

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 0000560013
Datum: 16-5-2024

Koorstraat 27-29 Alkmaar

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Stichting Administratiekantoor VoorKomen
datum	26 februari 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Afwijkingen bestemmingsplan	9
2.3.1	Woningen op de begane grond	9
2.3.2	Toevoeging van woningen	9
2.3.3	Overschrijding goothoogte en pandbreedte bebouwingscategorie 1	9
2.3.4	Overschrijding goothoogte en pandbreedte bebouwingscategorie 2	9
2.3.5	Overschrijding maximum bouwdiepte	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.2	Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	12
3.4.2	Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar	13
3.4.3	Parkeernormennota 2020 - 2027	13
3.4.4	Welstandsnota Alkmaar 2016	13
3.5	Conclusie beleidskader	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Water	15
4.2	Bodemkwaliteit	15
4.3	Archeologie	16
4.4	Cultuurhistorie	16
4.5	Natuur	16
4.6	Bedrijven en milieuzonering	17
4.7	Verkeer en parkeren	18
4.8	Geluid	18
4.9	Luchtkwaliteit	19
4.10	Externe veiligheid	19
4.11	Duurzaamheid	20
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5	Financiële uitvoerbaarheid	22
6	Procedure omgevingsvergunning	23

6.1 Algemeen 23

6.2 Besluitvorming 23

6.3 Beroep en hoger beroep 23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de panden aan de Koorstraat 27 en 29 is voornemens om de panden deels te vernieuwen. De achterzijde van de beide panden is in een vervallen staat en wordt niet gebruikt. Het voornemen is om de panden te verbouwen en 4 appartementen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. De vergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.. Voorliggend rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Koorstraat 27 en 29, in het centrum van Alkmaar. In de afbeeldingen 1.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto met kadastrale grenzen weergegeven.

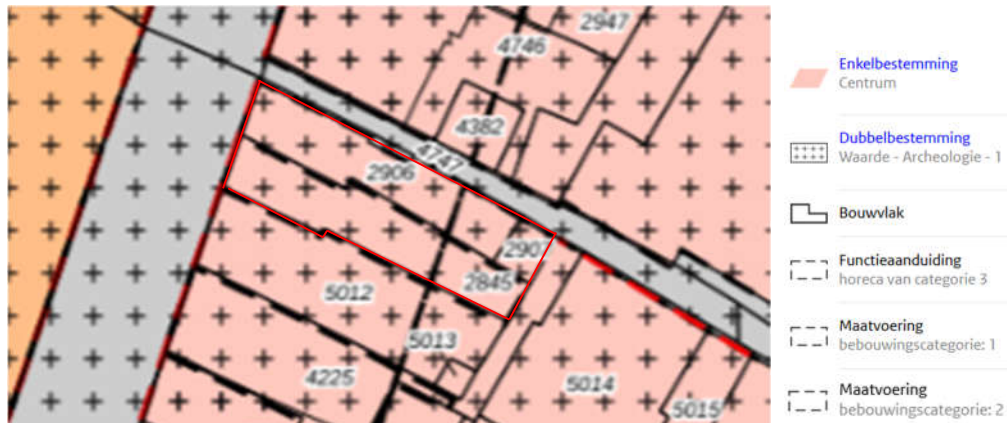


Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging besluitgebied in rood omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum', vastgesteld op 1 november 2012 door de gemeenteraad van Alkmaar. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het besluitgebied de bestemming 'Centrum'. Op het perceel Koorstraat 29 geldt een functieaanduiding 'horeca van categorie 3'. De locatie valt deels in bebouwingscategorie 1 en deels in bebouwingscategorie 2 (achterzijde).

Binnen het besluitgebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' met besluitgebied rood omlijnd

Enkelbestemming Centrum

Het project wordt gerealiseerd op gronden met de enkelbestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming gelden onder andere de volgende regels:

'De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, culturele voorzieningen en kleinschalige sportvoorzieningen in de eerste bouwlaag, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca van categorie 3 en 4, magazijnen, parkeervoorzieningen, bergingen en andere nevenruimten;
- b. magazijnen, bergingen en andere nevenruimten in de tweede bouwlaag;
- c. woningen met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en nevenruimten in de tweede en hoger gelegen bouwlaagen.

En:

'Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal op het moment van de inwerking-treding van het bestemmingsplan is gerealiseerd'.

De minimum goothoogte binnen de maatvoeringsaanduiding 'bebouwingscategorie 1' bedraagt 8 meter en binnen maatvoeringsaanduiding 'bebouwingscategorie 2' 5 meter. De pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.

De bouwdiepte ter plaatse van de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter

Het bouwplan