>	Westerweg 25
<u>Dhr Koper en Dhr Maassen</u>	Westerweg 37
<u>Dhr Feijen</u>	Westerweg 43
<u>Dhr en Mevr Biskanter</u>	Westerweg 33
<u>Dhr en Mevr Stoop</u>	Nassauplein 7
<u>Dhr Verhaart en Mevr Kneppers</u>	Nassauplein 6
<u>Dhr van der Kamp</u>	Nassauplein 9
<u>Mevr Schellekens</u>	Nassauplein 8

Via Mevr Klaartje Schellekens kunt u ons bereiken.

Mob 06-42537622 e-mail: klaartjeschellekens@hotmail.com

Bijlage 5

Reactie familie Kalkhuis & Breunissen (Nassauplein 11F) d.d. 21-07-2021

Alkmaar, 18 augustus 2021

Aan De heer J.J. Breg
GTP VastgoedOntwikkeling BV
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
(072) 20 10 237
info@10vannassau.nl

Betreft: reactie op informatiebrief GTP Vastgoed d.d. 21 juli 2021

Refertes

- a. Ons gesprek 21 januari 2021.
- b. Ons gesprek 13 april 2021.
- c. Uw brief GTP Vastgoed d.d. 21 juli 2021 (Informeren over de plannen voor Nassauplein 10).

Geachte heer J.J. Breg,

Bedankt voor de toegezonden informatiebrief, waarmee u ons op de hoogte brengt over de laatste plannen voor het Nassauplein 10.

U heeft gekozen voor een schriftelijke met de mogelijkheid hierop te reageren.

Onze ervaring is dat bij schriftelijk reageren een (groot) gedeelte er wel wat van vindt, maar niet reageert.

Om meer interactie te bewerkstelligen is een fysieke informatiebijeenkomst de volgens ons de beste optie.

Als een fysieke informatiebijeenkomst niet mogelijk en/of gewenst is kan een digitale bijeenkomst een alternatief zijn.

Daarom zijn wij van mening dat deze brief niet het volledige participatietraject dekt en/of vervangt en slechts een (goed) onderdeel daarvan uitmaakt.

In uw brief staat in de paragraaf "Ontwerp stappen" model 2: "In ambtelijk overleg is hier model 2 voor uitgewerkt, waarbij werd uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw en de realisatie van 12 appartementen, binnen de contouren van de bebouwing (incl achter bebouwing), waarbij de parkeerdruk in het openbaar gebied werd gelegd."

Het model 2 is nooit met ons besproken en heeft ontegenzeggelijk onze voorkeur (de gemeente staat 12 appartementen toe en eist **geen** parkeerplaatsen op eigen terrein).

Onze reactie omvat 4 gedeeltes.

Vragen, wensen, die te verwachten overlast, overige opmerkingen en als laatste een samenvatting van onze gesprekken.

Graag ontvangen wij antwoord en reactie op de onderstaande vragen, wensen en op welke wijze beperkende maatregelen tegen de verwachten overlast worden genomen.

Samenvatting

Wij als naaste bureu:

- hebben bezwaar tegen het creëren een parkeerplaatsen achter het pad Nassauplein 10 en geven de voorkeur aan het realiseren van een tuin aan de achterzijde;

- hebben bezwaar tegen de in-/uitgang naar de parkeerplaats tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11 en willen dat de in- en uitgang naar de parkeerplaats tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10 wordt gesitueerd;
 - willen graag een stenen erfafscheiding (muur) van 3 meter hoogte (zoals ook de bewoners van de Westerweg wensen) met leibomen, om het geluid en lichtschijnsel richting Nassauplein 11 te dempen.
-

Vragen

1. Wij hebben veel vragen en opmerkingen.
Wij verwachten na uw reactie minimaal nog één "informatie uitwisseling" met een gelegenheid tot reactie, zodat we het voorstel goed en volledig kunnen beoordelen.
2. Wanneer ben u voornemens om de plannen in te dienen voor de omgevingsvergunning?
De brief is in de vakantieperiode verstuurd.
Om te reageren is dat een ongunstige periode.
Daarnaast vermeld u geen termijn, wanneer u een reactie verwacht.
3. Wat zijn de stadia met bijbehorende termijnen die volgen op de omgevingsvergunning?
Inzage, bezwaar en dergelijke.
4. Wij begrijpen dat de gemeente 2 modellen had uitgewerkt.
Model 2 en model 3. Model 2 is tijdens onze gesprekken nooit ter sprake gekomen.
Waarom is model 2 niet (meer) mogelijk?
5. Wat zijn de afmetingen (lengte, breedte en hoogte) van:
 - a. de uitbouw;
 - b. de balkons;
 - c. de groenstrook tussen terras begane grond en de 2 langsliggende parkeerplaatsen;
 - d. alle 12 parkeerplaatsen (inclusief nokhoogte van de carport);
 - e. de rijbaan tussen de parkeerplaatsen;
 - f. de 9 bergingen (inclusief nokhoogte).
6. Wat wordt hoogte van de erfafscheiding tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11?
Onze voorkeur is 3 meter.
7. Welke soort erfafscheiding is beoogd?
Onze voorkeur is een gemetselde stenen muur.
8. Wat wordt het lichtplan aan de achterzijde?
Verlichting aan het gebouw, maar ook in de tuin/parkeerplaats.
Te denken valt aan:
 - a. lichtsterkte (Watt) van de verlichting;
 - b. schaalbaar met schemerschakeling: standaard brandt de verlichting op 10% en 100% bij beweging;
 - c. tijdsduur 100% branden;
 - d. welke soort verlichting komt er (bijvoorbeeld: rondom schijnende verlichting, downlights, oriëntatie);
 - e. sensoren zoals: schemerschakelaar, bewegingssensor.
 - f. locatie/positie armaturen (waar worden welke armaturen geplaatst);
 - g. hoogte ophanging van de armaturen (in verband met inschijnen).Verlichting die continue op maximale sterkte brandt heeft invloed op de aangrenzende slaapkamers en de nachtrust van de bewoners.
9. In geval van een parkeerplaats aan de achterzijde.
Is er een rapport/meting die aantoont dat voorgestelde oplossing om geluidsoverlast te voorkomen (carport) daadwerkelijk het geluid reduceert?
Een carport, in combinatie met een erfafscheidingen, die aan alle kanten is omheind, kan wellicht fungeren als een enorme klankkast. Wellicht is te vergelijken met een klankkast van een gitaar.
Het geluid wordt weerkaatst door de overdekte ruimte van de carport, kan alleen richting Nassauplein en wordt op zijn beurt weer door de erfafscheidingen en/of het appartementencomplex weerkaatst.
10. Is het met de hedendaagse milieu normen toegestaan om de parkeerplaats te situeren in een achtertuin, die op korte afstand aangrenzende slaapkamers heeft?

Als het wel is toegestaan dan vinden, wij als bewoners, het zeer zeker niet wenselijk en gaan daartegen in bezwaar.

- a. Auto's met fossiele brandstoffen stoten fijnstof uit. Alleen al van Nassauplein 11 bevinden zich 9 slaapkamers op zeer korte afstand van de parkeerplaats en de nu geplande in-/uitgang. De slaapkamers die direct grenzen aan de parkeerplaats bevinden zich ongeveer 2,5 m vanaf de parkeerplaats.
Alle woonhuizen hebben slaapkamers aan de achterzijde. Ook de slaapkamers van Nassauplein 9 bevinden zich op zeer korte afstand van de parkeerplaats.
- b. De beslotenheid van de achtertuin zorgt er voor dat de uitlaatgassen langer blijven hangen, dan bij een open ruimte.
- c. Er zullen uitlaatgassen terecht komen in de slaapvertrekken van zowel de aangrenzende gebouwen als in de appartementen van Nassauplein 10 zelf.
Nb. Niet alle bewoners van Nassauplein 10 zullen elektrische auto's aanschaffen en er zijn mensen die met de ventilatieschuif open of/en met een open raam slapen.

11. Welke bestrating wegdek en parkeerplaatsen wordt gebruikt?
12. Staat de huidige muur van het bijgebouw aan de achterkant (tegen de tuinen van de Westergweg) op de erfscheiding van Nassauplein 10 en 11?
13. Waar komt de bouwkeet te staan en wat wordt de hoogte van de bouwkeet?
In verband met het uitzicht van de bewoners en de duur van de bouwwerkzaamheden.
14. Een tijdlijn van de bouwwerkzaamheden.
a. Geplande start en duur van de sloop-, bouwwerkzaamheden.
15. Mogelijkheid om afspraken te maken over het voorkomen van onnodige overlast door bijvoorbeeld harde muziek uit radio's tijdens de werkzaamheden, start- en eindtijd werkzaamheden, contactpersoon/aanspreekpunt voor vragen, klachten en melden van schades gedurende het gehele bouwproces (vanaf de sloop) enz.

Wensen

1. Realisatie van een tuin (groen) in plaats van een parkeerterrein.
De vergroening van verstedelijkt gebied wordt in Nederland (ook in Alkmaar) op diverse manieren gepromoot. Dit is goed voor de waterhuishouding en ons milieu.
 - Indien er toch parkeerplaatsen in de achtertuin worden gerealiseerd.
 2. Een ondergrondse parkeergelegenheid.
 - a. Rekening houden de benodigde afvoer van de uitlaatgassen uit de garage.
 - i. Geluid van de ventilatoren voor de afvoer.
 - ii. Locatie en hoogte uitlaat rookafvoer.
 3. Bij bovengrondse parkeerplaatsen in de splitsingsakte opnemen:
 - a. dat aantal parkeerplaatsen in de toekomst niet mag worden verhoogd en/of gewijzigd;
 - b. de locatie/ligging van de parkeerplaatsen.
 4. De in-/uitgang situeren tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10.
 - a. Nassauplein 11 grenst met 9 huishoudens (18 slaapkamers) aan de achtertuin van Nassauplein 10. Daardoor ondervinden meer bewoners last van de rijbewegingen dan de bewoners van Nassauplein 9.
 - b. Een bijkomend voordeel voor Nassauplein 11 is dat de bergingen dan op de erfgrens van Nassauplein 11 worden gesitueerd. Daardoor wordt er meer afstand tussen de parkeerplaatsen en de slaapvertrekken van Nassauplein 11 gecreëerd en werken de bergingen misschien als een buffer.
 5. Rijbaan niet tegen buurgebouwen aan leggen.
Ter voorkoming van trillingen en geluidsoverlast.
 6. Geen hekken of palen aan het gebouw van Nassauplein 11 bevestigen.
Ter voorkoming van trillingen en geluidsoverlast.
U heeft tijdens onze gesprekken aangegeven dat er geen hek is ingetekend tussen Nassauplein 10 en 11 en dat er ook geen hek komt.
 7. Het huidige hek, welke is bevestigd aan ons gebouw, verwijderen.
 8. Hoogstam groenblijvende leibomen tegen de muur van de erfafscheiding.
Zorgt voor geluid- en lichtdemping en privacy.
-

De te verwachten overlast

1. Parkeeroverlast.
 - a. Auto's kunnen en zullen 24/7 gebruik maken van de parkeerplaats.
 - b. 's Avonds en 's nachts schijnt autoverlichting in woningen/slaapkamers.
 - c. Stank-/milieuoverlast van de uitlaatgassen.
 - d. Naast het geluidsoverlast (klankkast) ook geluidsoverlast van:
 - i. de rijbewegingen tijdens het in- en uitrijden;
 - ii. manoeuvreer bewegingen (steken) bij inparkeren of bij het vertrek.
Er is weinig manoeuvreerruimte voor de langs liggende parkeerplaatsen en voor de haakse parkeerplaatsen aan die aan het eind gesitueerd zijn. Dat betekent dat er meerder malen gemanoeuvreerd moet worden.
2. Sloop- en bouwoverlast.

De werkzaamheden zullen ruime tijd in beslag nemen en daarmee is overlast ook langdurig.

 - a. Veiligheid.
De sloop/bouw vindt "midden" in reeds bestaande bouw plaats.
 - b. Privacy.
Het plaatsen van een gesloten erfafscheiding om daarmee het beperken van stof-, vuiloverlast en de garantie van privacy vanaf de start van de sloop te garanderen.
 - c. Stof.
 - i. Bouwwerkzaamheden brengt stofoverlast met zich mee en sloopwerkzaamheden veroorzaken zeker stof overlast.
 - d. Geluid.
 - i. Moet er geheid worden?
 - ii. Vroeg starten met werkzaamheden betekent ook vroeg overlast voor de omwonenden.

Overige opmerkingen

1. In de alinea "Gesprekken omwonenden" lijkt het dat alsof GTP veel aan "onze" wensen tegemoet is gekomen.
 - a. Het aantal appartementen.

Dit wordt met name beperkt door de beschikbare ruimte in het gebouw en volgens uzelf de parkeernorm die de gemeente stelt.
 - b. Vermindering van het sociale component.

Geen sociaal component verhoogt de inkomsten voor GTP.
 - c. Minder parkeren op het achterterrein.
 - i. Onze wens is totaal geen parkeerplaatsen, maar een tuin.

Dit hebben we tijdens beide gesprekken aangegeven.
 - ii. Het maximum te realiseren parkeerplaatsen is 15 plekken.

Om aan beide zijdes haaks op de weg te kunnen parkeren is veel meer ruimte benodigd dan voor het huidige huidige plan (haaks en langs liggend parkeren).
 - iii. Dit heeft voor GTP als bijkomend voordeel dat er ruimte is ontstaan om een uitbouw te kunnen realiseren.
 - iv. Een ander voordeel is dat parkeerplaatsen op eigen terrein een beter verkoop argument is.
 - d. Beperking geluid van parkerende auto's.

Klopt, maar ook beperking van geluid van af- en aanrijdende auto's.
 - e. Afscherming parkeren middels groen dak.

Lijkt mooi, maar de overige daken van de bergingen zijn ook niet groen. Doordat de hoge bijgebouwen worden gesloopt wordt ook het zicht vergroot en daarmee het uitzicht op de overige bergingen.
 - f. Aandacht voor verlichting op het achterterrein.

Klopt. Voluit brandende verlichting gedurende nachtelijke uren is niet bevorderlijk voor de nachtrust.
2. De balkons staan wel op tekening, maar worden niet in de tekst genoemd.

Vanaf deze balkons kunnen de bewoners dwars door ons complex kijken, wat onze privacy aantast. Daarom verzoeken wij om ondoorzichtig (bijvoorbeeld melkglas) aan zijkant van de balkons.
3. Op de Situatietekening (boven aanzicht) staan de 2 langsparkeerplaatsen en de parkeerplaats aan de voorkant groen ingekleurd.

Ook de strook tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10 is groen ingekleurd.

 - a. Deze groene kleur kan de indruk wekken dat deze vakken beplant zijn, hoewel gras ook groen is.
 - b. Op de 3D-impressie Zuidoostzijde (moet overigens Noordwest zijn) zijn deze groene vlakken grijs ingetekend (bestrating?).
 - c. De strook tussen Nassauplein 9 en 10 is smal en is, gezien de ligging, voor beplanting een uitdaging.

Onze gesprekken

Wij (2 bewoners) van Nassau Staete hebben, op eigen initiatief, contact met u gezocht en 2 gesprekken met u gehad.

Ten tijde van ons eerste gesprek waren er al gesprekken met andere burens geweest.

Ons eerste gesprek van 21 januari 2021.

- Hoofdgebouw blijft staan.
- De bijgebouwen worden gesloopt.
- Eerste deel van de dakopbouw wordt steller/rechter gemaakt, maar de hoogte blijft hetzelfde.
- Het pand is beeldbepalend en krijgt na de verbouwing waarschijnlijk een monumentale status.
- U gaf aan dat:
 - o de gemeente eist dat er per appartement 1,5 parkeerplaats op eigen terrein word gerealiseerd en dat achter het gebouw plaats is voor 15 parkeerplaatsen. Deze worden, aan beide zijden, haaks op de rijbaan gesitueerd;
Wij hebben aangegeven dat wij liever geen parkeerplaats naast ons willen, maar u benadrukte dat parkeren op eigen terrein een gemeente eis is.
 - o de parkeerplaatsen grenzend aan de Westerweg worden overkapt met een groene dakbedekking (wens van bewoners van de Westerweg).
- Het aantal realiseerbare parkeerplaatsen op eigen terrein (15) is de reden van het aantal appartementen in het hoofdgebouw (10 appartementen).
 - o Waarvan de gemeente eist dat 1/3 sociale woningbouw wordt. Ook gaf u aan dat GTP liever geen sociale woningbouw in Nassauplein 10 heeft en dat GTP wil proberen om deze sociale woningbouw in een ander project van GTP onder te brengen (ruilen).
- Er een in-/uitgang tot de te realiseren parkeerplaatsen komt:
 - o óf tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10
 - o óf tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11.
- 10 Bergingen grenzend aan de Nassauplein 9 of aan Nassauplein 11. Afhankelijk waar de in-/uitgang tot de parkeerplaatsen wordt gesitueerd.

Ons tweede gesprek van 13 april 2021.

- Realisatie van 10 appartementen waarvan 1/3 sociale koop/huur.
 - o Uw intentie is geen sociale koop/-huur, dit verzoek ligt nog bij de gemeente.
- Realisatie van 12 parkeerplaatsen waarvan:
 - o 9x overdekt (met groene overkapping – haaks parkeren) aan de achterzijde tegen de schutting Westerweg aan;
 - o 2x overdwers (langs liggend parkeren) aansluitend achter de terrassen begaande grond aan de achtergevel;
 - o 1x tussen NP 10 en NP 9.
- In-/uitgang naar parkeerplaats komt tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11. Dit is volgens u een eis van de gemeente zodat de verkeersbewegingen over het trottoir gebundeld zijn, waarbij GTP volgt het gemeentebeleid. Onze wens is de in-/uitgang tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10.
- (Fietsen)bergingen tegen de erfafscheiding van Nassauplein 9.
- Het pannendak wordt antraciet van kleur (eis van de gemeente).
- De achtergevel wordt ongeveer 2,5 meter uitgebouwd en de balkons komen ongeveer 2 meter uit de gevel. De balkons zullen in het midden van het gebouw gesitueerd worden.

- De plannen liggen nog bij de diverse afdelingen van de gemeente ter goedkeuring. Omdat er nog niets definitief is kregen wij de tekeningen niet mee. Zodra de gemeente akkoord heeft gegeven gaat de omgevingsvergunning aanvraag procedure van start.

Wij hebben in dit gesprek aangegeven dat wij niet blij te zijn met een parkeerplaats aan de achterzijde van Nassauplein 10 om de volgende redenen:

- geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers;
- geluidsoverlast door:
 - o startende/draaiende motoren;
 - o bandengeluid (piepend bij in parkeren);
 - o dichtslaande autoportieren;
 - o luidruchtig afscheid nemen bezoek;
 - o de beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt;
 - o schijnen van autoverlichting in slaapkamers;
 - o stankoverlast door uitlaatgassen;
 - o algemene verlichting op de parkeerplaats.
- Om trillingen en geluidsoverdracht zoveel mogelijk te voorkomen hebben we ook gevraagd om:
 - o een eventueel te plaatsen hek tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11 niet te bevestigen aan ons gebouw;
 - o de bestrating niet strak tegen ons gebouw te leggen.

Met vriendelijke groet,

Nassauplein 11 F - Dhr. E. Kalkhuis en Mevr. J. Breunissen

Mede namens

Nassauplein 11 – Dhr. Willemsen en Mevr. Grundel
Nassauplein 11A – Dhr. en Mevr. Dom
Nassauplein 11B – Dhr. en Mevr. Van Dam
Nassauplein 11C – Dhr. en Mevr. Krulthof
Nassauplein 11E – Dhr. en Mevr. Mulder
Nassauplein 11G – Dhr. D'Ambrosio en Mevr. Haring
Nassauplein 11H – Dhr. en Mevr. Nagtglas Boot
Nassauplein 11J – Dhr. en Mevr. Schaaps
Nassauplein 11K – Dhr. Keesen
Nassauplein 11N – Dhr. en Mevr. Khoenkhoen
Nassauplein 11P – Dhr. van der Hoorn en Mevr. Bakker-Slikker
Nassauplein 11R – Dhr. en Mevr. Van Os
Nassauplein 11W – Dhr. Engelen
Nassauplein 11X – Mevr. Genet

Bijlage 6

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Westerweg 37 en 39



De heer Koper en de heer Maasen
Westerweg 37
1815 DB Alkmaar

Alkmaar, 18 augustus 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 3 augustus 2021 ontvangen 16 augustus per e-mail

Geachte heer Koper en de heer Maasen,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogte gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassaplein 10 middels een informerende brief. In de brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Dank voor jullie reactie en het feit dat jullie in de basis enthousiast zijn over ons initiatief om het pand te verbouwen naar woningen. We hebben dan ook bewust voor een vooraanstaand Alkmaarse Architect gekozen om deze opgave zo zorgvuldig mogelijk aan te pakken.

Zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven in reactie op jullie schrijven:

- Het sociale segment
We delen uw mening dat ook dit segment aandacht en aanbod verdiend, gelukkig zijn wij als onderneming actief met meerdere projecten in de regio. In een aantal van deze projecten kunnen wij deze behoefte wel op een goede manier inpassen, zodat we dit segment toch kunnen bedienen.
- Materialisatie achtergevel
Door het wegnemen van de achterliggende bebouwing, om hier ruimte en lucht te creëren, verliest het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn achtergevel. In het ontwerp maken we een nieuwe achtergevel die in overleg tussen architect en gemeente bewust een andere materialisatie heeft gekregen.
- Maatvoering achtergevel
De achtergevel van het achterste deel van het gebouw staat nu grotendeels op de erfgrens richting de Westerweg. Veel van het perceel is nu bebouwd, door het wegnemen van de bijgebouwen wordt er meer ruimte gecreëerd op de projectlocatie. Om de te realiseren woningen toch een woonkwaliteit te geven maken we inderdaad aan de nieuw te bouwen achtergevel de buitenruimtes voor de woningen.
- Het pannendak
Het dak van het pand wordt weer uitgevoerd met een pannendak. De hoogte wijzigt niet ten opzichten van de huidige nokhoogte. Uit historisch onderzoek in overleg met de monumentencommissie van de gemeente is gebleken dat het oranje pannendak pas later is aangebracht en dat de oorspronkelijke kleur antraciet grijs/zwart is geweest. Om deze reden is deze kleur weer terug gebracht in het ontwerp van de pannen.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



- Parkeren

In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van het parkeren op 'eigen terrein' hebben we doorgevoerd naar aanleiding van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk.

De voorgestelde carport met groendak is ook een aanpassing van de plannen geweest naar aanleiding van de met de directe burens gevoerde gesprekken. Op deze manier kunnen we de auto's van de bewoners geheel uit het zicht wegnemen met een groen aanzicht.

De achterwand van de voorgestelde carport vormt ook de erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel, daarin sluit het ontwerp aan op jullie wens van een afscheiding naar de steeg van achterliggende woningen.

- Verlichting

Op dit moment hebben we nog geen concrete ideeën over de terreinverlichting aan de achterzijde, maar om overlast van buitenverlichting te beperken kunnen we dit met beperkte lichtsterkte uitvoeren en voorzien van een tijd klok of bewegingssensor, zodat de verlichting niet continue brandt.

- Bouwwerkzaamheden

Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

De precieze start en duur van de bouw hangt af van de te doorlopen vergunningsprocedure. Startdatum en tijdsduur zullen in een later stadium met alle omwonenden worden gecommuniceerd.

Na afloop van de werkzaamheden zullen we alles weer naar behoren herstellen.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 7

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Nassauplein 11



De heer Willemsen en mevrouw Grundel
Nassauplein 11
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 18 augustus 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 6 augustus 2021

Geachte heer Willemsen en mevrouw Grundel,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogste gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassauplein 10 middels een informerende brief. In de brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Dank voor jullie reactie op de brief en zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven als reactie op jullie schrijven:

- Parkeren achterzijde

In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van het parkeren op 'eigen terrein' hebben we al doorgevoerd naar aanleiding van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk.

De voorgestelde carport met groendak is ook een aanpassing van de plannen geweest naar aanleiding van de met de directe burens gevoerde gesprekken. Op deze manier kunnen we de auto's van de bewoners geheel uit het zicht wegnemen, de licht- en geluidsoverlast verminderen en voorzien van een groendak.

De parkeervakken van alle parkeerplekken voldoen qua maatvoering aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.

Door het aantal parkeerplaatsen te verlagen tot 11 parkeerplekken aan de achterzijde hebben we beoogd eventueel overlast van auto's zoveel mogelijk te verminderen, ook zijn we van mening dat de technologische ontwikkelingen in de auto-industrie er voor heeft gezorgd dat overlast van auto's is geminimaliseerd.

- Verlichting

Op dit moment hebben we nog geen concrete ideeën over de terreinverlichting aan de achterzijde, maar om overlast van buitenverlichting te beperken kunnen we dit met beperkte lichtsterkte uitvoeren en voorzien van een tijdsklok of bewegingssensor, zodat de verlichting niet continue brandt.

- Erfafscheiding

De erfafscheiding aan de zijde van Nassauplein 11 wordt uitgevoerd als houten erfafscheiding hiervan de hoogte in overleg met de VVE kan worden vastgesteld.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



- Bouwwerkzaamheden

Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

De precieze start en duur van de bouw hangt af van de te doorlopen vergunningsprocedure. Startdatum en tijdsduur zullen in een later stadium met alle omwonenden worden gecommuniceerd.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 8

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Nassauplein 11F



De heer Kalkhuis en mevrouw Breunissen
Nassauplein 11F
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 9 september 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 18 augustus 2021 ontvangen

Geachte heer Kalkhuis en mevrouw Breunissen,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogste gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassauplein 10 middels een informerende brief. In deze brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Dank voor jullie reactie op de brief en zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven in reactie op jullie schrijven:

- Het sociale segment
We delen uw mening dat ook dit segment aandacht en aanbod verdiend, gelukkig zijn wij als onderneming actief met meerdere projecten in de regio. In een aantal van deze projecten kunnen wij deze behoefte wel op een goede manier inpassen, zodat we dit segment toch kunnen bedienen.
- Erfafscheiding
Wij kunnen tegemoet komen in de gewenste hoogte van 3 meter, wij willen hierbij voorstellen om deze uit te voeren als houten erfafscheiding in overeenstemming met de bergingen en de carports. Deze houten erfafscheiding heeft een positieve uitwerking met betrekking tot de akoestiek aan de achterzijde van het gebouw.
- Maatvoering
De afmetingen van de gevraagde onderdelen:
 - De uitbouw is ca 19 m1 breed en 3,3 m1 diep bij de beg gr / 1^e verd en 2^e verd.
 - De balkons 1^e verdieping steken ca 2,2 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 2^e verdieping steken ca 1 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 3^e verdieping zijn op de uitbouw gesitueerd
 - De parkeerplaatsen zijn 2,5 m1 breed en 5 m1 diep, de 2 langsparkeerplaatsen zijn 6,5 m1 diep.
 - De rijbaan tussen de parkeerplaatsen ca 6 meter
 - De bergingen zijn 2,75 m1 diep en totaal 17 m1 lengte langs de erfgrans
- Parkeren
In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van het parkeren op 'eigen terrein' hebben we doorgevoerd op basis van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk die de gemeente heeft uitgevoerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



De parkeervakken van alle parkeerplekken voldoen qua maatvoering aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.

- Geluid auto's
Door het aantal parkeerplaatsen te verlagen tot 11 parkeerplekken aan de achterzijde hebben we beoogd de aantallen van auto's zoveel mogelijk te verminderen, ook zijn we van mening dat de technologische ontwikkelingen in de auto-industrie er voor heeft gezorgd dat overlast van auto's is geminimaliseerd.
- In- en uitrit
De in- en uitrit die toegang geeft tot de parkeerplaatsen aan de achterzijde is in overleg met de verkeerskundige van de gemeente Alkmaar bepaald aan de zijde tussen Nassauplein 10 en 11.
- Bouwwerkzaamheden
Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

Na afloop van de werkzaamheden zullen we alles weer naar behoren herstellen.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties hebben we besloten de volgende aanpassingen in het plan door te voeren:

- Geen hekwerken bevestigen aan het gebouw van Nassauplein 11.
- Verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast een bewegingssensor opnemen voor de verlichting, zodat de verlichting niet continue schijnt.
- Erfafscheidingen realiseren van 3 meter hoog uitgevoerd in hout, met daar wara mogelijk leibomen om inkiijk te voorkomen.
- Het toepassen van geluid reducerende maatregelen tegen de erfafscheiding aan.
- In de splitsingsakte het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen vastleggen.
- De parkeerplekken voorzien van elektrisch laadpunten ter bevordering van elektrische auto's.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties kunnen we de volgende toezeggingen doen:

- De bouwkeet wordt voor de locatie geplaatst op een van de parkeerplaatsen.
- Tijdslijn van de bouwwerkzaamheden: geplande start van de werkzaamheden is medio 2022 en de duur wordt geschat op circa 1 jaar.
- Stofoverlast zoveel mogelijk voorkomen door gebruik van sproeiers.
- Er zijn enkel professionele partijen geselecteerd voor de bouwwerkzaamheden, zij zijn bekend met het bouwen in een stedelijke omgeving en zullen zoveel mogelijk maatregelen treffen tegen eventueel overlast. Dit neemt niet weg dat er tijdelijk overlast zal zijn.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 9

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Nassauplein 8



mevrouw Schellekens
Nassauplein 8
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 9 september 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 17 augustus 2021

Geachte heer Kalkhuis en mevrouw Breunissen,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogste gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassauplein 10 middels een informerende brief. In deze brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Op 17 augustus hebben we hierop per email jullie uitgebreide reactie ontvangen namens verschillende bewoners in de buurt. Dank voor deze reactie op de brief en zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven:

- Het sociale segment
We delen uw mening dat ook dit segment aandacht en aanbod verdient, gelukkig zijn wij als onderneming actief met meerdere projecten in de regio. In een aantal van deze projecten kunnen wij deze behoefte wel op een goede manier inpassen, zodat we dit segment toch kunnen bedienen.
- Erfafscheiding
Wij kunnen tegemoet komen in de gewenste hoogte van 3 meter, we willen hierbij voorstellen om deze uit te voeren als houten erfafscheiding in overeenstemming met de bergingen en de carports. Deze houten erfafscheiding heeft een positieve uitwerking met betrekking tot de akoestiek aan de achterzijde van het gebouw.
- Maatvoering
De afmetingen van de gevraagde onderdelen zijn (Lengte x breedte x hoogte):
 - De uitbouw is ca 19 m1 breed en 3,3 m1 diep bij de beg gr / 1^e verd en 2^e verd.
 - De balkons 1^e verdieping steken ca 2,2 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 2^e verdieping steken ca 1 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 3^e verdieping zijn op de uitbouw gesitueerd
 - De parkeerplaatsen zijn 2,5 m1 breed en 5 m1 diep, de 2 langsparkeerplaatsen zijn 6,5 m1 diep.
 - De rijbaan tussen de parkeerplaatsen ca 6 meter
 - De bergingen zijn 2,75 m1 diep en totaal 17 m1 lengte langs de erfgrans
- Parkeren
In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 18 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.064 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



het parkeren op 'eigen terrein' hebben we doorgevoerd op basis van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk die de gemeente heeft uitgevoerd.

De parkeervakken van alle parkeerplekken voldoen qua maatvoering aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.

- Geluid auto's
Door het aantal parkeerplaatsen te verlagen tot 11 parkeerplekken aan de achterzijde hebben we beoogd de aantallen van auto's zoveel mogelijk te verminderen, ook zijn we van mening dat de technologische ontwikkelingen in de auto-industrie er voor heeft gezorgd dat overlast van auto's is geminimaliseerd.
- In- en uitrit
De in- en uitrit die toegang geeft tot de parkeerplaatsen aan de achterzijde is in overleg met de verkeerskundige van de gemeente Alkmaar bepaald aan de zijde tussen Nassauplein 10 en 11.
- Bouwwerkzaamheden
Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

Na afloop van de werkzaamheden zullen we alles weer naar behoren herstellen.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties hebben we besloten de volgende aanpassingen in het plan door te voeren:

- Geen hekwerken bevestigen aan het gebouw van Nassauplein 11.
- Verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast een bewegingssensor opnemen voor de verlichting, zodat de verlichting niet continue schijnt.
- Erfafscheidingen realiseren van 3 meter hoog uitgevoerd in hout, met daar waar mogelijk leibomen om inkijk te voorkomen.
- Het toepassen van geluid reducerende maatregelen tegen de erfafscheiding aan.
- In de splitsingsakte het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen vastleggen.
- De parkeerplekken voorzien van elektrisch laadpunten ter bevordering van elektrische auto's.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties kunnen we de volgende toezeggingen doen:

- De bouwkeet wordt voor de locatie geplaatst op een van de parkeerplaatsen.
- Tijdslijn van de bouwwerkzaamheden: geplande start van de werkzaamheden is medio 2022 en de duur wordt geschat op circa 1 jaar.
- Stofoverlast zoveel mogelijk voorkomen door gebruik van sproeiers.
- Er zijn enkel professionele partijen geselecteerd voor de bouwwerkzaamheden, zij zijn bekend met het bouwen in een stedelijke omgeving en zullen zoveel mogelijk maatregelen treffen tegen eventueel overlast. Dit neemt niet weg dat er tijdelijk overlast zal zijn.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 10

Collectieve reactie 33 omwonenden d.d. 16-09-2021

GTP VastgoedOntwikkeling BV
Prins Bernhardlaan 16
1815JG Alkmaar

Alkmaar, 16 september 2021

Betreft: reactie op uw brief d.d. 9 september 2021

Geachte heer Breg,

Afgelopen december heeft u uw directe buren, de heer Van der Kamp en mevrouw Schellekens, voor het eerst op de hoogte gesteld van de verbouwplannen en de wens om van Nassauplein 10 een appartementencomplex te maken. Naar aanleiding hiervan hebben de heer Van der Kamp en mevrouw Schellekens ook andere bewoners op de hoogte gebracht waarna verschillende buren zelf contact met u hebben opgenomen voor eenzelfde toelichting.

Tijdens dat gesprek gaf u aan dat het plan nog de ontwerpfase betrof. Er waren dan ook, naast een tekening van de bestaande situatie aan de voorzijde, geen concrete afmetingen of tekeningen beschikbaar van uw plannen voor de achterzijde. Wel kon u vertellen dat u nadacht over een uitbouw met parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand. U gaf aan dat deze parkeerplaatsen vereiste waren vanuit de gemeente. Tijdens deze toelichting hebben verschillende buren hun zorgen geuit met name met betrekking tot **licht- en geluidoverlast** van parkerende auto's en het **blokkeren van zonlicht in de achtertuinen** van een eventuele uitbouw. Tijdens dit gesprek hebben verschillende bewoners u uitgelegd dat onze huizen aan de achterzijde als **klankkast** fungeren omdat deze rondom zijn gebouwd. De resonantie van geluid is namelijk bij onze huizen met 'normale woongeluiden' al aanwezig, laat staan bij het in- en uitrijden van auto's en het dichtslaan van portieren.

Ter illustratie ziet u hierbij een bovenaanzicht van hoe onze woningen aan de Westerweg en Nassauplein zijn gelegen en wat de parkeersituatie bij Nassauplein 10 voor gevolgen zou hebben voor de beslotenheid van de tuinen aan de achterzijde.



Afbeelding 1: bovenaanzicht van woningen gelegen aan Nassauplein en Westerweg met parkeersituatie Nassauplein 10.

Afgelopen april heeft u een aantal buren voor een nieuwe toelichting uitgenodigd waarbij uw plannen meer concreet waren en u ook tekeningen kon presenteren. U sprak over 11 parkeerplaatsen aan de achterzijde en een uitbouw waarvan de afmetingen nog onbekend waren. Opnieuw hebben wij als buren onze zorgen geuit over uw verbouwplannen tijdens dit gesprek.

In juni heeft u uw ontwerp voorgelegd aan de gemeente en een afschrift hiervan gepresenteerd aan omwonenden waarbij wij vorige maand onze zorgen ook per brief hebben geuit. De zorgen en bezwaren opgesomd zoals reeds in deze brief, daterend van 17 augustus, aangegeven:

- Voorbijgaan aan maatschappelijke functie van het pand
- Inperking van rust in avond, nacht en weekend door woonfunctie
- Geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers
- Geluidsoverlast van startende/draaiende motoren
- Geluidsoverlast rijdende auto's
- Geluidsoverlast bandengeluid
- Geluidsoverlast dichtslaande autoportieren
- Geluidsoverlast luidruchtig afscheid nemen bezoek
- Waardevermindering van omliggende woningen
- De beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt
- Lichtoverlast van schijnen van autoverlichting in woonhuizen
- Lichtoverlast van verlichting van parkeerplaats
- Stankoverlast van uitlaatgassen
- Blokkeren van zonlicht met uitbouw
- Inperking van privacy vanwege inkijk in woonhuizen met uitbouw

In uw reactie per brief van 9 september lijkt u te suggereren met bovenstaande bezwaren rekening te hebben gehouden, maar lezen wij enkel zaken terug die u al in de verschillende gesprekken sinds december mondeling heeft toegezegd. In de gesprekken sinds december heeft u namelijk al aangegeven gebruik te maken van geluid reducerende materialen, geen hekwerken te bevestigen aan weerszijden, verlichting zoveel mogelijk (niet concreet genoeg) naar beneden te laten schijnen met bewegingssensoren en de realisatie van erfafscheidingen.

Naar aanleiding hiervan krijgen wij dan ook sterk de indruk dat deze toezeggingen voor de bühne en deze procedure zijn, maar er weinig concrete wijzigingen worden gemaakt naar aanleiding van onze bezwaren en zorgen.

Daarom willen wij in deze brief nogmaals benadrukken dat wij, met **47 bewoners**, woonachtig rondom Nassauplein 10 ons ernstig zorgen maken om uw verbouwplannen met uitbouw en parkeerplaatsen.

Uitbouw

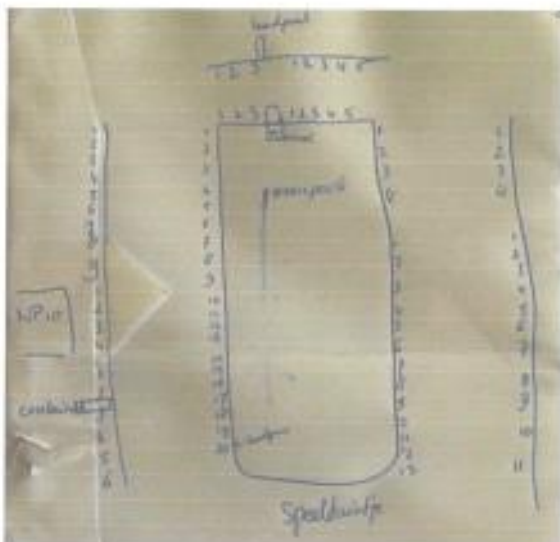
In uw brief van 9 september worden wij voor het eerst op de hoogte gebracht van de afmetingen van de vermeende uitbouw. Wij zijn dan ook erg geschrokken van deze afmetingen en willen u hierbij aangeven dat deze afmetingen (19m1 breed, 3,3m1 diep met daarbovenop balkons van 2,2m1 diep) zonlicht blokkeren voor de achtertuinen en onze privacy ernstig inperken. Wij begrijpen ook niet dat u een prachtig authentiek pand op deze manier uit verband trekt met een dusdanig forse uitbouw qua diepte. De enige die hiervan profiteert is GTP vastgoed met meer m2 aan appartementen dus meer verkoopopbrengsten.

Parkeerplaatsen

De bezwaren zoals sinds december en per brief op 17 augustus aangegeven zijn nog steeds van toepassing en ongewijzigd. Wij zien dan ook geen enkele tegemoetkoming van uw kant sinds december aangezien de hoeveelheid parkeerplaatsen en daarmee de hoeveelheid overlast nog steeds gelijk en ongewijzigd is.

Aanvullend hierop willen wij u graag aangeven dat wij afgelopen maand zelf verschillende steekproeven hebben uitgevoerd waarbij wij hebben gekeken hoeveel parkeerplaatsen vrij zijn aan het Rozenpark, voorzijde van Nassauplein 10. In totaal zijn hier 87 parkeerplaatsen, waarbij op woensdag 18 augustus om 15:00 uur 42 vrije parkeerplaatsen waren en om 19:00u uur 47 vrije parkeerplaatsen. Op zaterdag 11 september om 12:30 uur waren dit er zelfs 52. Het realiseren van parkeerplaatsen aan de achterzijde van Nassauplein 10 levert, naar ons idee, enkel waardevermeerdering op voor de verkoop van uw appartementen maar is in deze situatie niet noodzakelijk. Sterker nog, er zijn meer vrije parkeerplaatsen aan de voorzijde van Nassauplein 10 dan appartementen in uw voorgestelde appartementencomplex. Een ander argument, namelijk dat de parkeerplaatsen zijn opgedragen vanuit de gemeente en afkomstig zijn uit de parkeernota, lijkt ook

geen stand te houden met de hoeveelheid vrije parkeerplaatsen aan het Rozenpark. Wij zien dan ook geen enkele noodzaak om parkeerplaatsen aan de achterzijde van Nassauplein 10 te realiseren.



Abbeelding 2: situatie met 87 parkeerplaatsen rondom het Rozenpark aan voorzijde Nassauplein 10.



Abbeelding 3: parkeersituatie met 52 vrije parkeerplaatsen Rozenpark 11 september 12:30 uur.

Concluderend vanuit de verschillende conversaties en bovenstaande bezwaren zijn wij niet akkoord met een uitbouw van deze afmetingen en parkeerplaatsen aan de achterzijde van Nassauplein 10.

Een afschrift van deze brief zullen wij ook de gemeente toesturen, zодst zij op de hoogte zijn van onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Dhr Willemssen en Mevr Grundel

Nassauplein 11

Dhr en Mevr Dom

Nassauplein 11A

Dhr en Mevr van Dam

Nassauplein 11B

Dhr Kalkhuis en Mevr Breunissen

Nassauplein 11F

Dhr D'Ambrosia en Mevr Haring

Nassauplein 11G

Dhr Nagtglas Boot en Mevr Rutgers

Nassauplein 11H

Dhr van Hoorn en Mevr Bakker-Slikker

Nassauplein 11P

Dhr en Mevr van Os

Nassauplein 11R

Dhr Engelen

Nassauplein 11W

Mevr Genet-van t Sant

Nassauplein 11X

Dhr Alderliesten en Mevr Coolen

Westerweg 39

Dhr en Mevr Meester-Rood

Westerweg 31

Dhr Ouwens en Mevr Hermssen

Westerweg 29

Mevr van Leeuwen

Westerweg 27

Dhr Bakker

Westerweg 25

Dhr Koper en Dhr Maassen

Westerweg 37

Dhr Vossen en mev Kayser

Westerweg 41

Dhr Feijen

Westerweg 43

Dhr en Mevr Biskanter

Westerweg 33

Dhr en Mevr Stoop

Nassauplein 7

Dhr Verhaart en Mevr Kneppers

Nassauplein 6

Dhr van der Kamp

Nassauplein 9

Mevr Schellekens

Nassauplein 8

P. Schaps

J.C.B.G. Keizer

Bhagwan Khaenkhaen

Prof. Dr. Pushpitz Ananthi

Fam. Knuthof-Koopman II C.

Fam. v. Zanden II B

Fam. Spoor

Fam. Obdam

Jingborg Braas

Via Mevr Klaartje Schellekens kunt u ons bereiken.

Mob 06-42537822 e-mail: klaartjeschellekens@hotmail.com

Fam. Erkamp

Westerweg 45

Fam. Hoogers

Westerweg 19

Bijlage 11

Reactie op collectieve brief 16-09-2021 en tevens afsluitende brief buurtparticipatie d.d. 2-2-2022



Gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Alkmaar, 1 februari 2022

Betreft: Reactie op collectieve brief d.d. 16 september 2021

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van de (mede door u) collectief ondertekende brief van de omwonenden, verstuurd op 9 september 2021.

We willen middels deze brief een reactie geven op uw schrijven, en hebben de afgelopen periode de tijd genomen om de brief te beoordelen en zijn tot de conclusie gekomen dat er op een aantal gebieden nog opmerkingen zijn op de door ons beoogde verbouwplannen, namelijk: de achtergevel, bezonning, privacy en het parkeren aan de achterzijde.

Door deze opmerkingen punt voor punt te behandelen willen wij u inzicht geven in de door ons gemaakte keuzes, en verduidelijken we hoe de gemaakte keuzes binnen de kaders van de geldende wetgeving en het bestemmingsplan vallen.

De achtergevel en uitbouw

De locatie heeft op dit moment in het bestemmingsplan een bouwvlak waarbij zo goed als de gehele locatie mag worden bebouwd. Juist door het slopen van de nu aanwezige bijgebouwen aan de achterzijde van het perceel ontstaat er meer lucht en ruimte aan de achterzijde van het plan en zorgt dit voor een ruimtelijk aanzicht op de achterzijde van de locatie. Wij zijn van mening dat met de komst van de vernieuwde achtergevel en uitbouw er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor het gebouw, en dat door het verwijderen van de huidige aanbouwen het hoofdgebouw krachtiger tot zijn recht komt. De uitbouw, zoals ontworpen en afgestemd met de welstand commissie, bevindt zich binnen de door de gemeente Alkmaar vastgestelde bouwhoogtes en binnen de contouren van het bouwvlak zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Zonnestudie

In de ontvangen brief wordt gesproken over het blokkeren van zonlicht, een 1^e analyse zou zijn dat dit mogelijk speelt bij Nassauplein 9. De architect heeft naar aanleiding hiervan de opdracht gekregen om een zonnestudie uit te voeren waarbij zowel de bestaande als nieuwe situatie in beeld worden gebracht. Door het slopen van een groot gedeelte van de bebouwing aan de achterzijde ontstaat er bij de nabij gelegen achtertuinten juist minder schaduw. Aan de achterzijde van het gebouw komt de nieuwe achtergevel en ontstaat er enkel in de periode maart een minimale toename van schaduw in de achtertuin van Nassauplein 9. Voor de overige omliggende percelen wordt het zonlicht niet nadelig beïnvloed maar verbeterd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



Privacy

Inherent aan de gewenste functiewijziging van maatschappelijk naar wonen en de vereiste regelgeving om een buitenruimte te realiseren bij woningen, is er eventuele inkijs in enkele achtertuinen vanaf de woningen en balkons. Naar aanleiding van eerdere gesprekken met omwonenden zijn de balkons reeds verplaatst. Uitragende balkons aan de voorgevel zijn voor de Gemeente geen optie.

In overleg met de gemeente zijn er op dit onderdeel geen aanpassingen verricht in het ontwerp.

Parkeren

Bij elk (ver)bouw initiatief moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Alkmaar. Indien deze (ver)bouwing een andere parkeerbehoefte heeft in de nieuwe situatie is het verplicht om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Derhalve zijn wij ook genoodzaakt om de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel te realiseren. De door jullie aangereikte onderbouw van het parkeren in de wijk heeft de Gemeente niet tot een ander standpunt gebracht. In ons ontwerp zijn dan ook 11 parkeerplaatsen achter het pand opgenomen, waarvan 9 onder een overkapping. Er zijn conform het bouwbesluit geen wettelijke geluidseisen waaraan het parkeren getoetst dient te worden. We vinden het wel belangrijk om een leefbaar klimaat voor iedereen te bereiken en zijn wij bereid om beperkende maatregelen te nemen in het plan om lichthinder en geluidsoverlast van de auto's tegen te gaan.

Aanpassingen plan

In de tekeningen worden een aantal wijzigingen opgenomen naar aanleiding van jullie opmerkingen. De aanpassingen zijn o.a. om verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden te laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast worden er bewegings sensoren opgenomen voor de verlichting, zodat verlichting niet continue schijnt, erfafscheidingen worden uitgevoerd in hout van +/- 3 meter hoog, voorzien van groen t.b.v. geluidsreductie. Daarnaast zullen we op jullie verzoek de erfafscheidingen voorzien van geluid reducerende materialen en een overkapping over de haakse parkeerplaatsen voorzien van een groen dak.

Vervolg

Op basis van bovenstaande punten zullen we de komende periode ons ontwerp afronden en de omgevingsvergunning bij de Gemeente Alkmaar indienen. Indien bovenstaande toelichting op onze plannen nog niet afdoende is kunt u via de Gemeente Alkmaar uw vragen en/of opmerkingen op ons initiatief met hen delen.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

Kopie aan:

- Nassauplein 6, 7, 8, 9, 11, 11A, 11B, 11C, 11D, 11F, 11G, 11H, 11J, 11K, 11N, 11P, 11R, 11W, 11X
- Westerveg 17, 19, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45
- Egmonderstraat 7
- Gemeente Alkmaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Buurtparticipatie

Nassauplein 10, Alkmaar

Opdrachtgever
Nassauplein 10 BV

Auteur(s)
K. (Kees) van Houts

Datum
4 februari 2022

Status
Definitief

Titel : Buurtparticipatie
Opdrachtgever : Nassauplein 10 BV
Auteurs : ing. K. (Kees) van Houts
Datum : 4 februari 2022
Status : Definitief

D-VA
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
072 20 10 220
www.d-va.nl

Inhoudsopgave

1. Impact plan op de omgeving	3
2. Persoonlijk gesprek	4
2.1 Ingekomen reacties.....	4
2.2 Conclusie.....	6
3. Informatiebrief	7
3.1 Reacties omwonenden	7
3.2 Collectieve reactie omwonenden en afsluitende brief.....	8
4. Resultaten buurtparticipatie.....	9
4.1 Aanpassingen plan	10
4.2 Toezegging omgeving	10
5. Bijlage	11
Bijlage 1	11
Bijlage 2	13
Bijlage 3	16
Bijlage 4	18
Bijlage 5	21
Bijlage 6	30
Bijlage 7	32
Bijlage 8	34
Bijlage 9	36
Bijlage 10.....	38
Bijlage 11	43

1. Impact plan op de omgeving

GTP Vastgoedontwikkeling b.v. is, namens Nassauplein 10 b.v., voornemens het voormalig ziekenhuisopleidingscentrum van de Noordwest ziekenhuisgroep, gelegen aan het Nassauplein 10 te Alkmaar, te transformeren naar een appartementencomplex met 9 woningen. Het gebouw blijft hierdoor behouden voor de toekomst.

Voor de transformatie wordt uitgegaan van gedeeltelijk sloop en verbouw van het huidige gebouw. De bijgebouwen aan de achterzijde en de kelder zullen worden gesloopt. Het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt, waarbij de gevel aan de voorzijde en het voorgebouw behouden blijft, waarna het wordt verbouwd om het gebouw geschikt te maken voor de functie wonen. Het hoofdgebouw zal aan de achterzijde worden voorzien van een uitbouw. De huidige kap wordt gedemonteerd en vervangen voor een nieuwe kap om te voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Aan de achterzijde van het gebouw is het voornemen om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren om te voldoen aan de vereiste parkeernormen van de gemeente Alkmaar.

Het voornemen is om de bouwwerkzaamheden medio 2022 te laten starten. De verwachte bouwperiode bedraagt 12 maanden.

Gevolgen plan voor de omgeving

Een transformatie van het gebouw heeft invloed voor de omgeving, positieve maar ook minder positieve invloed. De transformatie aan het Nassauplein heeft de volgende voor- en nadelen.

Voordeel:

- Door de transformatie van het gebouw en het behoud van de gevel aan de voorzijde van het gebouw blijft het bijzondere stadsgezicht aan het Nassauplein voor lange termijn behouden.
- Een gedateerd en verouderd gebouw wordt volledig verbouwd en nieuw leven ingeblazen, naar moderne maatstaven, wat de buurt in uitstraling en gebruik ten goede kan komen.
- Door het plan wordt langdurig de leegstand van het gebouw voorkomen, wat de buurt ten goede zal komen. Een leegstaand pand trekt mogelijk krakers of andere onbevoegden aan.

Nadeel:

- Omwonende kunnen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden tijdelijk overlast ervaren.
- Door de wijziging van het gebruik van maatschappelijk naar wonen vind er een verschuiving plaats in het feitelijk gebruik. Waarbij het gebouw eerst enkel in gebruik was door het ziekenhuis- en opleidingspersoneel gedurende de dag. Met de nieuwe bestemming zullen er ook op andere momenten bewoners aanwezig zijn.

Informereren Betrokkenen

Onder betrokkenen van het project vallen de omwonenden van het Nassauplein 10 in Alkmaar. De omwonenden kunnen hinder ondervinden door de functiewijziging en beoogde bouwwerkzaamheden. Een deel van de omwonenden is uitgenodigd voor een persoonlijk en individueel gesprek op het kantoor van GTP Vastgoed, zodat deze betrokkenen op een rustige en persoonlijke manier kunnen reageren op de beoogde transformatie. Ook kunnen de betrokkenen hun onduidelijkheden en of vragen over plan toelichten en stellen. De omwonenden kunnen zo de planpresentatie rustig laten bezinken en kunnen mogelijke vragen achteraf per telefoon of per mail stellen. Een transformatie als deze kan impact hebben op de beleving van de omwonenden en er wordt daarom door initiatiefnemers waarde gehecht aan het persoonlijk informeren van de omwonenden.

2. Persoonlijk gesprek

Vanwege de wereldwijde coronapandemie en de landelijke adviezen is er gekozen voor een persoonlijke aanpak, hierdoor zijn alle directe en eventueel ook indirecte omwonende in de gelegenheid gesteld om op het plan te kunnen reageren.

In december 2020 zijn de omwonenden uitgenodigd voor een gesprek over de beoogde ontwikkelingen aan de Nassaulaan 10. Halverwege januari 2021 zijn een aantal vertegenwoordigers van de omwonenden langs geweest voor een persoonlijke toelichting van het plan. Na afloop hebben de omwonende de planpresentatie rustig laten bezinken en zullen vragen achteraf altijd gesteld kunnen worden per telefoon of per mail.

De directe omwonenden Nassauplein 10:

- Nassauplein 8 en 9
- Nassauplein 11 t/m 11Z (appartementencomplex)
- Westerweg 25 t/m 43

In eerste instantie hebben de volgende omwonenden een mondelinge toelichting gekregen op de plannen:

- Anouk Hermsen, Westerweg 29
- Dennis Dekker, Westerweg 53
- Mirella van Nieuwbrug, Westerweg 21
- Ernst Kalkhuis (secretaris van VVE Nassau Staete), Nassauplein 11
- De heer van der Kamp en mevrouw Schellekens, Nassauplein 8 en 9
- Familie S. de Wit, Nassauplein 3

2.1 Ingekomen reacties

Naar aanleiding van deze persoonlijke gesprekken met de omwonenden zijn er een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn per mail ontvangen en hieronder één op één weergegeven.

Reactie Anouk Hermsen (Westerweg 29) d.d. 02-02-2021

Afgelopen 12 januari mochten wij bij jou langskomen op kantoor en heb je ons meer verteld over de plannen voor Nassauplein 10.

Je vertelde ons over het plan om van dit pand 10 appartementen te maken waarbij de gemeente de eis heeft uitgesproken van 1,5 parkeerplaats per appartement, dus 15 parkeerplekken. Deze parkeerplaatsen zouden aan de achterzijde komen waarbij het bijgebouw gesloopt zou worden.

Via deze weg willen we jou laten weten ons - samen met andere burens - ernstig zorgen te maken over een mogelijke parkeersituatie aan de achterzijde. Wij voorzien dat onze woningen als klankkast zullen fungeren voor het parkeergeluid. Tevens is er genoeg parkeerplek aan het Nassauplein zelf, waardoor wij de wens voor extra parkeerplaatsen niet begrijpen.

Is er nagedacht over het creëren van parkeerplaatsen onder het pand? Dit zoals bij de burens van het appartementencomplex "Nassau Staete" is gedaan.

Wij zullen ook de gemeente op de hoogte brengen van onze zorgen.

*Met vriendelijke groet,
Anouk Hermsen*

Westerweg 29

Reactie mevrouw Schellekes (Nassauplein 8-9) d.d. 01-07-2021

Vooruitlopend op de bouwvergunningsaanvraag van GTP vastgoed willen wij onze grote zorgen uiten. Wij, bewoners van Nassauplein en Westerweg zijn hier komen wonen met het idee van rust en ruimte. Ons woongeluk komt in gedrang door de geschetste plannen. Derhalve willen wij u meenemen in onze zorgen als gevolg van de plannen voor de verbouwing van NP 10 naar appartementen.

Bezwaren tegen bouw van appartementen:

- Inperking van rust in avond, nacht en weekend door woonfunctie
- Waardevermindering van omliggende woonhuizen

Bezwaren tegen de parkeerplaatsen achter Nassauplein 10:

- Geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers;
- Geluidsoverlast door:
 - Startende/draaiende motoren,
 - Bandengeluid (piepend bij in parkeren),
 - Dichtslaande autoportieren,
 - Luidruchtig afscheid nemen bezoek,
 - De beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt,
- Overlast door:
 - Schijnen van autoverlichting in slaapkamers,
 - Bewegingslichten door parkerende bewoners,
 - Stankoverlast door uitlaatgassen,
 - Algemene verlichting op de parkeerplaats.

De parkeerdrukke op het Nassauplein is dusdanig laag dat er geen noodzaak is tot parkeren voor bewoners op het eigen terrein. Een parkeerplaats realiseren omdat dit simpelweg in een parkeernota staat is naar onze mening geen argument. Zo'n nota zou slechts een leidraad moeten zijn voor het geval er geen gelegenheid zou zijn tot parkeren.

Bezwaren tegen uitbouw van 2,5 meter:

- De uitbouw zal lichtinval/zon blokkeren voor NP 9 en 8 tussen 14-18 uur

Bezwaren tegen uitstekende balkons van 2 meter:

- Inkijk bij alle omwonenden waardoor verlies van privacy
- Schaduwwerking voor bewoners van NP 9 en 8
- Geluidsoverlast door gebruik van balkons

Mede ondertekend door:

- | | |
|--|-----------------|
| • Dhr Willemsen en Mevr Grundel | Nassauplein 11 |
| • Dhr en Mevr Dom | Nassauplein 11A |
| • Dhr en Mevr van Dam | Nassauplein 11B |
| • Dhr Kalkhuis en Mevr Breunissen | Nassauplein 11F |
| • Dhr D'Ambrosia en Mevr Haring | Nassauplein 11G |
| • Dhr Nagtglas Boot en Mevr Rutgers | Nassauplein 11H |
| • Dhr van Hoorn en Mevr Bakker-Slikker | Nassauplein 11P |
| • Dhr en Mevr van Os | Nassauplein 11R |
| • Dhr Engelen | Nassauplein 11W |
| • Mevr Genet-van t Sant | Nassauplein 11X |
| • Dhr Alderliesten en Mevr Coolen | Westerweg 39 |
| • Dhr en Mevr Meester-Rood | Westerweg 31 |
| • Dhr Ouwers en Mevr Hermsen | Westerweg 29 |
| • Mevr van Leeuwen | Westerweg 27 |

-
- | | |
|---|------------------------------|
| • <i>Dhr Bakker</i> | <i>Westerweg 25</i> |
| • <i>Dhr Koper en Dhr Maassen</i> | <i>Westerweg 37</i> |
| • <i>Dhr Feijen</i> | <i>Westerweg 43</i> |
| • <i>Dhr en Mevr Biskanter</i> | <i>Westerweg 33</i> |
| • <i>Dhr en Mevr Stoop</i> | <i>Nassauplein 7</i> |
| • <i>Dhr Verhaart en Mevr Kneppers</i> | <i>Nassauplein 6</i> |
| • <i>Dhr van der Kamp en Mevr Schellekens</i> | <i>Nassauplein 8 & 9</i> |

2.2 Conclusie

Uit de reacties op de persoonlijke gesprekken komen een tweetal zaken naar voren:

- De hoeveelheid parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw is minder wenselijk;
- De uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons roept zorgen op omtrent privacy;

3. Informatiebrief

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken met de omwonenden zijn er een aantal reacties binnengekomen. Uit deze reacties blijkt vooral dat omwonenden bezorgd zijn over de volgende zaken:

- Het parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw;
- De uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons;
- Waarde vermindering van de omliggende woningen.

Met de ingekomen reacties is zoveel als mogelijk rekening gehouden in het ontwerp en zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd. De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

Naar de volgende adressen is een brief met kopie van de plannen verzonden:

- Nassauplein 11, 11A t/m 11Z
- Nassauplein 6, 7, 8 en 9
- Westerweg 25 t/m 43

Een kopie van deze brief is in de bijlage toegevoegd.

3.1 Reacties omwonenden

Naar aanleiding van de brief d.d. 21 juli 2021 naar alle omwonenden zijn een aantal reacties ontvangen. De omwonenden zijn in de gelegenheid geweest om te reageren per brief of per email.

Er zijn vier reacties binnen gekomen, waarvan drie individuele reacties en één gezamenlijke reactie van een collectief van 22 huishoudens. Hieronder treft u een samenvatting van de reacties, een kopie van de ingekomen brieven zijn als bijlage toegevoegd.

Reactie familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen (Westerweg 37 en 39)

Van de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen is op 3 augustus 2021 een reactie ontvangen op de informerende brief. De bewoners staan enthousiast tegenover de transformatie van het gebouw en dat de gevel blijft pronken als sierraad van de wijk. Wel maakt de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen zich zorgen over hun privacy met betrekking tot de balkons aan de achterzijde, de overlast door de parkeerplaatsen aan de achterzijde, overlast van verlichting en de sloop-/bouwerkzaamheden (geluidsoverlast en veiligheid). Een kopie van de brief van de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 18-08-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

Reactie familie Willemsen & Grundel (Nassauplein 11)

Van de familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen is op 3 augustus 2021 een reactie ontvangen op de informerende brief. De bewoners zijn vooral bezorgd over de maatregelen ter bescherming van de privacy en maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid, stank en parkeren en de maatregelen die genomen moeten worden om overlast tijdens de bouw te voorkomen. Een kopie van de brief van de familie Willemsen & Grundel is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 18-08-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

Collectieve reactie Nassau Staete en Westerweg

Van mevrouw Schellekens is op 17 augustus een reactie ontvangen op de informerende brief namens het collectief van 22 huishoudens van de bewoners van Nassau Staete en de Westerweg.

Dit is het zelfde collectief dat ook met een reactie kwam op 1 juli 2021. Het collectief uit zijn zorgen over dezelfde punten als in de voorgaande reactie, namelijk:

- Het parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw is niet wenselijk;
- De uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons is niet wenselijk;
- Waarde vermindering van de omliggende woningen.

Hier is wel een nieuw hoofdstuk aan toegevoegd, namelijk de concrete reactie op het huidige ontwerp dat is meegezonden en toegelicht in de verstuurd brief d.d. 21 juli 2021. In de reactie komen een aantal nieuwe zaken naar voren. Zo wordt er bezwaar geuit op de bestemmingswijziging van een maatschappelijke bestemming naar de bestemming wonen, op het parkeren aan de achterzijde, dat het deel sociale woningen elders wordt opgelost en de gehele uitbouw aan de achterzijde voorzien van balkons. Een kopie van de brief van het collectief is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 09-09-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

Reactie familie Kalkhuis & Breunissen (Nassauplein 11F)

Van de familie Kalkhuis & Breunissen is op 18 augustus 2021 een reactie ontvangen op de informerende brief. De bewoners geven aan bezorgd te zijn over de maatregelen ter bescherming van de privacy, maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid, stank en parkeren en de maatregelen die genomen moeten worden om overlast tijdens de bouw te voorkomen. Een kopie van de brief van de familie Kalkhuis is als bijlage toegevoegd.

Op de ingekomen reactie is een aanvullende informatiebrief verzonden op 09-09-2021. Deze brief is ook in de bijlage toegevoegd.

3.2 Collectieve reactie omwonenden en afsluitende brief

Naar aanleiding van de aanvullende informatiebrieven op de binnengekomen reacties, besproken in paragraaf 3.2, die zijn verstuurd op 09-09-2021 is een collectieve reactie, ondertekend door 33 omwonenden, binnengekomen op 16-09-2021. In brief wordt benadrukt dat de burens toelichtingen in de aanvullende informatiebrief nog bezorgd zijn over de volgende zaken:

- Licht- en geluidsoverlast;
- Blokkeren van zonlicht in de achtertuinten door de uitbouw;
- Huizen aan de achterzijde die als klankkast fungeren;

Op de collectieve reactie ondertekend door 33 omwonenden is een afsluitende brief opgesteld en verstuurd op 2-2-2022. Hierin worden de geuite zorgen toegelicht en wordt erop gewezen dat gemaakte keuzes binnen de kaders van de geldende wetgeving en het bestemmingsplan vallen en wordt er aangekondigd dat de omgevingsvergunning wordt ingediend en dat voor verdere vragen en opmerkingen wordt doorverwezen naar de Gemeente Alkmaar. Tevens fungeert deze brief als laatste informerende brief om het buurtparticipatietraject af te sluiten.

De collectieve reactie van omwonende d.d. 16-09-2021 en de afsluitende brief d.d. 2-2-2022 zijn in de bijlage toegevoegd

4. Resultaten buurtparticipatie

Om een goed beeld te krijgen wat er is gedaan en op het gebied van buurtparticipatie is onderstaand de korte historie van de plannen voor het project weergegeven en de maatregelen die zijn genomen.

Historie

In 2016 heeft Nassauplein 10 BV het pand aan het Nassauplein 10 in Alkmaar overgenomen van vorige eigenaar Lokhorst BV. In 2017 zijn de gesprekken gestart met de gemeente over het voornemen van complete sloop van het gebouw en de nieuwbouw van 23 appartementen. Toen zijn na overleg de plannen aangepast en is er een principeverzoek ingediend (d.d. 06-12-2017) voor het realiseren van 19 appartementen waarvan 6 zich in het sociale segment bevonden.

Op dit principe verzoek kwam een jaar later een antwoord van de Gemeente Alkmaar op 12-12-2010. In de beantwoording werd gesproken over hergebruik van het bestaande gebouw en een lager aantal woningen, waarbij het sociale programma ergens anders opgelost kan worden.

Naar aanleiding van de bovenstaande reactie van de gemeente Alkmaar is het ontwerp aangepast en is dit ontwerp ambtelijk besproken wat heeft geleid tot een nieuw principeverzoek op 19-12-2019. Dit model bestond uit 10 appartementen zonder sociaal component, zijnde sloop nieuwbouw waarbij een kopie van de huidige architectuur zou worden gerealiseerd.

In ambtelijk overleg is hier een 2^e variant voor uitgewerkt, waarbij werd uitgegaan van behoudt van het bestaande gebouw en de realisatie van 12 appartementen in de vrije sector binnen de contouren van de bebouwing, waarbij de parkeerdruk in het openbaar gebied is gelegd.

Beantwoording van dit principe verzoek vond plaats op 19 augustus 2020.

Samenvatting van deze beantwoording is het behoud van het gebouw en parkeren op eigen terrein oplossen.

Het huidige ontwerp met 9 vrije sector woningen is een resultante van de gesprekken met de gemeente Alkmaar vanaf 2017 tot nu, inclusief de verwerking van wensen en opmerkingen uit de gesprekken in het kader van buurt participatie. De buurt participatie heeft de volgende basis wensen tot stand gebracht minder woningen, geen sociale component, minder parkeren op achter terrein.

Het plan omvat nu 9 woningen en 12 parkeerplaatsen, waarbij wordt voldaan aan de parkeer nota.

Door de buurt te informeren door middel van een brief, de mogelijkheid te geven om hierop te reageren en als reactie hierop de beantwoording en toelichting op vragen en opmerkingen te versturen in de vorm van een brief is er een goed beeld ontstaan welke zorgen er bij de omwonenden en in de buurt spelen.

4.1 Aanpassingen plan

Naar aanleiding van de door de omwonenden ingezonden brieven met bezwaren en wensen zijn er een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd. Dit om de omwonenden tegemoet te komen. Zo worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Geen hekwerk bevestigen aan het gebouw van Nassauplein 11;
- Verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast een bewegingssensor opnemen voor de verlichting, zodat verlichting niet continue schijnt.

Betreffende het parkeren op het achtererf worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Een erfafscheiding uitgevoerd in hout met een hoogte van 3 meter, met leibomen op eigen terrein om inkijk bij de burens te voorkomen;
- De carport uitgevoerd in hout met een minimale hoogte van 3 meter, dit voorkomt licht overlast en reduceert geluidsoverlast met 8 tot 12 decibel;
- Het toepassen van geluid reducerende maatregelen tegen de erfafscheiding aan;
- In de splitsingsakte het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen vastleggen;
- De parkeerplekken voorzien van elektrische laadpunten ter bevordering van elektrische auto's.

4.2 Toezegging omgeving

Naast de in de bovenstaande paragraaf beschreven aanpassingen van het plan kunnen er ook een aantal toezeggingen worden gedaan aan de omgeving met betrekking tot de eventuele overlast die kan ontstaan tijdens het bouwproces. De toezeggingen zijn:

- Bouwkeet wordt voor de locatie geplaatst op een van de parkeerplaatsen aan de voorzijde;
- Tijdelijk bouwwerkzaamheden: geplande start werkzaamheden is februari 2022 en de duur wordt geschat op circa 1 jaar;
- Stofoverlast zoveel als mogelijk voorkomen door het gebruik van sproeiers;
- Er zijn enkel professionele partijen geselecteerd voor de bouwwerkzaamheden, die bekend zijn met het bouwen in een stedelijke omgeving en zij zullen zoveel als mogelijk maatregelen treffen tegen de overlast. Neemt niet weg dat er tijdelijk overlast zal zijn.

Optioneel te bespreken met de gemeente Alkmaar:

- Een veel voorkomend en terugkerend punt in alle ingezonden brieven is de kwestie van het parkeren op het eigen terrein aan de achterzijde. Optioneel is om de parkeer kwestie op te lossen in het openbaar gebied. Dit zou de meeste bezwaren van de omwonenden oplossen. Dit zal aanvullend aan de gemeente worden voorgelegd.

5. Bijlage

Bijlage 1

Informerende brief aan omwonenden verstuurd d.d. 21 Juli 2021



De heer en mevrouw Stoop
Nassauplein 7
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 21 juli 2021

Betreft: Informeren over de plannen voor Nassauplein 10

Geachte heer en mevrouw Stoop,

Namens de eigenaar van het pand Nassauplein 10 zijn wij als GTP Vastgoed betrokken bij de transformatie van deze locatie. Wij vinden het belangrijk dat u en uw burens op de hoogte zijn. Daarom willen wij u door middel van deze brief informeren over de laatste plannen voor het Nassauplein 10. Door de aanwezigheid van het coronavirus en om het aantal fysieke contactmomenten te beperken hebben wij gekozen om iedereen op deze manier te informeren.

Begin van dit jaar zijn er een aantal omwonende langs geweest voor een persoonlijk gesprek op het kantoor van GTP Vastgoed. Er zijn na deze ontmoetingen een aantal maanden verstreken en wij zijn van mening dat het tijd is om de laatste stand van zaken met u te communiceren.

Historie

In 2016 heeft Nassauplein 10 BV het pand aan het Nassauplein 10 in Alkmaar overgenomen van vorige eigenaar Lokhorst BV, met als zittende huurder NWZ ziekenhuisgroep. Toen ter sprake is gekomen dat de huurder voornemens was het pand op termijn te verlaten en te verhuizen naar de locatie westerlicht zijn de eerste gesprekken met de gemeente opgestart over een alternatieve invulling van het pand voor de toekomst.

Ontwerp stappen

Om een goed beeld te krijgen als omwonende van de keuzes die gemaakt zijn in het ontwerpproces en de ontwikkelingen van de plannen de afgelopen periode zullen we de historie van het project kort toe te lichten.

In 2017 zijn de eerste gesprekken gestart met de gemeente over het voornemen van complete sloop van het gebouw en de nieuwbouw van 23 appartementen. Na overleg met de gemeente zijn de plannen aangepast en is er een nieuw plan voorgelegd voor het realiseren van 19 appartementen waarvan 6 in het sociale segment.

In de reactie van de gemeente in 2019 werd verzocht om te kijken naar hergebruik van het bestaande gebouw en een lager aantal woningen. Op basis hiervan is het ontwerp aangepast naar model 1 met 12 appartementen, waarvan 4 in het sociale segment, zijnde sloop nieuwbouw waarbij het huidige gebouw qua beeld en architectuur zou worden teruggebouwd.

In ambtelijk overleg is hier model 2 voor uitgewerkt, waarbij werd uitgegaan van behoudt van het bestaande gebouw en de realisatie van 12 appartementen, binnen de contouren van de bebouwing (incl achter bebouwing), waarbij de parkeerdruk in het openbaar gebied werd gelegd.

En een model 3 uitgaande van 10 appartementen zonder sociale component met parkeren op het achter terrein.

Beoordeling van deze plannen door de Gemeente komt neer op het voorkeursmodel met behoud van het gebouw en parkeren op eigen terrein achter het gebouw door sloop van het achterdeel.



Gesprekken omwonenden

Eind 2020 zijn de direct omwonende benaderd om kennis te nemen van de plannen, en eventuele op en aanmerkingen met ons te delen zodat we die waar mogelijk in het ontwerp konden verwerken. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal omwonende langs geweest voor een persoonlijk gesprek op het kantoor van GTP Vastgoed waar het plan van de 12 woningen waarvan 4 sociaal met parkeren op het achter terrein is toegelicht. Uit deze gesprekken met de direct omwonenden zijn een aantal aandachtspunten cq wensen naar voren gekomen: aantal woningen, liever geen sociale component, minder parkeren op achter terrein, beperking geluid van parkerende Auto's, afscherming parkeren middels groen dak, aandacht voor verlichting op achter terrein.

Huidige ontwerp

De ontvangen aandachtspunten cq wensen hebben we meegenomen in de uitwerking van het plan. Het huidige ontwerp omvat 9 vrije sector woningen met 12 parkeerplaatsen en is een resultante van de gesprekken met de gemeente Alkmaar en de verwerking van wensen en opmerkingen uit de gesprekken met direct omwonenden. De doorgevoerde aanpassingen zijn minder woningen, geen sociale component, en minder parkeren op achter terrein, het benodigde parkeren wordt voorzien van een carport met groen dak.

Samenvatting initiatief

De eigenaar is voornemens het voormalig ziekenhuisopleidingscentrum van de Noordwest ziekenhuisgroep, gelegen aan het Nassaplein 10 te Alkmaar, te transformeren naar een appartementencomplex met 9 woningen. Het gebouw blijft hierdoor behouden voor de toekomst. Voor de transformatie wordt uitgegaan van gedeeltelijk sloop en verbouw van het huidige gebouw. De bijgebouwen aan de achterzijde van het gebouw en de kelder zullen worden gesloopt. Het hoofdgebouw wordt verbouwd om het gebouw geschikt te maken voor de functie wonen. Het hoofdgebouw zal aan de achterzijde worden voorzien van een achtergevel en uitbouw. De huidige kap wordt gedemonteerd en vervangen voor een nieuwe kap om te voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Aan de achterzijde van het gebouw komen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien van een groen dak.

Ontwerp bijgesloten

Het ontwerp is gemaakt door het Alkmaarse architecten bureau KDRA, in de bijlage van deze brief zijn de situatietekening, een voorgevelaanzicht en een drietal 3D-impressies bijgevoegd om een goed beeld te krijgen bij de beoogde bouwplannen.

Vervolg stap

GTP Vastgoed is voornemens om deze plannen in te dienen voor de omgevingsvergunning. Alvorens de stukken worden ingediend voor de omgevingsvergunning, willen we alle omwonenden informeren. Vandaar dat wij u middels dit schrijven op de hoogte willen stellen van de laatste stand en het ontwerp van de beoogde plannen, en in de gelegenheid stellen te reageren op deze plannen.

Heeft u vragen of opmerkingen omtrent deze brief of de bijgesloten plannen, kunt u reageren via het e-mailadres info@10vannassau.nl

Wij hopen u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van jullie reactie.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

Bijlagen: de situatietekening, een voorgevelaanzicht en een drietal 3D-impressies

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW  NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 2

Reactie familie Koper & Maassen en Alderliesten & Coolen (Westerweg 37 en 39 d.d. 21-07-2021)

Alkmaar, 3 augustus 2021

Ing. J.J. Breg

GTP VastgoedOntwikkeling BV

Prins Bernardlaan 16

1815JG Alkmaar

info@10vannassau.nl

Kopie: Mevr. K. Schellekens

Betreft: reactie op plannen Nassauplein 10, uw brief dd. 21 juli 2021

Geachte heer Breg,

Hartelijk dank voor de toegezonden informatie. Met betrekking tot algemene kritiek en suggesties ten aanzien van de plannen voor Nassauplein 10 staan wij als medeondertekenaars van de correspondentie volledig achter het omwonersinitiatief, dat gecoördineerd wordt door mevrouw Schellekens. Echter, onze woningen liggen recht achter de voorgestelde aanrijroute voor de parkeerplaatsen. Daarom willen wij onze reactie, naast hem toe te voegen aan het algemeen, ook persoonlijk onder uw aandacht brengen. Deze is onderstaand weergegeven.

Wij zijn erg enthousiast het uitgangspunt het huidige gebouw zoveel mogelijk intact te laten. Hieronder verstaan wij zowel de voorkant, de achterkant als het dak van het hoofdgebouw. Het gebouw is een sieraad voor de wijk en aanpassing verdient een zorgvuldige behandeling. De sloop van de bijgebouwen juichen wij van harte toe. Hiermee komt er meer ruimte voor groen en kan de verstening worden tegengegaan. De in het verleden toegestane bouw van het naastgelegen appartementengebouw in deze omvang was wat ons betreft in dat opzicht een grote misser. Wij pleiten er dan ook voor het vrijgekomen terrein zoveel mogelijk als tuin in te richten.

Het in uw brief genoemde model 3 komt het dichtst bij de gewenste situatie maar is niet voldoende. Dat bij de uitwerking daarvan het sociale segment moest wegvallen,

is ons inziens een gevolg van economische keuzes en optimalisatie. Wij vinden dat jammer en het doet geen recht aan de nood in dit segment.

De in model 3 voorgestelde aanpassingen aan de achterkant van het hoofdgebouw zijn behoorlijk fors. Een beperktere aanpassing heeft onze voorkeur evenals het gebruik van baksteen als (duurzaam) bouw materiaal in een lichte, passende kleur. Immers, ook de achterkant is onderdeel van de uitstraling van een gebouw. Voor zover duidelijk komen de balkons vier meter dicht bij onze erfafscheiding en achtermuur van onze woning en nog dicht bij onze tuinen. Dit geeft een potentiële beperking van onze privacy. En daar maken wij ernstig bezwaar tegen. Graag zien wij meer duidelijkheid over de maatvoering en eventueel te treffen maatregelen.

In de toegestuurde schets heeft het pannendak een donkere (zwarte?) kleur gekregen. Dat vinden wij in het geheel niet passen bij het gebouw en omgeving. Wij pleiten dan ook voor een pannendak in de oorspronkelijke kleur. Overigens gaan wij ervan uit dat de nok van het dak niet hoger wordt dan in de bestaande situatie. Voorgesteld wordt de achtertuin in te richten met 12 parkeerplaatsen. Dit wordt waarschijnlijk ingegeven door het aantal appartementen en de klaarblijkelijke eis van de gemeente. Wij zien echter graag een inrichting als tuin zonder parkeerplaatsen en pleiten voor parkeren op het Nassauplein. Uit ervaring weten wij dat de parkeerdruk daar niet erg hoog is. Als het echt niet anders kan zouden er verdiepte parkeerplaatsen kunnen worden toegepast met gebruikmaking van de bestaande afrit naar de kelder. De gekozen oplossing met parkeerplaatsen in carports met een groen dak vinden wij een mager compromis. Parkeren in de achtertuin gaat voor ons serieuze overlast betekenen qua licht, geluid en luchtverontreiniging met name in onze tuinen.

In ieder geval pleiten wij, om de lichtoverlast te beperken, voor een spaarzaam gebruik van (afgeschermd) locatieverlichting. Bovendien zien wij graag een (gemetselde) muur (hoogte minimaal 3 meter) aan de achterzijde richting de

brandgang van de panden aan Westerweg nummers 29 t/m 39 ter beperking van de overlast door geluid en uitlaatgassen. Bij de plaatsing dient rekening te worden gehouden met voldoende breedte van de brandgang in verband met toegang van fietsen naar de schuren.

Tot slot vragen wij uw aandacht voor maatregelen ten aanzien van veiligheid en beperking van de overlast tijdens de sloop van het achtergebouw en de bouwwerkzaamheden. Dit gebouw grenst gedeeltelijk aan de perceelgrens en voor een beperkt deel aan een deel van de schuur van Westerweg 39. Sloop van met name de kelder maar ook van de achtermuur en schutting kan leiden tot instortingsgevaar en beperking van de toegankelijkheid. Graag tijdig overleg over de te kiezen oplossingen. Wij gaan ervanuit dat alles aan onze kant netjes wordt opgeleverd. Verder overleg stellen wij erg op prijs.

Met vriendelijke groeten,

Peter Alderliesten en Lia Coolen,
Westerweg 39
1815DB Alkmaar

Mail: alder255@planet.nl

Tel: 0653358735 en/of 072 5122881

Richard Koper en Angelo Maassen
Westerweg 37
1815DB Alkmaar

Mail: richardkoper@hotmail.com

06-36463072/06-14803233



Bijlage 3

Reactie familie Willemsen & Grundel (Nassauplein 11) d.d. 21-07-2021

Alkmaar, 6 augustus 2021

Geachte heer Breg,

Hartelijk dank voor uw toelichting op de plannen voor Nassauplein 10 d.d. 21 juli 2021.

Wij hebben, als direct belanghebbenden, echter nog wat vragen en opmerkingen waar we graag antwoord op zouden willen hebben.

In de brief van 21 juli 2021 gaat u niet concreet in op de aandachtspunten, cq wensen van de direct omwonenden. De brief gaat feitelijk alleen in op het gegeven dat de plannen nu toezien op de realisatie van slechts 9 appartementen. Op de overige wensen en aandachtspunten van de omwonenden (uit de collectieve brief en aangevoerd tijdens de gesprekken met de vertegenwoordigers van de omwonenden dit voorjaar) wordt verder geen concrete invulling of beantwoording gegeven.

Wij vinden het erg jammer dat er aan de achterzijde van het pand nog steeds parkeerplaatsen zijn voorzien, gelet op onze bezwaren. Niet alleen omdat dit tot geluidsoverlast kan leiden, maar omdat dit ook kan leiden tot waardevermindering van de appartementen NP 11, direct grenzend aan NP10.

Onze vragen en opmerkingen zien toe op twee onderdelen:

1. Maatregelen ter bescherming van onze privacy en maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid en stank zodra het pand in gebruik wordt genomen
2. Maatregelen tijdens de bouw om overlast te voorkomen

Ad 1. Maatregelen ter bescherming van onze privacy en maatregelen ter voorkoming van overlast als gevolg van licht, geluid en stank zodra het pand in gebruik wordt genomen (**blijvende** situatie, dus voor ons belangrijk om vooraf duidelijkheid over te krijgen)

Er missen wat ons betreft concrete suggesties op de volgende punten:

- Een oplossing voor de geringe afstand van de beoogde parkeerplekken tot de slaapvertrekken van Nassauplein 11.
- Hoe geluidsoverlast kan worden voorkomen (bv i.v.m. in- uit parkeren/ toegang grenzend langs de appartementen, direct liggend naast de beoogde oprit).
- Het voorkomen van lichtoverlast(zowel permanente verlichting aan het gebouw/ parkeerplaatsen, als de autoverlichting) in de appartementen Nassauplein 11 en met name de slaapvertrekken van de appartementen grenzend aan de toegangszijde van het pand.
- Het voorkomen en terugdringen van een overdaad aan uitlaatgassen voor de appartementen Nassauplein 11 en met name de slaapvertrekken van de appartementen grenzend aan de beoogde inrijzijde van NP 10. Zodanig dat deze gassen niet door de ventilatieroosters naar binnen komen, met als gevolg dat de bewoners van NP 11 deze roosters niet meer kunnen openen voor de noodzakelijke ventilatie van het appartement.
- De voorgenomen verlichting in en om het pand (zie boven) en de technische kenmerken hiervan (licht-/ bewegingssensor/ lichtsterkte/ hoogte van ophanging/ etc.)
- Het effect van het groene dak t.a.v. bv licht en/of geluidsoverlast.
- De garantie voor privacy NP 11. Als belanghebbende bewoners willen wij niet inboeten aan privacy. Deze is nu gegarandeerd d.m.v. de hoge muur en het eindgebouw als erfafscheiding.

Hierdoor hebben wij nu geen inkijk in onze (slaap) vertrekken. In het ontwerp is niet duidelijk in welke erfafscheiding wordt voorzien en of deze afdoende is om een gelijkblijvend privacy niveau te behouden. Onze voorkeur is dat er een muur van gelijke hoogte teruggeplaatst wordt.

- De exacte bepaling van de erfafscheiding: blijft deze op de plaats waar nu de hoge muur en het eindgebouw staat. Dit ook i.v.m. de brandtrap van NP 11: de op-/ afgang moet toegankelijk blijven in geval van nood.
- De maatvoering van de parkeerverkapping aan de achterzijde(hoogte en breedte)
- De maatvoering van de 2 losse parkeerplekken direct aan de achterzijde tegen het gebouw: deze zien er op de tekening krap uit, wat kan leiden tot veel in- en uitsteek manoeuvres met extra (en onwenselijke) geluidsoverlast en uitlaatgassen tot gevolg.

Ad 2. Maatregelen tijdens de bouw om overlast te voorkomen

Als de bouwvergunning zou worden afgegeven gaat er naar verwachting een (lange) periode aanbreken met veel werkzaamheden en daarbij behorende overlast. Ook daarvan willen wij graag vooraf weten hoe u er voor zorgt dat deze overlast voor ons zoveel mogelijk beperkt blijft, vooral omdat ons appartement (en met name de slaap- en studeerkamer) op slecht 1,5 meter verwijderd is van het gebouw dat gesloopt gaat worden met het oog op de realisatie van de parkeerplaatsen. Ook de kans op schade voor ons appartement is voor ons gevoel daarmee erg groot.

Hier ontvangen wij graag nu al antwoord op, omdat dit niet los gezien kan worden van de beoordeling van het project.

Het gaat hierbij om:

- Het plaatsen van een gesloten erfafscheiding om daarmee het beperken van stof-, en vuiloverlast en om daarmee de garantie van privacy vanaf de start van sloop te garanderen.
- Geplande start en duur van (sloop) werkzaamheden
- Mogelijkheid om afspraken te maken over het voorkomen van onnodige overlast door bv harde muziek uit radio's tijdens de werkzaamheden, start en eindtijd werkzaamheden, contactpersoon/ aanspreekpunt voor vragen, klachten en melden van schades gedurende het gehele bouwproces (vanaf sloop), etc.

Kortom: Wij willen graag, voordat u het verzoek voor de omgevingsvergunning indient, op alle genoemde punten onder ad 1 en ad 2 nog een reactie van u ontvangen. Daarmee kunnen wij uw voorstel goed, volledig en integraal beoordelen.

Met vriendelijke groet,

Nora Grundel

Ron Willemsen

Nassauplein 11

1815 GM Alkmaar

Bijlage 4

Collectieve reactie Nassau Staete en Westerweg d.d. 21-07-2021

GTP Vastgoedontwikkeling BV, Dhr J.J. Breg

Alkmaar, 17 augustus 2021

Onderwerp: Uw brief 'Informeren over de plannen voor Nassauplein 10' dd 21 juli 2021.

Bijlage : Brief Nassauplein 10 dd 3 augustus 2021 Peter Alderliesten, Lia Coolen, Richard Koper en Angelo Maassen

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor uw brief om ons te informeren over uw plannen met Nassauplein 10. Namens alle hieronder genoemde omwonenden volgt hier een reactie.

U heeft inderdaad een aantal van ons eind 2020 op de hoogte gesteld van uw plannen waarop wij hebben mogen reageren. Hierbij hebben wij onze zorgen geuit over de woonfunctie, het aantal appartementen, geluids-, stank- en lichtoverlast door bewoning en parkerende auto's op eigen terrein grenzend aan onze woningen en tuinen. Hierop hebben wij contact gezocht met de gemeente om onze zorgen te delen. Hieronder benoemen wij nogmaals wat die concrete bezwaren zijn:

Bezwaren tegen bouw van appartementen:

- Inperking van rust in avond, nacht en weekend door woonfunctie,
- Waardevermindering van omliggende woonhuizen.

Bezwaren tegen de parkeerplaatsen achter Nassauplein 10:

- Geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers.
- Geluidsoverlast door:
 - o Startende/draaiende motoren,
 - o Bandengeluid (piepend bij in parkeren),
 - o Dichtslaande autoportieren,
 - o Luidruchtig afscheid nemen bezoek,
 - o De beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt.
- Overlast door:
 - o Schijnen van autoverlichting in slaapkamers,
 - o Bewegingslichten door parkerende bewoners,
 - o Stankoverlast door uitlaatgassen,
 - o Algemene verlichting op de parkeerplaats.

De parkeerdrukke op het Nassauplein is dusdanig laag dat er geen noodzaak is tot parkeren voor bewoners op het eigen terrein. Een parkeerplaats realiseren omdat dit simpelweg in een parkeernota staat is naar onze mening geen argument. Zo'n nota zou slechts een leidraad moeten zijn voor het geval er geen gelegenheid zou zijn tot parkeren.

Bezwaren tegen uitbouw:

- De uitbouw zal lichtinval/zon blokkeren voor NP 9 en 8 tussen 14-18 uur.

Bezwaren tegen uitstekende balkons:

- Inkijk bij alle omwonenden waardoor verlies van privacy,
- Schaduwwerking voor bewoners van NP 9 en 8,
- Geluidsoverlast door gebruik van balkons.

Concrete reactie op uw huidig ontwerp:

Er wordt voorbij gegaan aan ons eerste bezwaar namelijk het afzien van een maatschappelijke functie en overlast s' avonds en in het weekend. Dit betreft ons voornaamste bezwaar en om ons te kunnen vinden in de wijziging in de bestemming vragen wij u hierbij nogmaals ons tegemoet te komen door de parkeerdruk in openbaar gebied te leggen wat ons inziens nog steeds een valide optie is. Wij als omwonenden zien dat dagelijks 12 parkeerplaatsen vrij zijn rondom het rozenpark. U heeft aangegeven als tegemoetkoming het aantal parkeerplaatsen omlaag te hebben gebracht echter zijn parkeerplaatsen aan de achterzijde geen optie vanwege de geluid-, licht- en stankoverlast.

Het aanbod van u om de sociale component te verleggen naar een ander project is ons inziens vooral in uw eigen belang gezien de te verwachten waardedaling van de appartementen met sociale component, op deze locatie. Aangezien we tijdens een eerder gesprek al overeenstemming hebben bereikt op dit punt zien we graag als tegemoetkoming dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde worden geschrapt.

De uitbouw met balkons die u slechts noemt in de samenvatting zonder afmetingen, maar prominent aanwezig lijken op de tekening, baren ons onverminderd zorgen. Wij willen geen uitbouw noch balkons gezien de beperking van zon- en lichtinval en verlies van privacy voor omwonenden. Mocht u andere wijzigingen aan de achtergevel willen doorvoeren dan hebben wij een sterke voorkeur voor gebruik van baksteen, kozijnen en dakpannen in authentieke kleur en stijl.

In separate reacties is ook al het verzoek geuit om de afscheiding naar de tuinen van panden aan de Westerweg naar een hoogte van 3 meter op te trekken. Los van bovenstaande bezwaren vragen wij uw toezegging, bij eventuele wijzigingen die u uitvoert aan het pand, dat deze geen schade opleveren aan de omliggende woningen. Graag zien wij uw reactie tegemoet.

<u>Dhr Willemsen en Mevr Grundel</u>	Nassauplein 11
<u>Dhr en Mevr Dom</u>	Nassauplein 11A
<u>Dhr en Mevr van Dam</u>	Nassauplein 11B
<u>Dhr Kalkhuis en Mevr Breunissen</u>	Nassauplein 11F
<u>Dhr D'Ambrosia en Mevr Haring</u>	Nassauplein 11G
<u>Dhr Nagtelas Boot en Mevr Rutgers</u>	Nassauplein 11H
<u>Dhr van Hoorn en Mevr Bakker-Slikker</u>	Nassauplein 11P
<u>Dhr en Mevr van Os</u>	Nassauplein 11R
<u>Dhr Engelen</u>	Nassauplein 11W
<u>Mevr Genet-van t Sant</u>	Nassauplein 11X
<u>Dhr Alderliesten en Mevr Coolen</u>	Westerweg 39
<u>Dhr en Mevr Meester-Rood</u>	Westerweg 31
<u>Dhr Ouwens en Mevr Hermesen</u>	Westerweg 29
<u>Mevr van Leeuwen</u>	Westerweg 27
<u>Dhr Bakker</u>	Westerweg 25
<u>Dhr Koper en Dhr Maassen</u>	Westerweg 37
<u>Dhr Feijen</u>	Westerweg 43
<u>Dhr en Mevr Biskanter</u>	Westerweg 33
<u>Dhr en Mevr Stoop</u>	Nassauplein 7
<u>Dhr Verhaart en Mevr Kneppers</u>	Nassauplein 6
<u>Dhr van der Kamp</u>	Nassauplein 9
<u>Mevr Schellekens</u>	Nassauplein 8

Via Mevr Klaartje Schellekens kunt u ons bereiken.

Mob 06-42537622 e-mail: klaartjeschellekens@hotmail.com

Bijlage 5

Reactie familie Kalkhuis & Breunissen (Nassauplein 11F) d.d. 21-07-2021

Alkmaar, 18 augustus 2021

Aan De heer J.J. Breg
GTP VastgoedOntwikkeling BV
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
(072) 20 10 237
info@10vannassau.nl

Betreft: reactie op informatiebrief GTP Vastgoed d.d. 21 juli 2021

Refertes

- a. Ons gesprek 21 januari 2021.
- b. Ons gesprek 13 april 2021.
- c. Uw brief GTP Vastgoed d.d. 21 juli 2021 (Informeren over de plannen voor Nassauplein 10).

Geachte heer J.J. Breg,

Bedankt voor de toegezonden informatiebrief, waarmee u ons op de hoogte brengt over de laatste plannen voor het Nassauplein 10.

U heeft gekozen voor een schriftelijke met de mogelijkheid hierop te reageren.

Onze ervaring is dat bij schriftelijk reageren een (groot) gedeelte er wel wat van vindt, maar niet reageert.

Om meer interactie te bewerkstelligen is een fysieke informatiebijeenkomst de volgens ons de beste optie.

Als een fysieke informatiebijeenkomst niet mogelijk en/of gewenst is kan een digitale bijeenkomst een alternatief zijn.

Daarom zijn wij van mening dat deze brief niet het volledige participatietraject dekt en/of vervangt en slechts een (goed) onderdeel daarvan uitmaakt.

In uw brief staat in de paragraaf "Ontwerp stappen" model 2: "In ambtelijk overleg is hier model 2 voor uitgewerkt, waarbij werd uitgegaan van behoud van het bestaande gebouw en de realisatie van 12 appartementen, binnen de contouren van de bebouwing (incl achter bebouwing), waarbij de parkeerdruk in het openbaar gebied werd gelegd."

Het model 2 is nooit met ons besproken en heeft ontegenzeggelijk onze voorkeur (de gemeente staat 12 appartementen toe en eist **geen** parkeerplaatsen op eigen terrein).

Onze reactie omvat 4 gedeeltes.

Vragen, wensen, die te verwachten overlast, overige opmerkingen en als laatste een samenvatting van onze gesprekken.

Graag ontvangen wij antwoord en reactie op de onderstaande vragen, wensen en op welke wijze beperkende maatregelen tegen de verwachten overlast worden genomen.

Samenvatting

Wij als naaste bureu:

- hebben bezwaar tegen het creëren een parkeerplaatsen achter het pad Nassauplein 10 en geven de voorkeur aan het realiseren van een tuin aan de achterzijde;

- hebben bezwaar tegen de in-/uitgang naar de parkeerplaats tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11 en willen dat de in- en uitgang naar de parkeerplaats tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10 wordt gesitueerd;
 - willen graag een stenen erfafscheiding (muur) van 3 meter hoogte (zoals ook de bewoners van de Westerweg wensen) met leibomen, om het geluid en lichtschijnsel richting Nassauplein 11 te dempen.
-

Vragen

1. Wij hebben veel vragen en opmerkingen.
Wij verwachten na uw reactie minimaal nog één "informatie uitwisseling" met een gelegenheid tot reactie, zodat we het voorstel goed en volledig kunnen beoordelen.
2. Wanneer ben u voornemens om de plannen in te dienen voor de omgevingsvergunning?
De brief is in de vakantieperiode verstuurd.
Om te reageren is dat een ongunstige periode.
Daarnaast vermeld u geen termijn, wanneer u een reactie verwacht.
3. Wat zijn de stadia met bijbehorende termijnen die volgen op de omgevingsvergunning?
Inzage, bezwaar en dergelijke.
4. Wij begrijpen dat de gemeente 2 modellen had uitgewerkt.
Model 2 en model 3. Model 2 is tijdens onze gesprekken nooit ter sprake gekomen.
Waarom is model 2 niet (meer) mogelijk?
5. Wat zijn de afmetingen (lengte, breedte en hoogte) van:
 - a. de uitbouw;
 - b. de balkons;
 - c. de groenstrook tussen terras begane grond en de 2 langsliggende parkeerplaatsen;
 - d. alle 12 parkeerplaatsen (inclusief nokhoogte van de carport);
 - e. de rijbaan tussen de parkeerplaatsen;
 - f. de 9 bergingen (inclusief nokhoogte).
6. Wat wordt hoogte van de erfafscheiding tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11?
Onze voorkeur is 3 meter.
7. Welke soort erfafscheiding is beoogd?
Onze voorkeur is een gemetselde stenen muur.
8. Wat wordt het lichtplan aan de achterzijde?
Verlichting aan het gebouw, maar ook in de tuin/parkeerplaats.
Te denken valt aan:
 - a. lichtsterkte (Watt) van de verlichting;
 - b. schaalbaar met schemerschakeling: standaard brandt de verlichting op 10% en 100% bij beweging;
 - c. tijdsduur 100% branden;
 - d. welke soort verlichting komt er (bijvoorbeeld: rondom schijnende verlichting, downlights, oriëntatie);
 - e. sensoren zoals: schemerschakelaar, bewegingssensor.
 - f. locatie/positie armaturen (waar worden welke armaturen geplaatst);
 - g. hoogte ophanging van de armaturen (in verband met inschijnen).Verlichting die continue op maximale sterkte brandt heeft invloed op de aangrenzende slaapkamers en de nachtrust van de bewoners.
9. In geval van een parkeerplaats aan de achterzijde.
Is er een rapport/meting die aantoont dat voorgestelde oplossing om geluidsoverlast te voorkomen (carport) daadwerkelijk het geluid reduceert?
Een carport, in combinatie met een erfafscheidingen, die aan alle kanten is omheind, kan wellicht fungeren als een enorme klankkast. Wellicht is te vergelijken met een klankkast van een gitaar.
Het geluid wordt weerkaatst door de overdekte ruimte van de carport, kan alleen richting Nassauplein en wordt op zijn beurt weer door de erfafscheidingen en/of het appartementencomplex weerkaatst.
10. Is het met de hedendaagse milieu normen toegestaan om de parkeerplaats te situeren in een achtertuin, die op korte afstand aangrenzende slaapkamers heeft?

Als het wel is toegestaan dan vinden, wij als bewoners, het zeer zeker niet wenselijk en gaan daartegen in bezwaar.

- a. Auto's met fossiele brandstoffen stoten fijnstof uit. Alleen al van Nassauplein 11 bevinden zich 9 slaapkamers op zeer korte afstand van de parkeerplaats en de nu geplande in-/uitgang. De slaapkamers die direct grenzen aan de parkeerplaats bevinden zich ongeveer 2,5 m vanaf de parkeerplaats.
Alle woonhuizen hebben slaapkamers aan de achterzijde. Ook de slaapkamers van Nassauplein 9 bevinden zich op zeer korte afstand van de parkeerplaats.
- b. De beslotenheid van de achtertuin zorgt er voor dat de uitlaatgassen langer blijven hangen, dan bij een open ruimte.
- c. Er zullen uitlaatgassen terecht komen in de slaapvertrekken van zowel de aangrenzende gebouwen als in de appartementen van Nassauplein 10 zelf.
Nb. Niet alle bewoners van Nassauplein 10 zullen elektrische auto's aanschaffen en er zijn mensen die met de ventilatieschuif open of/en met een open raam slapen.

11. Welke bestrating wegdek en parkeerplaatsen wordt gebruikt?
12. Staat de huidige muur van het bijgebouw aan de achterkant (tegen de tuinen van de Westergweg) op de erfscheiding van Nassauplein 10 en 11?
13. Waar komt de bouwkeet te staan en wat wordt de hoogte van de bouwkeet?
In verband met het uitzicht van de bewoners en de duur van de bouwwerkzaamheden.
14. Een tijdlijn van de bouwwerkzaamheden.
a. Geplande start en duur van de sloop-, bouwwerkzaamheden.
15. Mogelijkheid om afspraken te maken over het voorkomen van onnodige overlast door bijvoorbeeld harde muziek uit radio's tijdens de werkzaamheden, start- en eindtijd werkzaamheden, contactpersoon/aanspreekpunt voor vragen, klachten en melden van schades gedurende het gehele bouwproces (vanaf de sloop) enz.

Wensen

1. Realisatie van een tuin (groen) in plaats van een parkeerterrein.
De vergroening van verstedelijkt gebied wordt in Nederland (ook in Alkmaar) op diverse manieren gepromoot. Dit is goed voor de waterhuishouding en ons milieu.
 - Indien er toch parkeerplaatsen in de achtertuin worden gerealiseerd.
 2. Een ondergrondse parkeergelegenheid.
 - a. Rekening houden de benodigde afvoer van de uitlaatgassen uit de garage.
 - i. Geluid van de ventilatoren voor de afvoer.
 - ii. Locatie en hoogte uitlaat rookafvoer.
 3. Bij bovengrondse parkeerplaatsen in de splitsingsakte opnemen:
 - a. dat aantal parkeerplaatsen in de toekomst niet mag worden verhoogd en/of gewijzigd;
 - b. de locatie/ligging van de parkeerplaatsen.
 4. De in-/uitgang situeren tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10.
 - a. Nassauplein 11 grenst met 9 huishoudens (18 slaapkamers) aan de achtertuin van Nassauplein 10. Daardoor ondervinden meer bewoners last van de rijbewegingen dan de bewoners van Nassauplein 9.
 - b. Een bijkomend voordeel voor Nassauplein 11 is dat de bergingen dan op de erfgrens van Nassauplein 11 worden gesitueerd. Daardoor wordt er meer afstand tussen de parkeerplaatsen en de slaapvertrekken van Nassauplein 11 gecreëerd en werken de bergingen misschien als een buffer.
 5. Rijbaan niet tegen buurgebouwen aan leggen.
Ter voorkoming van trillingen en geluidsoverlast.
 6. Geen hekken of palen aan het gebouw van Nassauplein 11 bevestigen.
Ter voorkoming van trillingen en geluidsoverlast.
U heeft tijdens onze gesprekken aangegeven dat er geen hek is ingetekend tussen Nassauplein 10 en 11 en dat er ook geen hek komt.
 7. Het huidige hek, welke is bevestigd aan ons gebouw, verwijderen.
 8. Hoogstam groenblijvende leibomen tegen de muur van de erfafscheiding.
Zorgt voor geluid- en lichtdemping en privacy.
-

De te verwachten overlast

1. Parkeeroverlast.
 - a. Auto's kunnen en zullen 24/7 gebruik maken van de parkeerplaats.
 - b. 's Avonds en 's nachts schijnt autoverlichting in woningen/slaapkamers.
 - c. Stank-/milieuoverlast van de uitlaatgassen.
 - d. Naast het geluidsoverlast (klankkast) ook geluidsoverlast van:
 - i. de rijbewegingen tijdens het in- en uitrijden;
 - ii. manoeuvreer bewegingen (steken) bij inparkeren of bij het vertrek.
Er is weinig manoeuvreerruimte voor de langs liggende parkeerplaatsen en voor de haakse parkeerplaatsen aan die aan het eind gesitueerd zijn. Dat betekent dat er meerder malen gemanoeuvreerd moet worden.
2. Sloop- en bouwoverlast.

De werkzaamheden zullen ruime tijd in beslag nemen en daarmee is overlast ook langdurig.

 - a. Veiligheid.
De sloop/bouw vindt "midden" in reeds bestaande bouw plaats.
 - b. Privacy.
Het plaatsen van een gesloten erfafscheiding om daarmee het beperken van stof-, vuiloverlast en de garantie van privacy vanaf de start van de sloop te garanderen.
 - c. Stof.
 - i. Bouwwerkzaamheden brengt stofoverlast met zich mee en sloopwerkzaamheden veroorzaken zeker stof overlast.
 - d. Geluid.
 - i. Moet er geheid worden?
 - ii. Vroeg starten met werkzaamheden betekent ook vroeg overlast voor de omwonenden.

Overige opmerkingen

1. In de alinea "Gesprekken omwonenden" lijkt het dat alsof GTP veel aan "onze" wensen tegemoet is gekomen.
 - a. Het aantal appartementen.

Dit wordt met name beperkt door de beschikbare ruimte in het gebouw en volgens uzelf de parkeernorm die de gemeente stelt.
 - b. Vermindering van het sociale component.

Geen sociaal component verhoogt de inkomsten voor GTP.
 - c. Minder parkeren op het achterterrein.
 - i. Onze wens is totaal geen parkeerplaatsen, maar een tuin.

Dit hebben we tijdens beide gesprekken aangegeven.
 - ii. Het maximum te realiseren parkeerplaatsen is 15 plekken.

Om aan beide zijdes haaks op de weg te kunnen parkeren is veel meer ruimte benodigd dan voor het huidige huidige plan (haaks en langs liggend parkeren).
 - iii. Dit heeft voor GTP als bijkomend voordeel dat er ruimte is ontstaan om een uitbouw te kunnen realiseren.
 - iv. Een ander voordeel is dat parkeerplaatsen op eigen terrein een beter verkoop argument is.
 - d. Beperking geluid van parkerende auto's.

Klopt, maar ook beperking van geluid van af- en aanrijdende auto's.
 - e. Afscherming parkeren middels groen dak.

Lijkt mooi, maar de overige daken van de bergingen zijn ook niet groen. Doordat de hoge bijgebouwen worden gesloopt wordt ook het zicht vergroot en daarmee het uitzicht op de overige bergingen.
 - f. Aandacht voor verlichting op het achterterrein.

Klopt. Voluit brandende verlichting gedurende nachtelijke uren is niet bevorderlijk voor de nachtrust.
2. De balkons staan wel op tekening, maar worden niet in de tekst genoemd.

Vanaf deze balkons kunnen de bewoners dwars door ons complex kijken, wat onze privacy aantast. Daarom verzoeken wij om ondoorzichtig (bijvoorbeeld melkglas) aan zijkant van de balkons.
3. Op de Situatietekening (boven aanzicht) staan de 2 langsparkeerplaatsen en de parkeerplaats aan de voorkant groen ingekleurd.

Ook de strook tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10 is groen ingekleurd.

 - a. Deze groene kleur kan de indruk wekken dat deze vakken beplant zijn, hoewel gras ook groen is.
 - b. Op de 3D-impressie Zuidoozijde (moet overigens Noordwest zijn) zijn deze groene vlakken grijs ingetekend (bestrating?).
 - c. De strook tussen Nassauplein 9 en 10 is smal en is, gezien de ligging, voor beplanting een uitdaging.

Onze gesprekken

Wij (2 bewoners) van Nassau Staete hebben, op eigen initiatief, contact met u gezocht en 2 gesprekken met u gehad.

Ten tijde van ons eerste gesprek waren er al gesprekken met andere burens geweest.

Ons eerste gesprek van 21 januari 2021.

- Hoofdgebouw blijft staan.
- De bijgebouwen worden gesloopt.
- Eerste deel van de dakopbouw wordt steller/rechter gemaakt, maar de hoogte blijft hetzelfde.
- Het pand is beeldbepalend en krijgt na de verbouwing waarschijnlijk een monumentale status.
- U gaf aan dat:
 - o de gemeente eist dat er per appartement 1,5 parkeerplaats op eigen terrein word gerealiseerd en dat achter het gebouw plaats is voor 15 parkeerplaatsen. Deze worden, aan beide zijden, haaks op de rijbaan gesitueerd;
Wij hebben aangegeven dat wij liever geen parkeerplaats naast ons willen, maar u benadrukte dat parkeren op eigen terrein een gemeente eis is.
 - o de parkeerplaatsen grenzend aan de Westerweg worden overkapt met een groene dakbedekking (wens van bewoners van de Westerweg).
- Het aantal realiseerbare parkeerplaatsen op eigen terrein (15) is de reden van het aantal appartementen in het hoofdgebouw (10 appartementen).
 - o Waarvan de gemeente eist dat 1/3 sociale woningbouw wordt. Ook gaf u aan dat GTP liever geen sociale woningbouw in Nassauplein 10 heeft en dat GTP wil proberen om deze sociale woningbouw in een ander project van GTP onder te brengen (ruilen).
- Er een in-/uitgang tot de te realiseren parkeerplaatsen komt:
 - o óf tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10
 - o óf tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11.
- 10 Bergingen grenzend aan de Nassauplein 9 of aan Nassauplein 11. Afhankelijk waar de in-/uitgang tot de parkeerplaatsen wordt gesitueerd.

Ons tweede gesprek van 13 april 2021.

- Realisatie van 10 appartementen waarvan 1/3 sociale koop/huur.
 - o Uw intentie is geen sociale koop/-huur, dit verzoek ligt nog bij de gemeente.
- Realisatie van 12 parkeerplaatsen waarvan:
 - o 9x overdekt (met groene overkapping – haaks parkeren) aan de achterzijde tegen de schutting Westerweg aan;
 - o 2x overdwers (langs liggend parkeren) aansluitend achter de terrassen begaande grond aan de achtergevel;
 - o 1x tussen NP 10 en NP 9.
- In-/uitgang naar parkeerplaats komt tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11. Dit is volgens u een eis van de gemeente zodat de verkeersbewegingen over het trottoir gebundeld zijn, waarbij GTP volgt het gemeentebeleid. Onze wens is de in-/uitgang tussen Nassauplein 9 en Nassauplein 10.
- (Fietsen)bergingen tegen de erfafscheiding van Nassauplein 9.
- Het pannendak wordt antraciet van kleur (eis van de gemeente).
- De achtergevel wordt ongeveer 2,5 meter uitgebouwd en de balkons komen ongeveer 2 meter uit de gevel. De balkons zullen in het midden van het gebouw gesitueerd worden.

- De plannen liggen nog bij de diverse afdelingen van de gemeente ter goedkeuring. Omdat er nog niets definitief is kregen wij de tekeningen niet mee. Zodra de gemeente akkoord heeft gegeven gaat de omgevingsvergunning aanvraag procedure van start.

Wij hebben in dit gesprek aangegeven dat wij niet blij te zijn met een parkeerplaats aan de achterzijde van Nassauplein 10 om de volgende redenen:

- geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers;
- geluidsoverlast door:
 - o startende/draaiende motoren;
 - o bandengeluid (piepend bij in parkeren);
 - o dichtslaande autoportieren;
 - o luidruchtig afscheid nemen bezoek;
 - o de beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt;
 - o schijnen van autoverlichting in slaapkamers;
 - o stankoverlast door uitlaatgassen;
 - o algemene verlichting op de parkeerplaats.
- Om trillingen en geluidsoverdracht zoveel mogelijk te voorkomen hebben we ook gevraagd om:
 - o een eventueel te plaatsen hek tussen Nassauplein 10 en Nassauplein 11 niet te bevestigen aan ons gebouw;
 - o de bestrating niet strak tegen ons gebouw te leggen.

Met vriendelijke groet,

Nassauplein 11 F - Dhr. E. Kalkhuis en Mevr. J. Breunissen

Mede namens

Nassauplein 11 – Dhr. Willemsen en Mevr. Grundel
Nassauplein 11A – Dhr. en Mevr. Dom
Nassauplein 11B – Dhr. en Mevr. Van Dam
Nassauplein 11C – Dhr. en Mevr. Krulthof
Nassauplein 11E – Dhr. en Mevr. Mulder
Nassauplein 11G – Dhr. D'Ambrosio en Mevr. Haring
Nassauplein 11H – Dhr. en Mevr. Nagtglas Boot
Nassauplein 11J – Dhr. en Mevr. Schaaps
Nassauplein 11K – Dhr. Keesen
Nassauplein 11N – Dhr. en Mevr. Khoenkhoen
Nassauplein 11P – Dhr. van der Hoorn en Mevr. Bakker-Slikker
Nassauplein 11R – Dhr. en Mevr. Van Os
Nassauplein 11W – Dhr. Engelen
Nassauplein 11X – Mevr. Genet

Bijlage 6

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Westerweg 37 en 39



De heer Koper en de heer Maasen
Westerweg 37
1815 DB Alkmaar

Alkmaar, 18 augustus 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 3 augustus 2021 ontvangen 16 augustus per e-mail

Geachte heer Koper en de heer Maasen,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogste gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassaplein 10 middels een informerende brief. In de brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Dank voor jullie reactie en het feit dat jullie in de basis enthousiast zijn over ons initiatief om het pand te verbouwen naar woningen. We hebben dan ook bewust voor een vooraanstaand Alkmaarse Architect gekozen om deze opgave zo zorgvuldig mogelijk aan te pakken.

Zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven in reactie op jullie schrijven:

- Het sociale segment
We delen uw mening dat ook dit segment aandacht en aanbod verdiend, gelukkig zijn wij als onderneming actief met meerdere projecten in de regio. In een aantal van deze projecten kunnen wij deze behoefte wel op een goede manier inpassen, zodat we dit segment toch kunnen bedienen.
- Materialisatie achtergevel
Door het wegnemen van de achterliggende bebouwing, om hier ruimte en lucht te creëren, verliest het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn achtergevel. In het ontwerp maken we een nieuwe achtergevel die in overleg tussen architect en gemeente bewust een andere materialisatie heeft gekregen.
- Maatvoering achtergevel
De achtergevel van het achterste deel van het gebouw staat nu grotendeels op de erfgrens richting de Westerweg. Veel van het perceel is nu bebouwd, door het wegnemen van de bijgebouwen wordt er meer ruimte gecreëerd op de projectlocatie. Om de te realiseren woningen toch een woonkwaliteit te geven maken we inderdaad aan de nieuw te bouwen achtergevel de buitenruimtes voor de woningen.
- Het pannendak
Het dak van het pand wordt weer uitgevoerd met een pannendak. De hoogte wijzigt niet ten opzichten van de huidige nokhoogte. Uit historisch onderzoek in overleg met de monumentencommissie van de gemeente is gebleken dat het oranje pannendak pas later is aangebracht en dat de oorspronkelijke kleur antraciet grijs/zwart is geweest. Om deze reden is deze kleur weer terug gebracht in het ontwerp van de pannen.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



- Parkeren

In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van het parkeren op 'eigen terrein' hebben we doorgevoerd naar aanleiding van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk.

De voorgestelde carport met groendak is ook een aanpassing van de plannen geweest naar aanleiding van de met de directe burens gevoerde gesprekken. Op deze manier kunnen we de auto's van de bewoners geheel uit het zicht wegnemen met een groen aanzicht.

De achterwand van de voorgestelde carport vormt ook de erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel, daarin sluit het ontwerp aan op jullie wens van een afscheiding naar de steeg van achterliggende woningen.

- Verlichting

Op dit moment hebben we nog geen concrete ideeën over de terreinverlichting aan de achterzijde, maar om overlast van buitenverlichting te beperken kunnen we dit met beperkte lichtsterkte uitvoeren en voorzien van een tijd klok of bewegingssensor, zodat de verlichting niet continue brandt.

- Bouwwerkzaamheden

Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

De precieze start en duur van de bouw hangt af van de te doorlopen vergunningsprocedure. Startdatum en tijdsduur zullen in een later stadium met alle omwonenden worden gecommuniceerd.

Na afloop van de werkzaamheden zullen we alles weer naar behoren herstellen.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 7

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Nassauplein 11



De heer Willemsen en mevrouw Grundel
Nassauplein 11
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 18 augustus 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 6 augustus 2021

Geachte heer Willemsen en mevrouw Grundel,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogste gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassauplein 10 middels een informerende brief. In de brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Dank voor jullie reactie op de brief en zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven als reactie op jullie schrijven:

- Parkeren achterzijde

In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van het parkeren op 'eigen terrein' hebben we al doorgevoerd naar aanleiding van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk.

De voorgestelde carport met groendak is ook een aanpassing van de plannen geweest naar aanleiding van de met de directe burens gevoerde gesprekken. Op deze manier kunnen we de auto's van de bewoners geheel uit het zicht wegnemen, de licht- en geluidsoverlast verminderen en voorzien van een groendak.

De parkeervakken van alle parkeerplekken voldoen qua maatvoering aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.

Door het aantal parkeerplaatsen te verlagen tot 11 parkeerplekken aan de achterzijde hebben we beoogd eventueel overlast van auto's zoveel mogelijk te verminderen, ook zijn we van mening dat de technologische ontwikkelingen in de auto-industrie er voor heeft gezorgd dat overlast van auto's is geminimaliseerd.

- Verlichting

Op dit moment hebben we nog geen concrete ideeën over de terreinverlichting aan de achterzijde, maar om overlast van buitenverlichting te beperken kunnen we dit met beperkte lichtsterkte uitvoeren en voorzien van een tijdsklok of bewegingssensor, zodat de verlichting niet continue brandt.

- Erfafscheiding

De erfafscheiding aan de zijde van Nassauplein 11 wordt uitgevoerd als houten erfafscheiding hiervan de hoogte in overleg met de VVE kan worden vastgesteld.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



- Bouwwerkzaamheden

Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

De precieze start en duur van de bouw hangt af van de te doorlopen vergunningsprocedure. Startdatum en tijdsduur zullen in een later stadium met alle omwonenden worden gecommuniceerd.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 8

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Nassauplein 11F



De heer Kalkhuis en mevrouw Breunissen
Nassauplein 11F
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 9 september 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 18 augustus 2021 ontvangen

Geachte heer Kalkhuis en mevrouw Breunissen,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogste gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassauplein 10 middels een informerende brief. In deze brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Dank voor jullie reactie op de brief en zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven in reactie op jullie schrijven:

- Het sociale segment
We delen uw mening dat ook dit segment aandacht en aanbod verdiend, gelukkig zijn wij als onderneming actief met meerdere projecten in de regio. In een aantal van deze projecten kunnen wij deze behoefte wel op een goede manier inpassen, zodat we dit segment toch kunnen bedienen.
- Erfafscheiding
Wij kunnen tegemoet komen in de gewenste hoogte van 3 meter, wij willen hierbij voorstellen om deze uit te voeren als houten erfafscheiding in overeenstemming met de bergingen en de carports. Deze houten erfafscheiding heeft een positieve uitwerking met betrekking tot de akoestiek aan de achterzijde van het gebouw.
- Maatvoering
De afmetingen van de gevraagde onderdelen:
 - De uitbouw is ca 19 m1 breed en 3,3 m1 diep bij de beg gr / 1^e verd en 2^e verd.
 - De balkons 1^e verdieping steken ca 2,2 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 2^e verdieping steken ca 1 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 3^e verdieping zijn op de uitbouw gesitueerd
 - De parkeerplaatsen zijn 2,5 m1 breed en 5 m1 diep, de 2 langsparkeerplaatsen zijn 6,5 m1 diep.
 - De rijbaan tussen de parkeerplaatsen ca 6 meter
 - De bergingen zijn 2,75 m1 diep en totaal 17 m1 lengte langs de erfgrans
- Parkeren
In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van het parkeren op 'eigen terrein' hebben we doorgevoerd op basis van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk die de gemeente heeft uitgevoerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



De parkeervakken van alle parkeerplekken voldoen qua maatvoering aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.

- Geluid auto's
Door het aantal parkeerplaatsen te verlagen tot 11 parkeerplekken aan de achterzijde hebben we beoogd de aantallen van auto's zoveel mogelijk te verminderen, ook zijn we van mening dat de technologische ontwikkelingen in de auto-industrie er voor heeft gezorgd dat overlast van auto's is geminimaliseerd.
- In- en uitrit
De in- en uitrit die toegang geeft tot de parkeerplaatsen aan de achterzijde is in overleg met de verkeerskundige van de gemeente Alkmaar bepaald aan de zijde tussen Nassauplein 10 en 11.
- Bouwwerkzaamheden
Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

Na afloop van de werkzaamheden zullen we alles weer naar behoren herstellen.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties hebben we besloten de volgende aanpassingen in het plan door te voeren:

- Geen hekwerken bevestigen aan het gebouw van Nassauplein 11.
- Verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast een bewegingssensor opnemen voor de verlichting, zodat de verlichting niet continue schijnt.
- Erfafscheidingen realiseren van 3 meter hoog uitgevoerd in hout, met daar wara mogelijk leibomen om inkiijk te voorkomen.
- Het toepassen van geluid reducerende maatregelen tegen de erfafscheiding aan.
- In de splitsingsakte het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen vastleggen.
- De parkeerplekken voorzien van elektrisch laadpunten ter bevordering van elektrische auto's.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties kunnen we de volgende toezeggingen doen:

- De bouwkeet wordt voor de locatie geplaatst op een van de parkeerplaatsen.
- Tijdslijn van de bouwwerkzaamheden: geplande start van de werkzaamheden is medio 2022 en de duur wordt geschat op circa 1 jaar.
- Stofoverlast zoveel mogelijk voorkomen door gebruik van sproeiers.
- Er zijn enkel professionele partijen geselecteerd voor de bouwwerkzaamheden, zij zijn bekend met het bouwen in een stedelijke omgeving en zullen zoveel mogelijk maatregelen treffen tegen eventueel overlast. Dit neemt niet weg dat er tijdelijk overlast zal zijn.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 9

Aanvullende informatiebrief op ingekomen reactie bewoners Nassauplein 8



mevrouw Schellekens
Nassauplein 8
1815 GM Alkmaar

Alkmaar, 9 september 2021

Betreft: Reactie op uw brief d.d. 17 augustus 2021

Geachte heer Kalkhuis en mevrouw Breunissen,

Op 21 juli 2021 hebben wij u op de hoogste gesteld van de laatste stand van zaken omtrent de plannen voor het Nassauplein 10 middels een informerende brief. In deze brief hebben wij duidelijkheid gegeven over de ontwerpstappen die zijn doorlopen, de gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden en de vervolg stappen die GTP Vastgoed voornemens is te nemen.

Op 17 augustus hebben we hierop per email jullie uitgebreide reactie ontvangen namens verschillende bewoners in de buurt. Dank voor deze reactie op de brief en zoals verzocht zullen we op de volgende punten alvast een specifiek antwoord geven:

- Het sociale segment
We delen uw mening dat ook dit segment aandacht en aanbod verdient, gelukkig zijn wij als onderneming actief met meerdere projecten in de regio. In een aantal van deze projecten kunnen wij deze behoefte wel op een goede manier inpassen, zodat we dit segment toch kunnen bedienen.
- Erfafscheiding
Wij kunnen tegemoet komen in de gewenste hoogte van 3 meter, we willen hierbij voorstellen om deze uit te voeren als houten erfafscheiding in overeenstemming met de bergingen en de carports. Deze houten erfafscheiding heeft een positieve uitwerking met betrekking tot de akoestiek aan de achterzijde van het gebouw.
- Maatvoering
De afmetingen van de gevraagde onderdelen zijn (Lengte x breedte x hoogte):
 - De uitbouw is ca 19 m1 breed en 3,3 m1 diep bij de beg gr / 1^e verd en 2^e verd.
 - De balkons 1^e verdieping steken ca 2,2 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 2^e verdieping steken ca 1 m1 uit de achtergevel
 - De balkons 3^e verdieping zijn op de uitbouw gesitueerd
 - De parkeerplaatsen zijn 2,5 m1 breed en 5 m1 diep, de 2 langsparkeerplaatsen zijn 6,5 m1 diep.
 - De rijbaan tussen de parkeerplaatsen ca 6 meter
 - De bergingen zijn 2,75 m1 diep en totaal 17 m1 lengte langs de erfgrans
- Parkeren
In de eerdere plannen hebben we rekening gehouden met meer parkeerplaatsen op het achter terrein. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de omgeving hebben we deze teruggebracht naar het totaal van 12, waarvan 11 op het achter terrein. Dit verlagen van

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 18 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.064 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



het parkeren op 'eigen terrein' hebben we doorgevoerd op basis van onderzoek over de parkeerdruk in de wijk die de gemeente heeft uitgevoerd.

De parkeervakken van alle parkeerplekken voldoen qua maatvoering aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden.

- Geluid auto's
Door het aantal parkeerplaatsen te verlagen tot 11 parkeerplekken aan de achterzijde hebben we beoogd de aantallen van auto's zoveel mogelijk te verminderen, ook zijn we van mening dat de technologische ontwikkelingen in de auto-industrie er voor heeft gezorgd dat overlast van auto's is geminimaliseerd.
- In- en uitrit
De in- en uitrit die toegang geeft tot de parkeerplaatsen aan de achterzijde is in overleg met de verkeerskundige van de gemeente Alkmaar bepaald aan de zijde tussen Nassauplein 10 en 11.
- Bouwwerkzaamheden
Alvorens we starten met de bouwwerkzaamheden zullen we met de aannemer de wijze van de uit te voeren werkzaamheden bespreken met de direct aangrenzende bewoners. Tijdens dit gesprek zal de aannemer ook zijn plan van aanpak toelichten met als doel minimaal overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.

Na afloop van de werkzaamheden zullen we alles weer naar behoren herstellen.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties hebben we besloten de volgende aanpassingen in het plan door te voeren:

- Geen hekwerken bevestigen aan het gebouw van Nassauplein 11.
- Verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast een bewegingssensor opnemen voor de verlichting, zodat de verlichting niet continue schijnt.
- Erfafscheidingen realiseren van 3 meter hoog uitgevoerd in hout, met daar waar mogelijk leibomen om inkijk te voorkomen.
- Het toepassen van geluid reducerende maatregelen tegen de erfafscheiding aan.
- In de splitsingsakte het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen vastleggen.
- De parkeerplekken voorzien van elektrisch laadpunten ter bevordering van elektrische auto's.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties kunnen we de volgende toezeggingen doen:

- De bouwkeet wordt voor de locatie geplaatst op een van de parkeerplaatsen.
- Tijdslijn van de bouwwerkzaamheden: geplande start van de werkzaamheden is medio 2022 en de duur wordt geschat op circa 1 jaar.
- Stofoverlast zoveel mogelijk voorkomen door gebruik van sproeiers.
- Er zijn enkel professionele partijen geselecteerd voor de bouwwerkzaamheden, zij zijn bekend met het bouwen in een stedelijke omgeving en zullen zoveel mogelijk maatregelen treffen tegen eventueel overlast. Dit neemt niet weg dat er tijdelijk overlast zal zijn.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 10

Collectieve reactie 33 omwonenden d.d. 16-09-2021

GTP VastgoedOntwikkeling BV
Prins Bernhardlaan 16
1815JG Alkmaar

Alkmaar, 16 september 2021

Betreft: reactie op uw brief d.d. 9 september 2021

Geachte heer Breg,

Afgelopen december heeft u uw directe burens, de heer Van der Kamp en mevrouw Schellekens, voor het eerst op de hoogte gesteld van de verbouwplannen en de wens om van Nassauplein 10 een appartementencomplex te maken. Naar aanleiding hiervan hebben de heer Van der Kamp en mevrouw Schellekens ook andere bewoners op de hoogte gebracht waarna verschillende burens zelf contact met u hebben opgenomen voor eenzelfde toelichting.

Tijdens dat gesprek gaf u aan dat het plan nog de ontwerpfase betrof. Er waren dan ook, naast een tekening van de bestaande situatie aan de voorzijde, geen concrete afmetingen of tekeningen beschikbaar van uw plannen voor de achterzijde. Wel kon u vertellen dat u nadacht over een uitbouw met parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand. U gaf aan dat deze parkeerplaatsen vereiste waren vanuit de gemeente. Tijdens deze toelichting hebben verschillende burens hun zorgen geuit met name met betrekking tot **licht- en geluidsoverlast** van parkerende auto's en het **blokkeren van zonlicht in de achtertuinen** van een eventuele uitbouw. Tijdens dit gesprek hebben verschillende bewoners u uitgelegd dat onze huizen aan de achterzijde als **klankkast** fungeren omdat deze rondom zijn gebouwd. De resonantie van geluid is namelijk bij onze huizen met 'normale woongeluiden' al aanwezig, laat staan bij het in- en uitrijden van auto's en het dichtslaan van portieren.

Ter illustratie ziet u hierbij een bovenaanzicht van hoe onze woningen aan de Westerweg en Nassauplein zijn gelegen en wat de parkeersituatie bij Nassauplein 10 voor gevolgen zou hebben voor de beslotenheid van de tuinen aan de achterzijde.



Afbeelding 1: bovenaanzicht van woningen gelegen aan Nassauplein en Westerweg met parkeersituatie Nassauplein 10.

Afgelopen april heeft u een aantal burens voor een nieuwe toelichting uitgenodigd waarbij uw plannen meer concreet waren en u ook tekeningen kon presenteren. U sprak over 11 parkeerplaatsen aan de achterzijde en een uitbouw waarvan de afmetingen nog onbekend waren. Opnieuw hebben wij als burens onze zorgen geuit over uw verbouwplannen tijdens dit gesprek.

In juni heeft u uw ontwerp voorgelegd aan de gemeente en een afschrift hiervan gepresenteerd aan omwonenden waarbij wij vorige maand onze zorgen ook per brief hebben geuit. De zorgen en bezwaren opgesomd zoals reeds in deze brief, daterend van 17 augustus, aangegeven:

- Voorbijgaan aan maatschappelijke functie van het pand
- Inperking van rust in avond, nacht en weekend door woonfunctie
- Geringe afstand parkeerplaats tot slaapkamers
- Geluidsoverlast van startende/draaiende motoren
- Geluidsoverlast rijdende auto's
- Geluidsoverlast bandengeluid
- Geluidsoverlast dichtslaande autoportieren
- Geluidsoverlast luidruchtig afscheid nemen bezoek
- Waardevermindering van omliggende woningen
- De beslotenheid van de tuinen vormen een klankkast waarbij geluiden worden versterkt
- Lichtoverlast van schijnen van autoverlichting in woonhuizen
- Lichtoverlast van verlichting van parkeerplaats
- Stankoverlast van uitlaatgassen
- Blokkeren van zonlicht met uitbouw
- Inperking van privacy vanwege inkijk in woonhuizen met uitbouw

In uw reactie per brief van 9 september lijkt u te suggereren met bovenstaande bezwaren rekening te hebben gehouden, maar lezen wij enkel zaken terug die u al in de verschillende gesprekken sinds december mondeling heeft toegezegd. In de gesprekken sinds december heeft u namelijk al aangegeven gebruik te maken van geluid reducerende materialen, geen hekwerken te bevestigen aan weerszijden, verlichting zoveel mogelijk (niet concreet genoeg) naar beneden te laten schijnen met bewegingssensoren en de realisatie van erfafscheidingen.

Naar aanleiding hiervan krijgen wij dan ook sterk de indruk dat deze toezeggingen voor de bühne en deze procedure zijn, maar er weinig concrete wijzigingen worden gemaakt naar aanleiding van onze bezwaren en zorgen.

Daarom willen wij in deze brief nogmaals benadrukken dat wij, met **47 bewoners**, woonachtig rondom Nassauplein 10 ons ernstig zorgen maken om uw verbouwplannen met uitbouw en parkeerplaatsen.

Uitbouw

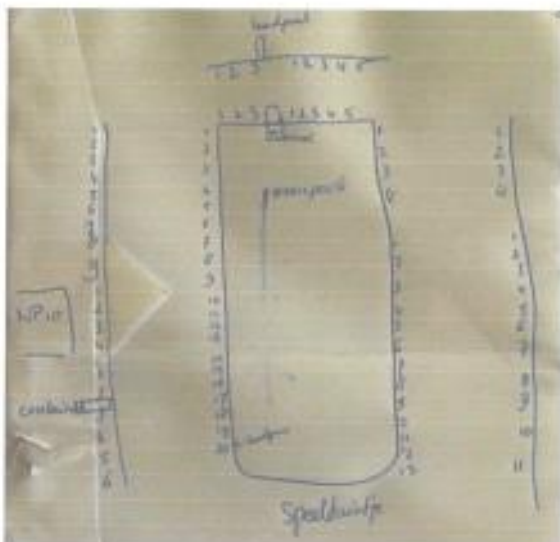
In uw brief van 9 september worden wij voor het eerst op de hoogte gebracht van de afmetingen van de vermeende uitbouw. Wij zijn dan ook erg geschrokken van deze afmetingen en willen u hierbij aangeven dat deze afmetingen (19m1 breed, 3,3m1 diep met daarbovenop balkons van 2,2m1 diep) zonlicht blokkeren voor de achtertuinen en onze privacy ernstig inperken. Wij begrijpen ook niet dat u een prachtig authentiek pand op deze manier uit verband trekt met een dusdanig forse uitbouw qua diepte. De enige die hiervan profiteert is GTP vastgoed met meer m2 aan appartementen dus meer verkoopopbrengsten.

Parkeerplaatsen

De bezwaren zoals sinds december en per brief op 17 augustus aangegeven zijn nog steeds van toepassing en ongewijzigd. Wij zien dan ook geen enkele tegemoetkoming van uw kant sinds december aangezien de hoeveelheid parkeerplaatsen en daarmee de hoeveelheid overlast nog steeds gelijk en ongewijzigd is.

Aanvullend hierop willen wij u graag aangeven dat wij afgelopen maand zelf verschillende steekproeven hebben uitgevoerd waarbij wij hebben gekeken hoeveel parkeerplaatsen vrij zijn aan het Rozenpark, voorzijde van Nassauplein 10. In totaal zijn hier 87 parkeerplaatsen, waarbij op woensdag 18 augustus om 15:00 uur 42 vrije parkeerplaatsen waren en om 19:00u uur 47 vrije parkeerplaatsen. Op zaterdag 11 september om 12:30 uur waren dit er zelfs 52. Het realiseren van parkeerplaatsen aan de achterzijde van Nassauplein 10 levert, naar ons idee, enkel waardevermeerdering op voor de verkoop van uw appartementen maar is in deze situatie niet noodzakelijk. Sterker nog, er zijn meer vrije parkeerplaatsen aan de voorzijde van Nassauplein 10 dan appartementen in uw voorgestelde appartementencomplex. Een ander argument, namelijk dat de parkeerplaatsen zijn opgedragen vanuit de gemeente en afkomstig zijn uit de parkeernota, lijkt ook

geen stand te houden met de hoeveelheid vrije parkeerplaatsen aan het Rozenpark. Wij zien dan ook geen enkele noodzaak om parkeerplaatsen aan de achterzijde van Nassauplein 10 te realiseren.



Abbeelding 2: situatie met 87 parkeerplaatsen rondom het Rozenpark aan voorzijde Nassauplein 10.



Abbeelding 3: parkeersituatie met 52 vrije parkeerplaatsen Rozenpark 11 september 12:30 uur.

Concluderend vanuit de verschillende conversaties en bovenstaande bezwaren zijn wij niet akkoord met een uitbouw van deze afmetingen en parkeerplaatsen aan de achterzijde van Nassauplein 10.

Een afschrift van deze brief zullen wij ook de gemeente toesturen, zодst zij op de hoogte zijn van onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Dhr Willemsen en Mevr Grundel

Nassauplein 11

Dhr en Mevr Dom

Nassauplein 11A

Dhr en Mevr van Dam

Nassauplein 11B

Dhr Kalkhuis en Mevr Breunissen

Nassauplein 11F

Dhr D'Ambrosia en Mevr Haring

Nassauplein 11G

Dhr Nagtglas Boot en Mevr Rutgers

Nassauplein 11H

Dhr van Hoorn en Mevr Bakker-Slikker

Nassauplein 11P

Dhr en Mevr van Os

Nassauplein 11R

Dhr Engelen

Nassauplein 11W

Mevr Genet-van t Sant

Nassauplein 11X

Dhr Alderliesten en Mevr Coolen

Westerweg 39

Dhr en Mevr Meester-Rood

Westerweg 31

Dhr Ouwens en Mevr Hermen

Westerweg 29

Mevr van Leeuwen

Westerweg 27

Dhr Bakker

Westerweg 25

Dhr Koper en Dhr Maassen

Westerweg 37

Dhr Vossen en mev Kayser

Westerweg 41

Dhr Feijen

Westerweg 43

Dhr en Mevr Biskanter

Westerweg 33

Dhr en Mevr Stoop

Nassauplein 7

Dhr Verhaart en Mevr Kneppers

Nassauplein 6

Dhr van der Kamp

Nassauplein 9

Mevr Schellekens

Nassauplein 8

P. Schaps

J.C.-b.G. Keizer

Bhagwan Khaenkhaen

Prof. Dr. Pushpitz Awasthi

Fam. Knuthof-Koopman II C.

Fam. v. Zanden II B

Fam. Spoor

Fam. Obdam

Jingborg Braas

Via Mevr Klaartje Schellekens kunt u ons bereiken.

Mob 06-42537822 e-mail: klaartjeschellekens@hotmail.com

Fam. Erkamp

Westerweg 45

Fam. Hoogers

Westerweg 19

Bijlage 11

Reactie op collectieve brief 16-09-2021 en tevens afsluitende brief buurtparticipatie d.d. 2-2-2022



Gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Alkmaar, 1 februari 2022

Betreft: Reactie op collectieve brief d.d. 16 september 2021

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van de (mede door u) collectief ondertekende brief van de omwonenden, verstuurd op 9 september 2021.

We willen middels deze brief een reactie geven op uw schrijven, en hebben de afgelopen periode de tijd genomen om de brief te beoordelen en zijn tot de conclusie gekomen dat er op een aantal gebieden nog opmerkingen zijn op de door ons beoogde verbouwplannen, namelijk: de achtergevel, bezonning, privacy en het parkeren aan de achterzijde.

Door deze opmerkingen punt voor punt te behandelen willen wij u inzicht geven in de door ons gemaakte keuzes, en verduidelijken we hoe de gemaakte keuzes binnen de kaders van de geldende wetgeving en het bestemmingsplan vallen.

De achtergevel en uitbouw

De locatie heeft op dit moment in het bestemmingsplan een bouwvlak waarbij zo goed als de gehele locatie mag worden bebouwd. Juist door het slopen van de nu aanwezige bijgebouwen aan de achterzijde van het perceel ontstaat er meer lucht en ruimte aan de achterzijde van het plan en zorgt dit voor een ruimtelijk aanzicht op de achterzijde van de locatie. Wij zijn van mening dat met de komst van de vernieuwde achtergevel en uitbouw er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor het gebouw, en dat door het verwijderen van de huidige aanbouwen het hoofdgebouw krachtiger tot zijn recht komt. De uitbouw, zoals ontworpen en afgestemd met de welstand commissie, bevindt zich binnen de door de gemeente Alkmaar vastgestelde bouwhoogtes en binnen de contouren van het bouwvlak zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Zonnestudie

In de ontvangen brief wordt gesproken over het blokkeren van zonlicht, een 1^e analyse zou zijn dat dit mogelijk speelt bij Nassauplein 9. De architect heeft naar aanleiding hiervan de opdracht gekregen om een zonnestudie uit te voeren waarbij zowel de bestaande als nieuwe situatie in beeld worden gebracht. Door het slopen van een groot gedeelte van de bebouwing aan de achterzijde ontstaat er bij de nabij gelegen achtertuinten juist minder schaduw. Aan de achterzijde van het gebouw komt de nieuwe achtergevel en ontstaat er enkel in de periode maart een minimale toename van schaduw in de achtertuin van Nassauplein 9. Voor de overige omliggende percelen wordt het zonlicht niet nadelig beïnvloed maar verbeterd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01



Privacy

Inherent aan de gewenste functiewijziging van maatschappelijk naar wonen en de vereiste regelgeving om een buitenruimte te realiseren bij woningen, is er eventuele inkijs in enkele achtertuinen vanaf de woningen en balkons. Naar aanleiding van eerdere gesprekken met omwonenden zijn de balkons reeds verplaatst. Uitragende balkons aan de voorgevel zijn voor de Gemeente geen optie.

In overleg met de gemeente zijn er op dit onderdeel geen aanpassingen verricht in het ontwerp.

Parkeren

Bij elk (ver)bouw initiatief moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Alkmaar. Indien deze (ver)bouwing een andere parkeerbehoefte heeft in de nieuwe situatie is het verplicht om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Derhalve zijn wij ook genoodzaakt om de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel te realiseren. De door jullie aangereikte onderbouw van het parkeren in de wijk heeft de Gemeente niet tot een ander standpunt gebracht. In ons ontwerp zijn dan ook 11 parkeerplaatsen achter het pand opgenomen, waarvan 9 onder een overkapping. Er zijn conform het bouwbesluit geen wettelijke geluidseisen waaraan het parkeren getoetst dient te worden. We vinden het wel belangrijk om een leefbaar klimaat voor iedereen te bereiken en zijn wij bereid om beperkende maatregelen te nemen in het plan om lichthinder en geluidsoverlast van de auto's tegen te gaan.

Aanpassingen plan

In de tekeningen worden een aantal wijzigingen opgenomen naar aanleiding van jullie opmerkingen. De aanpassingen zijn o.a. om verlichting op het gebouw zoveel mogelijk naar beneden te laten schijnen en gebruik maken van vloerverlichting of downlighters. Daarnaast worden er bewegings sensoren opgenomen voor de verlichting, zodat verlichting niet continue schijnt, erfafscheidingen worden uitgevoerd in hout van +/- 3 meter hoog, voorzien van groen t.b.v. geluidsreductie. Daarnaast zullen we op jullie verzoek de erfafscheidingen voorzien van geluid reducerende materialen en een overkapping over de haakse parkeerplaatsen voorzien van een groen dak.

Vervolg

Op basis van bovenstaande punten zullen we de komende periode ons ontwerp afronden en de omgevingsvergunning bij de Gemeente Alkmaar indienen. Indien bovenstaande toelichting op onze plannen nog niet afdoende is kunt u via de Gemeente Alkmaar uw vragen en/of opmerkingen op ons initiatief met hen delen.

Wij hopen u op deze wijze vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

GTP VastgoedOntwikkeling BV

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedontwikkelaar

Kopie aan:

- Nassauplein 6, 7, 8, 9, 11, 11A, 11B, 11C, 11D, 11F, 11G, 11H, 11J, 11K, 11N, 11P, 11R, 11W, 11X
- Westerveg 17, 19, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45
- Egmonderstraat 7
- Gemeente Alkmaar

GTP VastgoedOntwikkeling BV - Prins Bernhardlaan 16 - 1815 JG - Alkmaar - NL - T: +31 (0)72-201237
www.GTPVastgoed.nl - KVK Alkmaar 37130103 - ING 65.41.71.084 - BTW nr NL 8174.98.035.B.01

Bijlage 7

Zonnestudie, KDRA

191068

Nassauplein 10

zonnestudie

datum
1 februari 2022

architecten

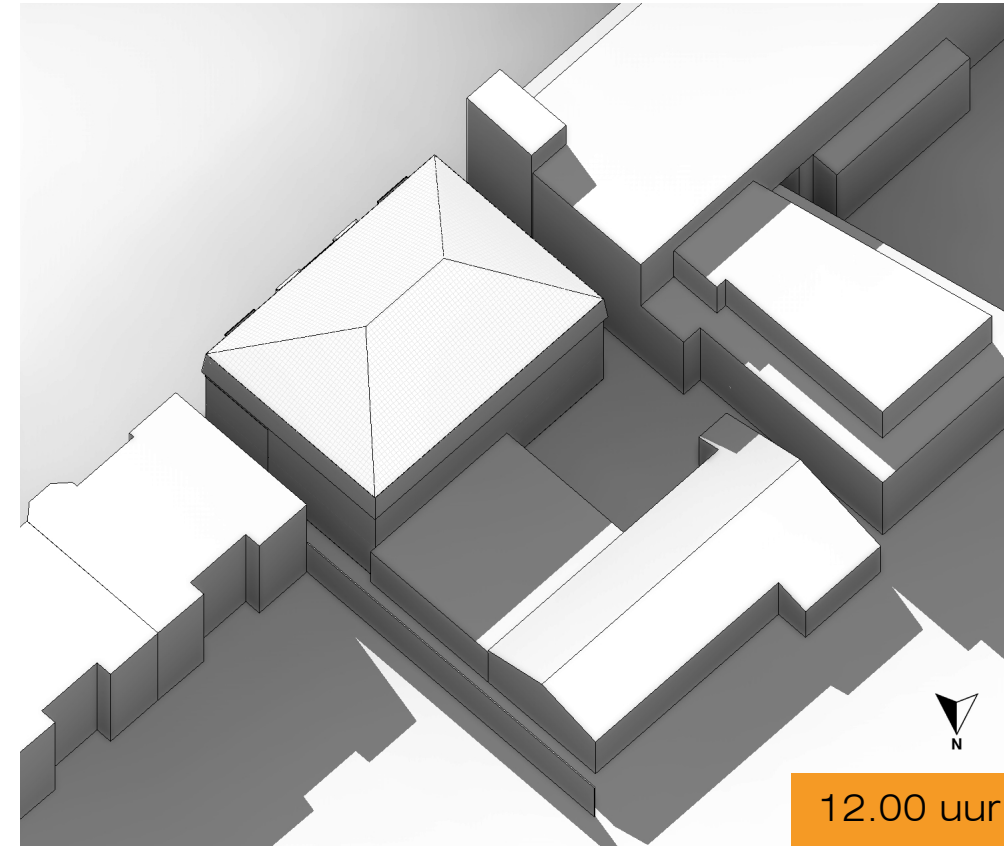
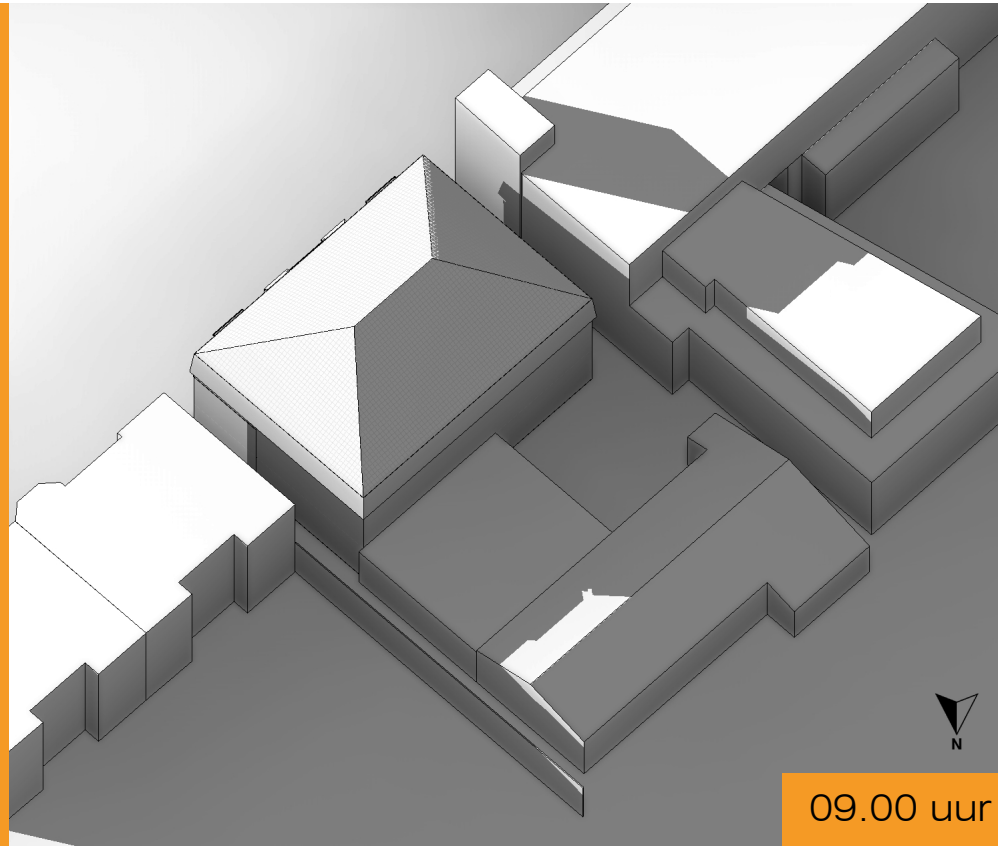
kerssens | de ruijter

luttik oudorp 81 1811 mv alkmaar tel 072 5111393
fax 072 5115311 www.kdra.nl e-mail info@kdra.nl

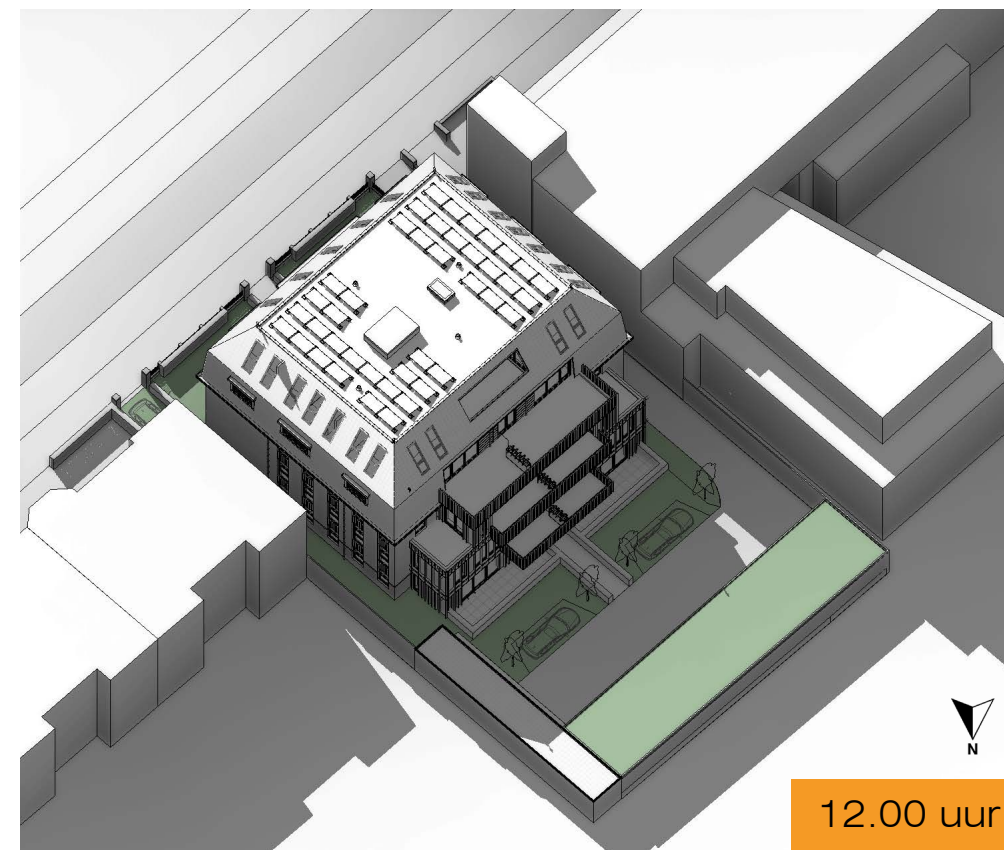
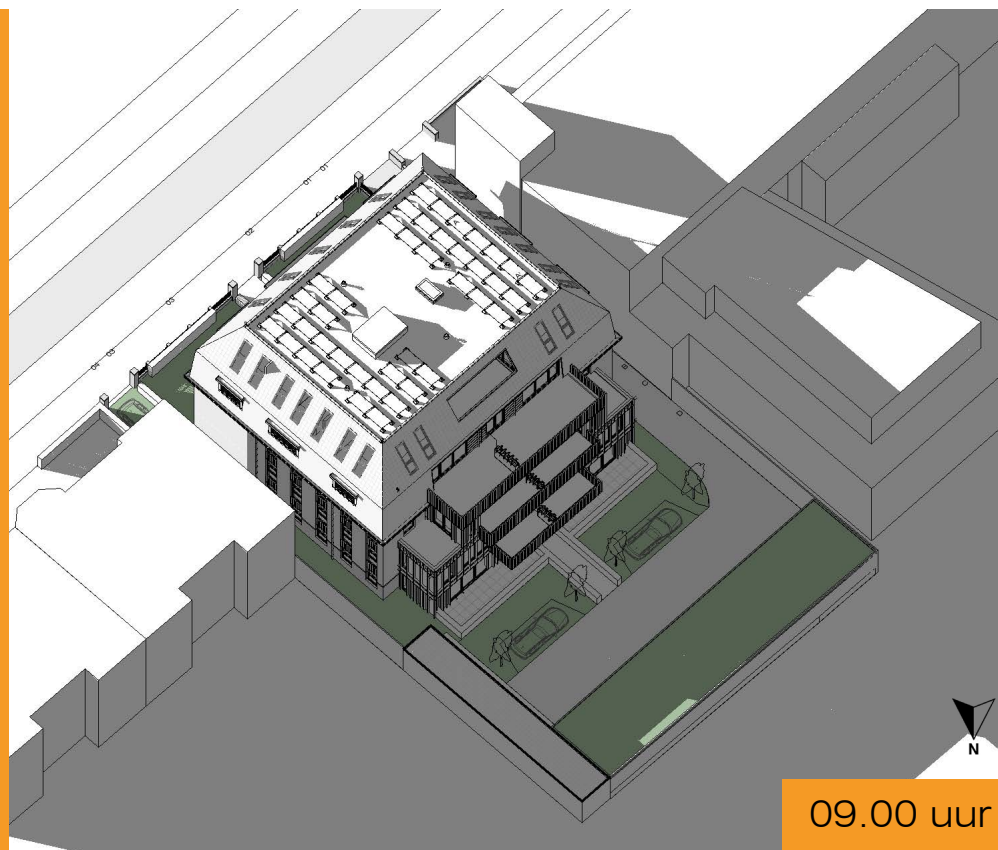


21 MAART

BESTAANDE SITUATIE

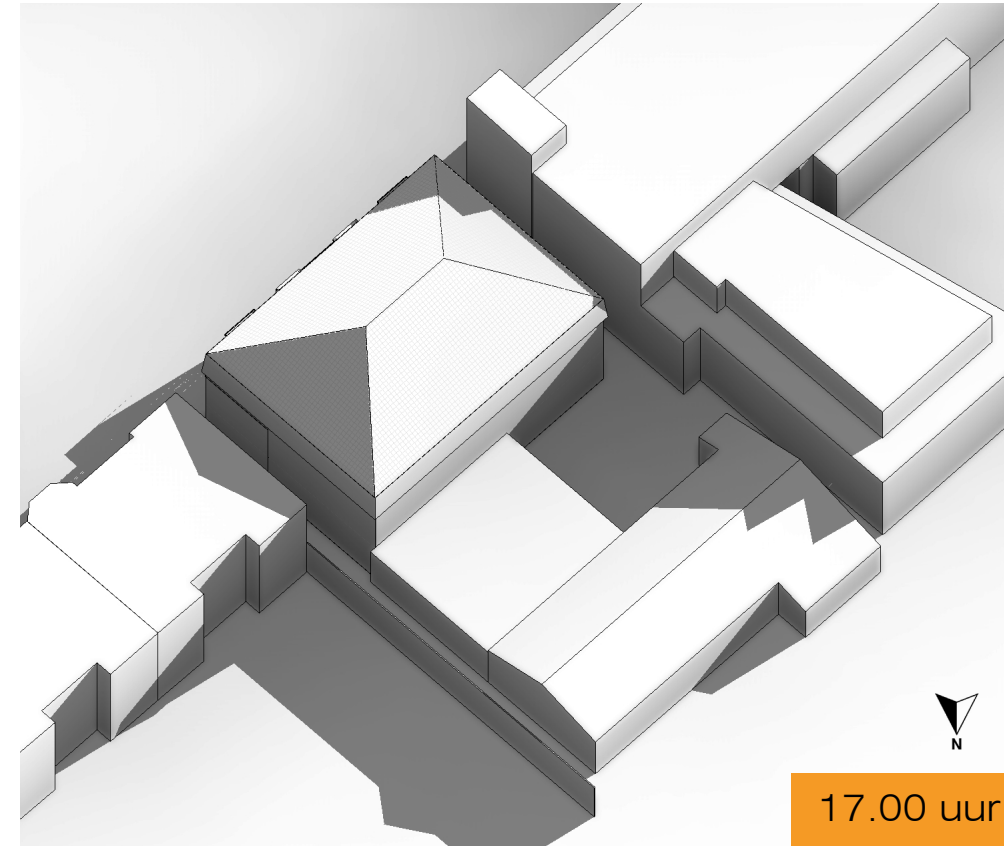
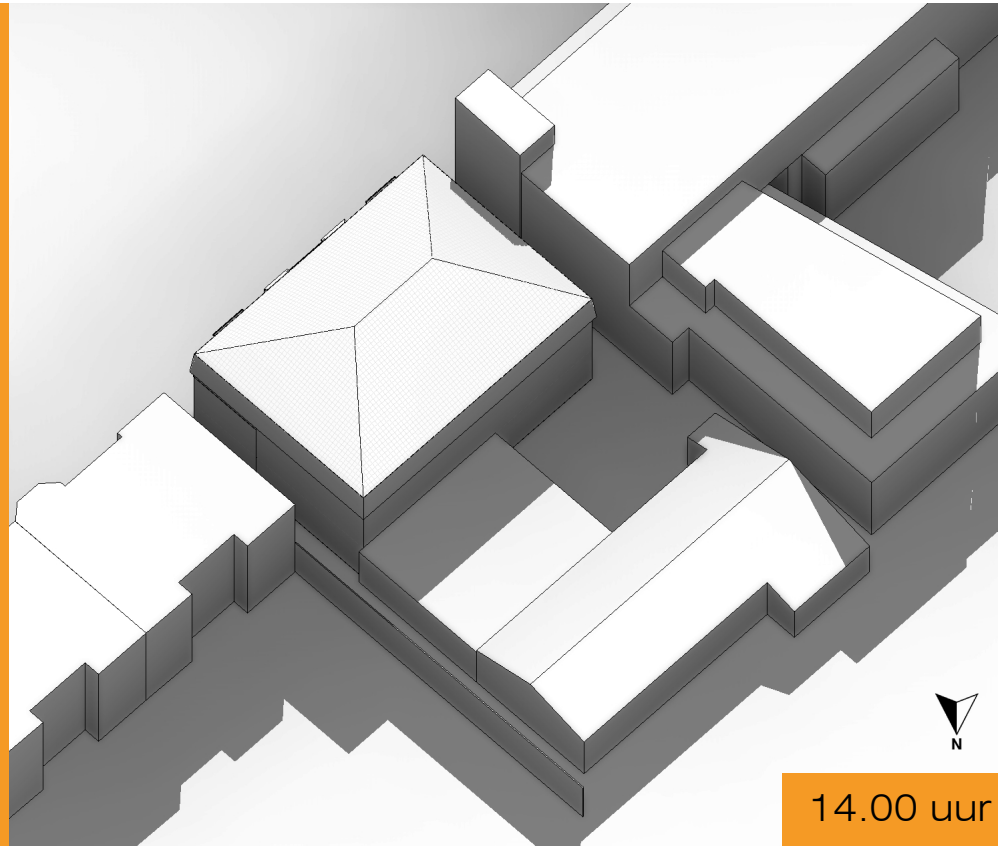


GEWIJZIGDE SITUATIE

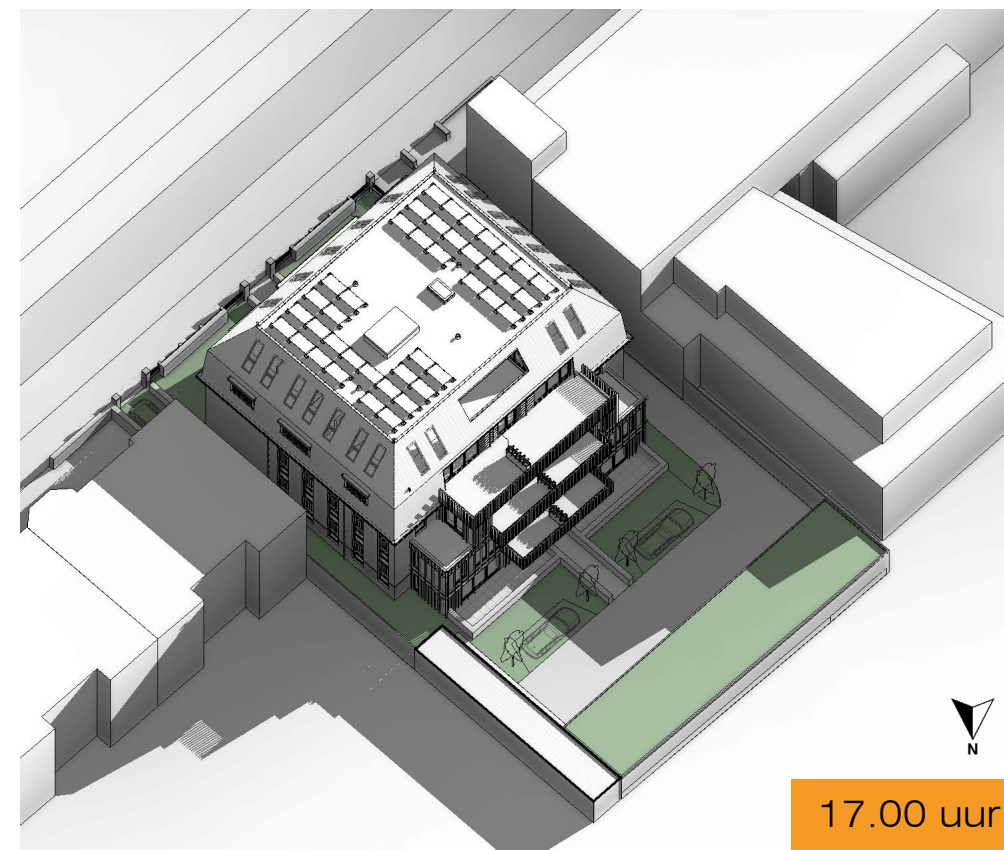
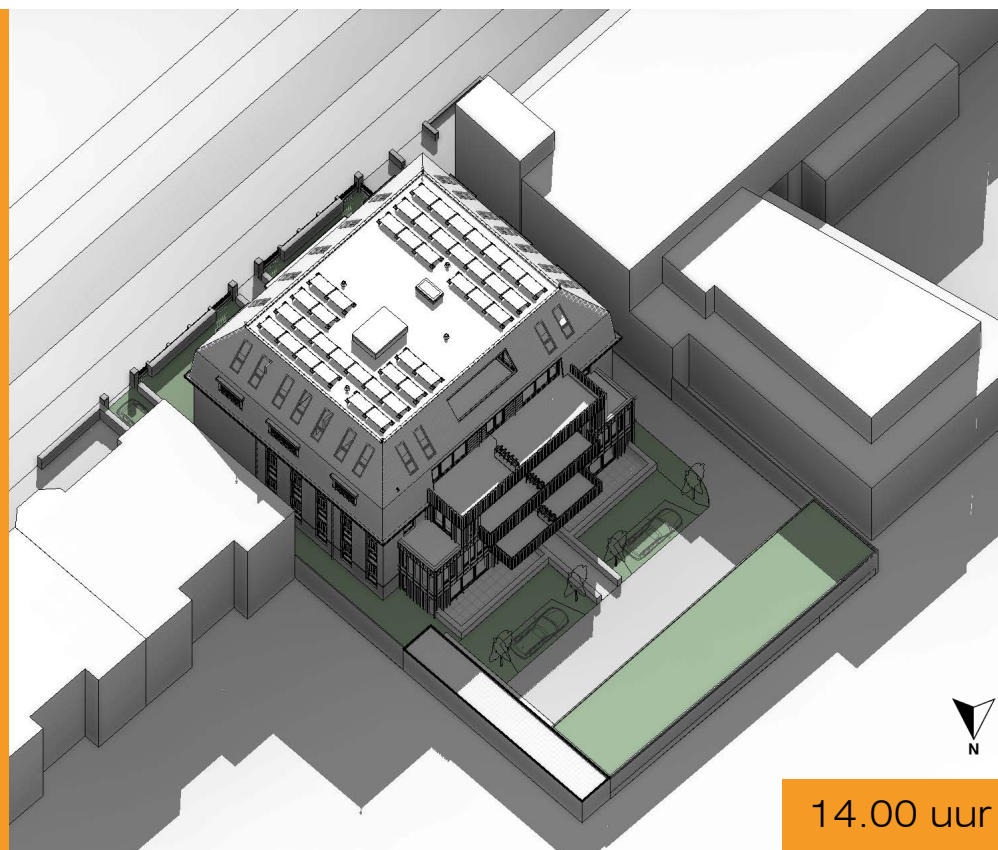


21 MAART

BESTAANDE SITUATIE

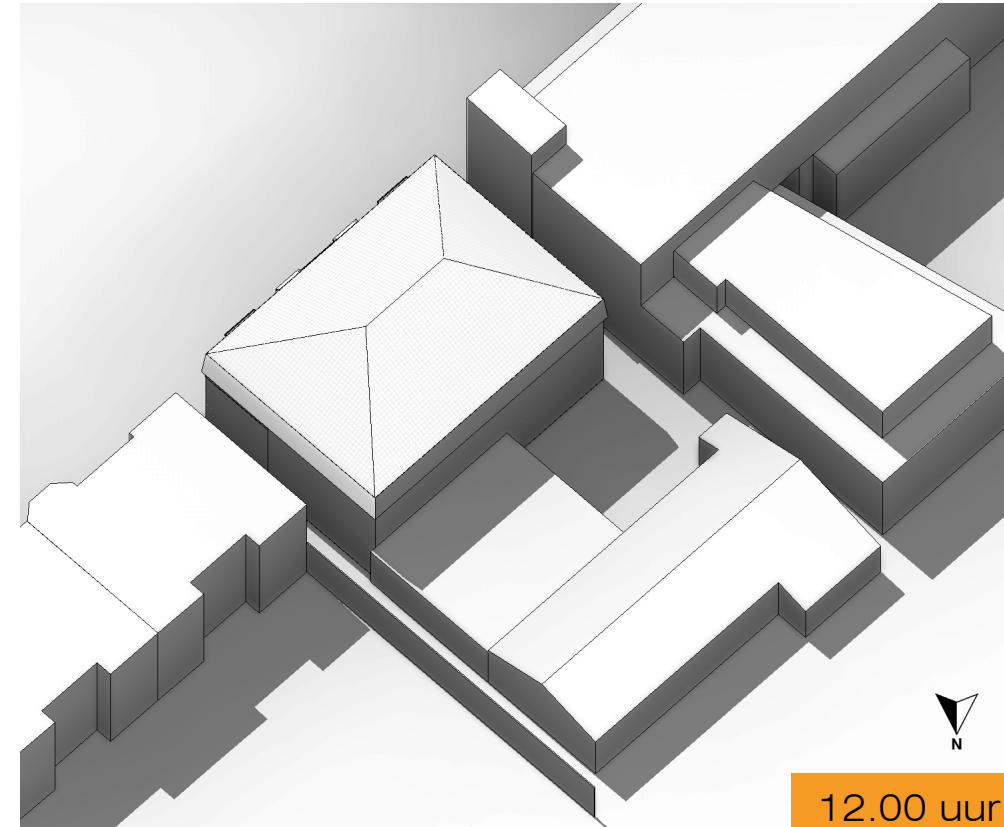
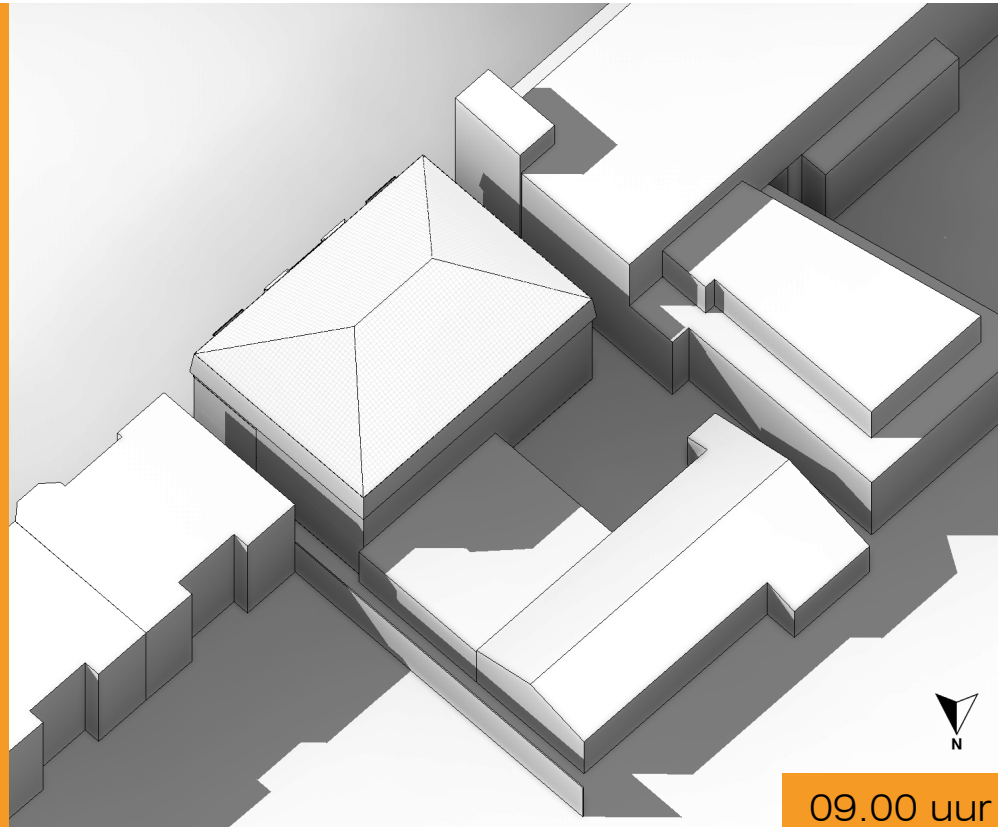


GEWIJZIGDE SITUATIE

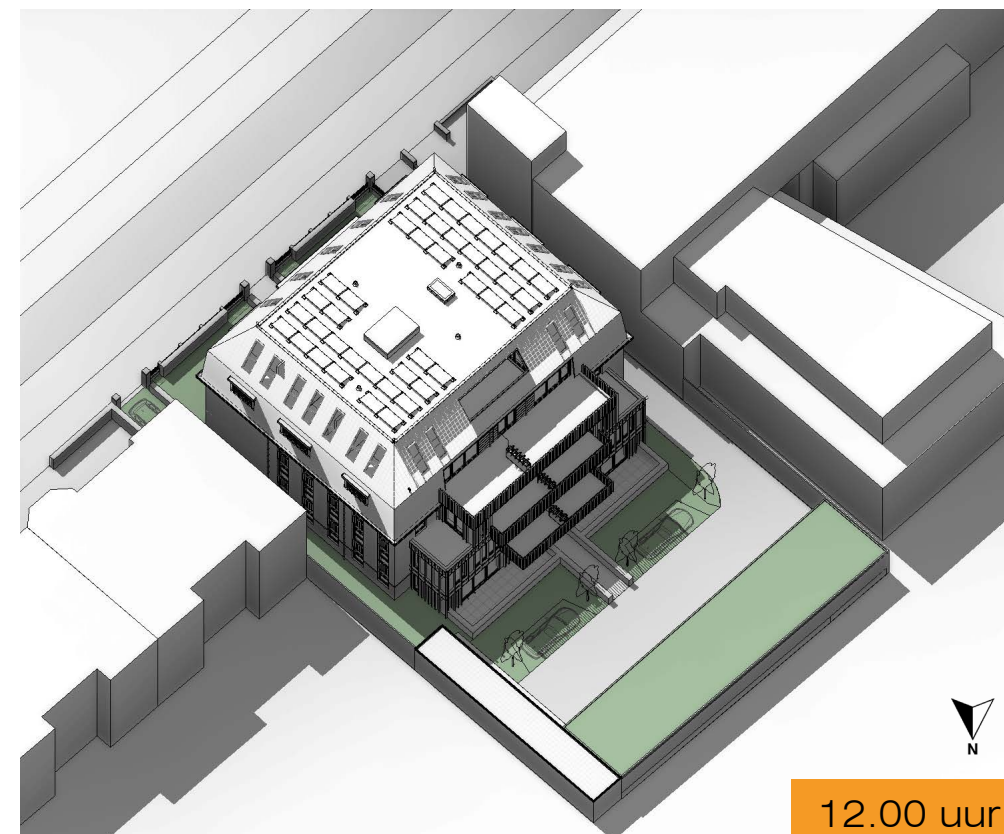
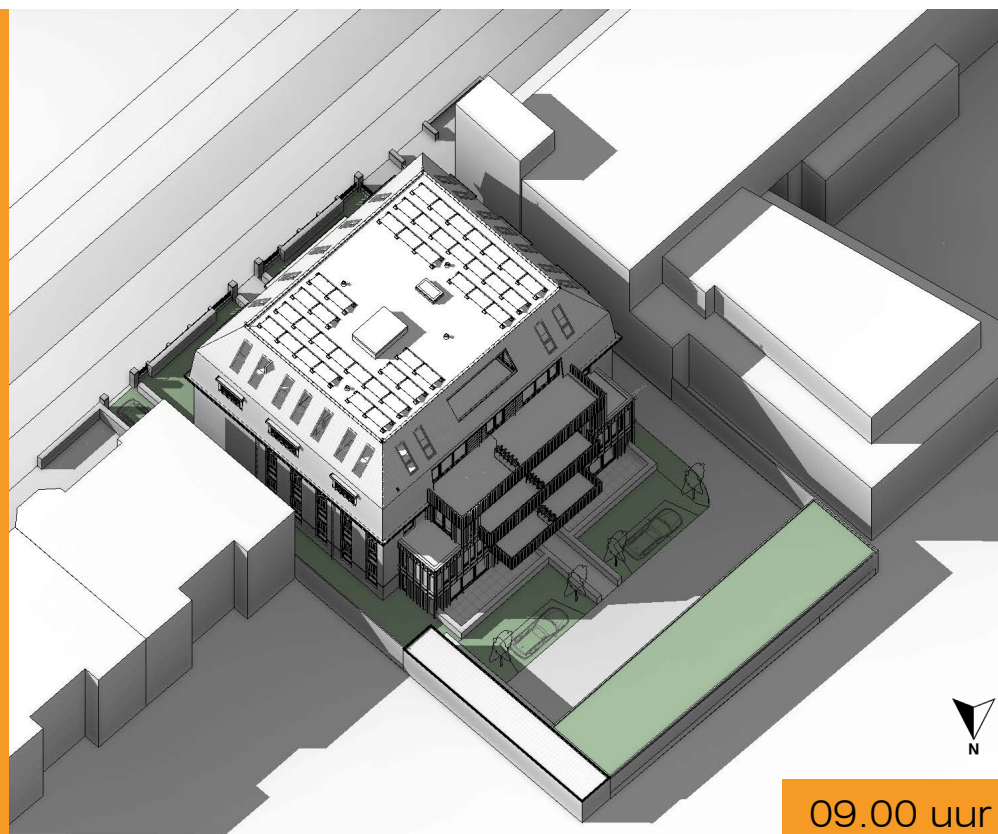


21 JUNI

BESTAANDE SITUATIE

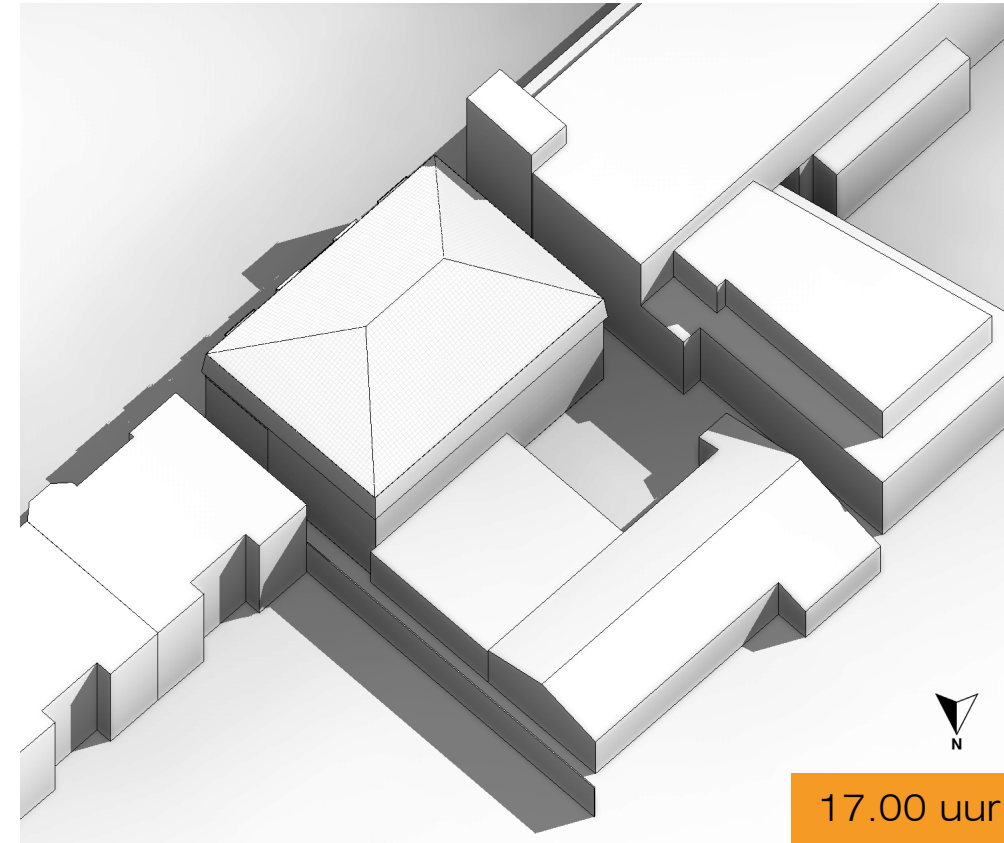
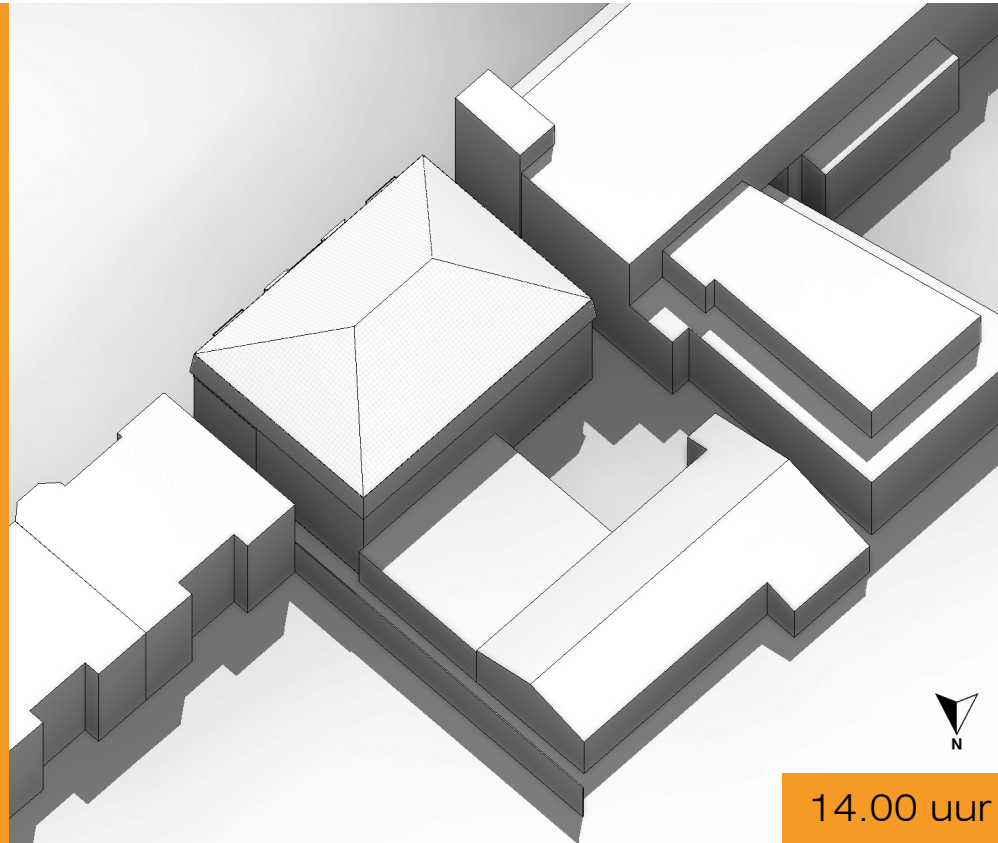


GEWIJZIGDE SITUATIE

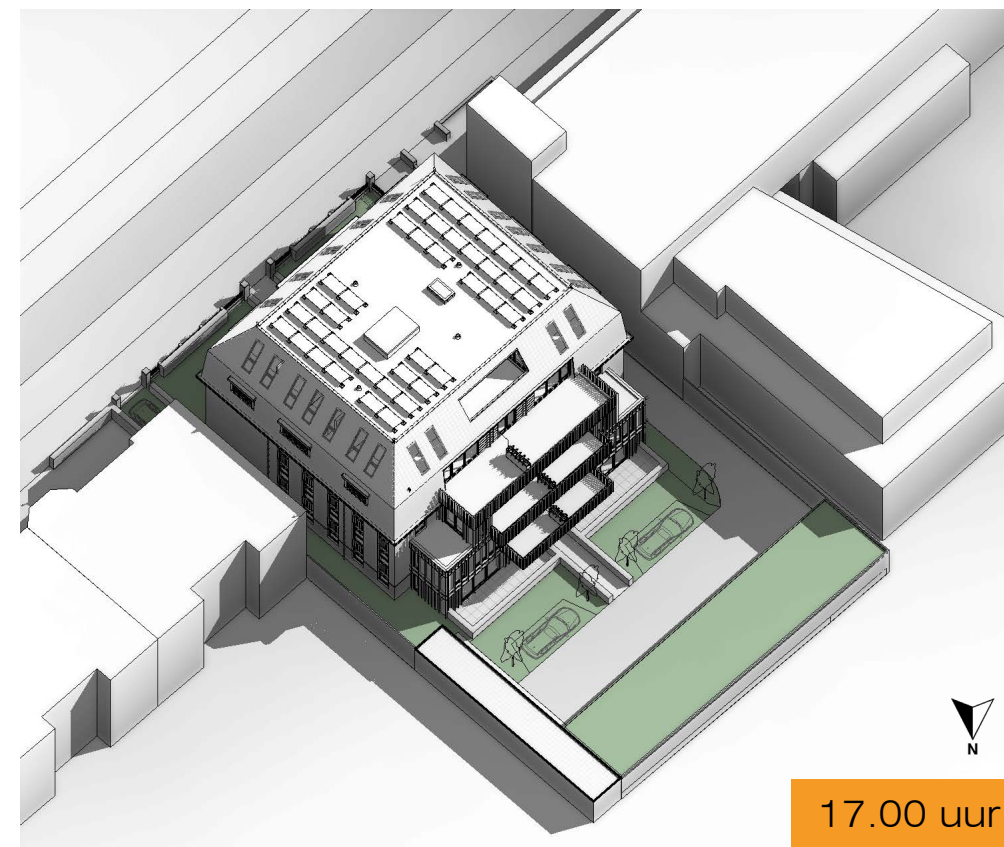
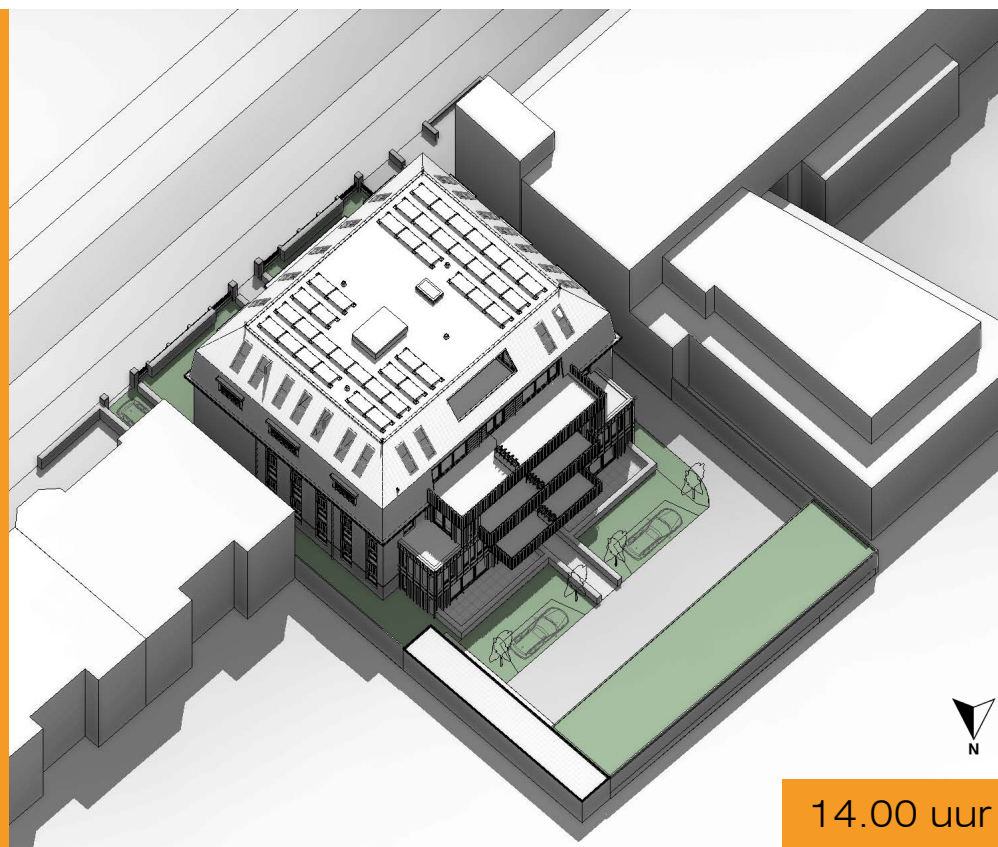


21 JUNI

BESTAANDE SITUATIE

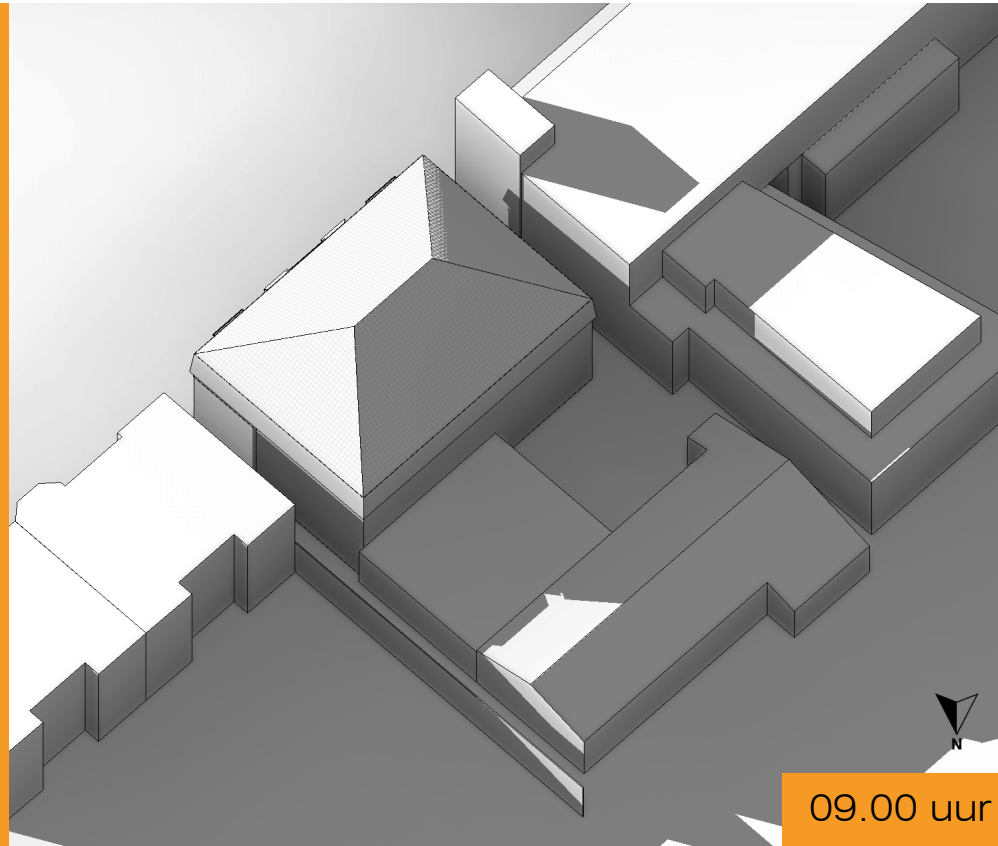


GEWIJZIGDE SITUATIE

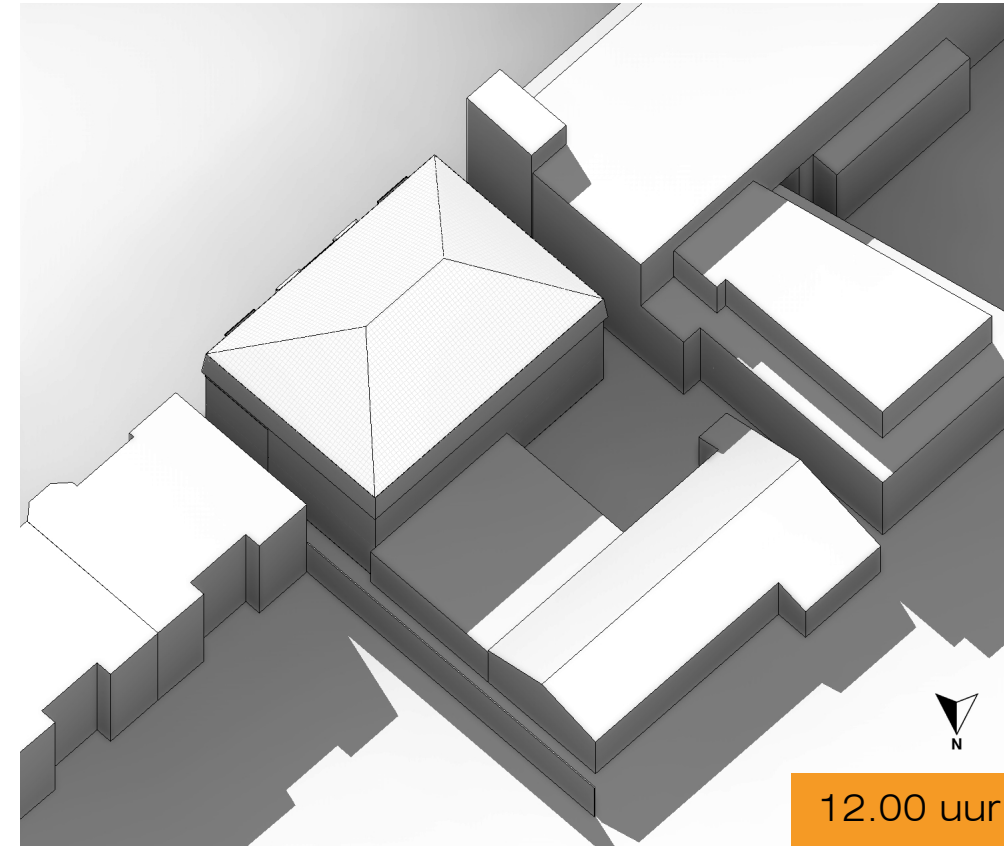


21 SEPTEMBER

BESTAANDE SITUATIE

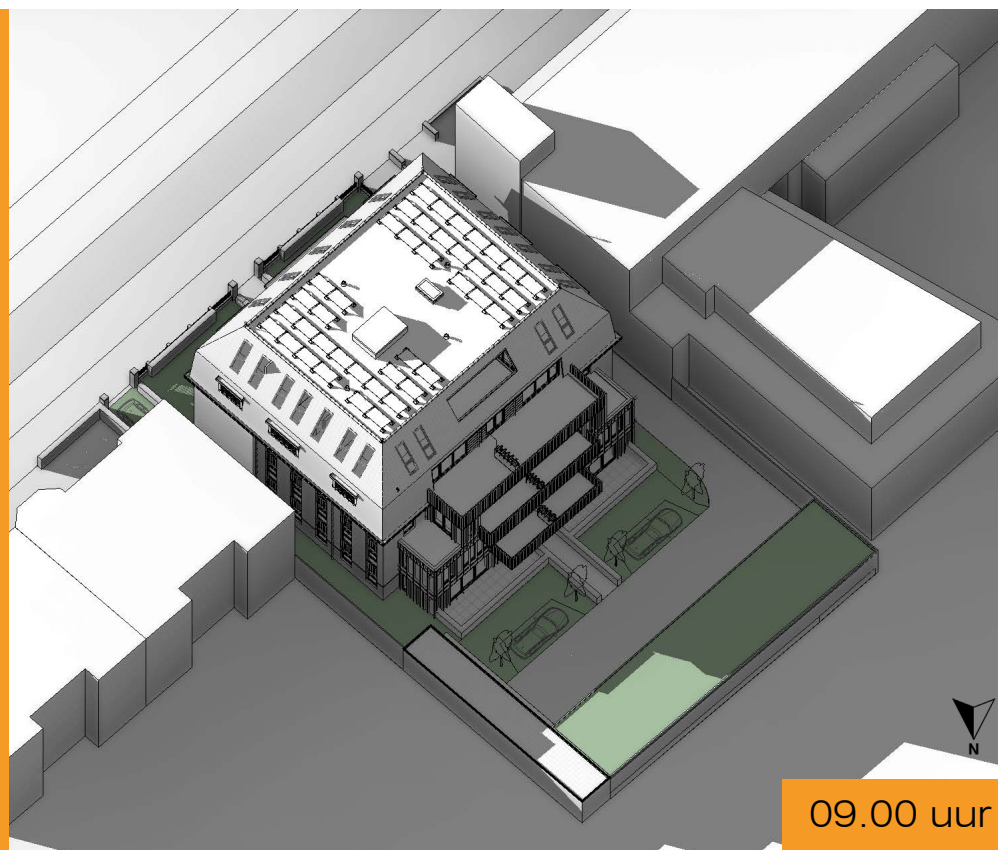


09.00 uur

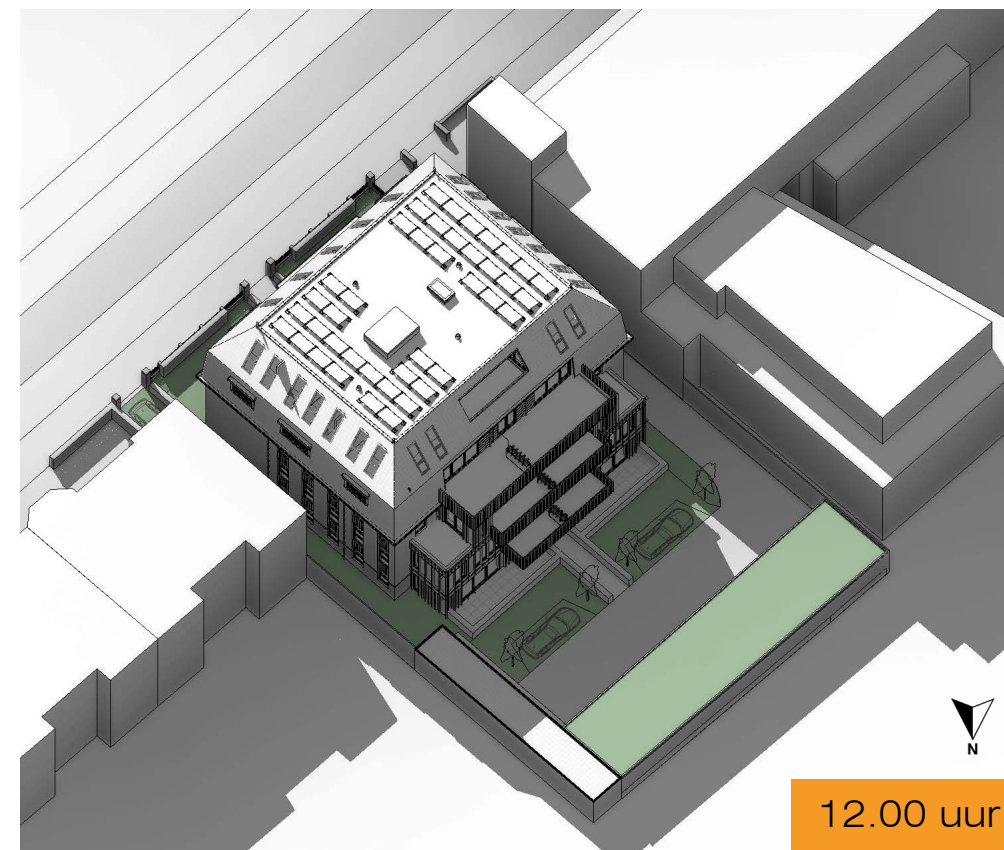


12.00 uur

GEWIJZIGDE SITUATIE



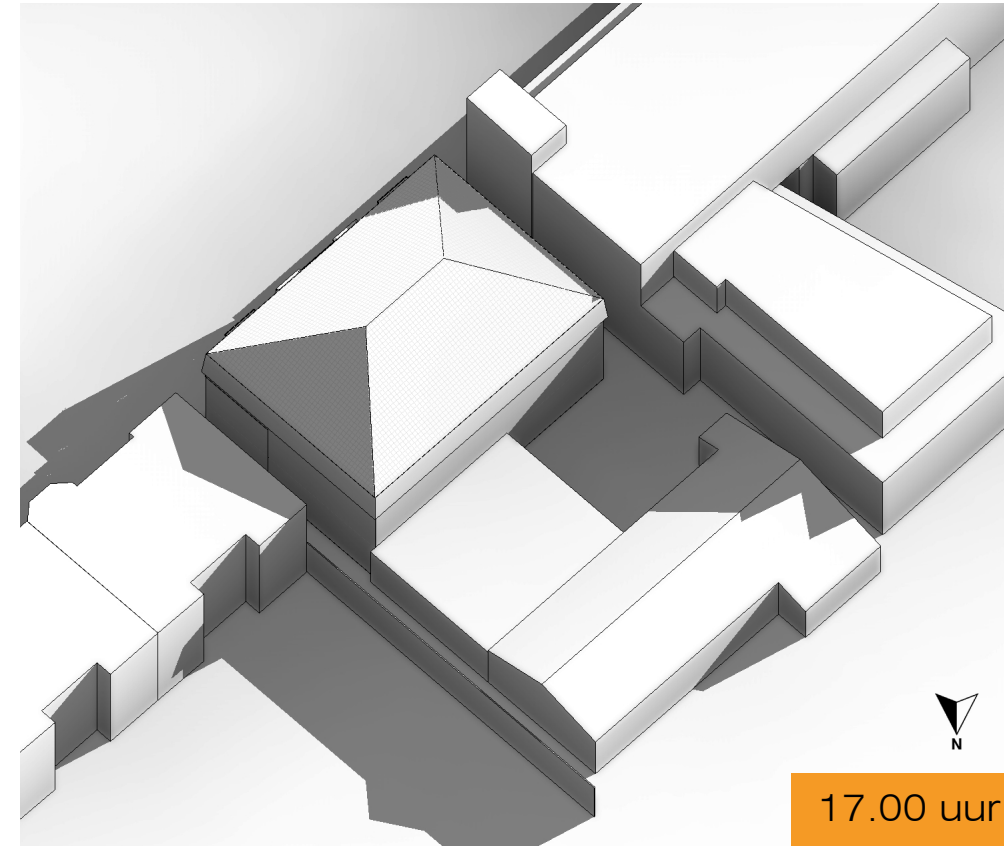
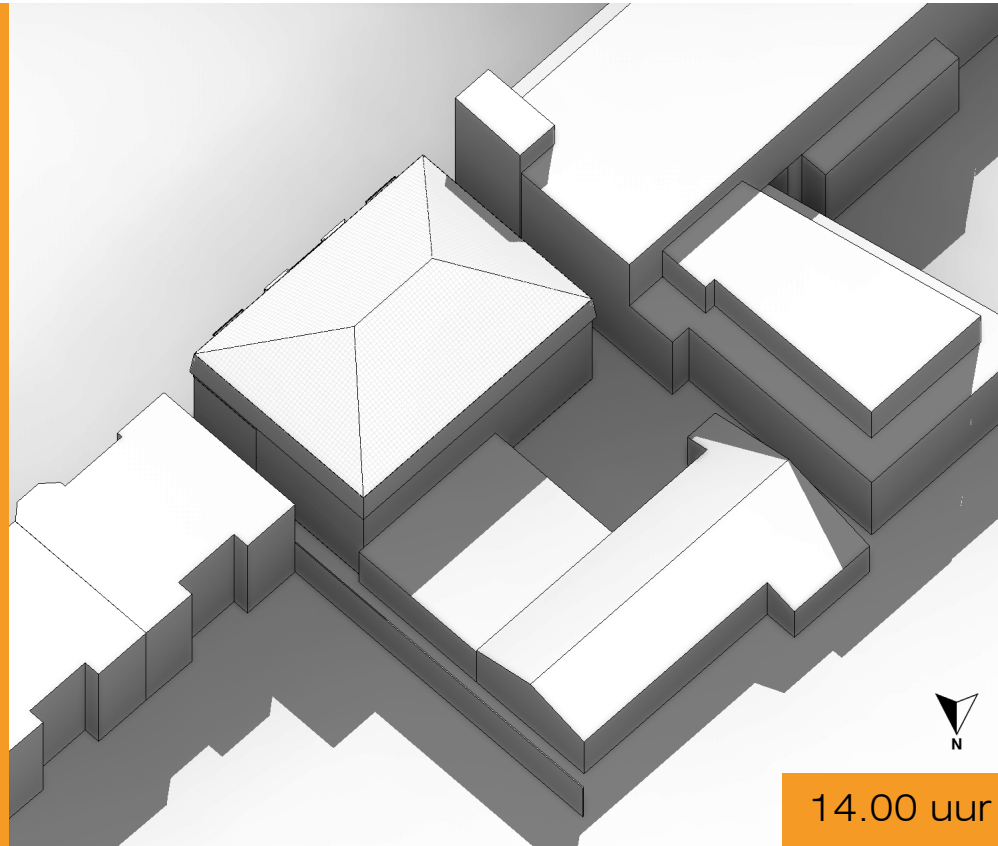
09.00 uur



12.00 uur

21 SEPTEMBER

BESTAANDE SITUATIE



GEWIJZIGDE SITUATIE

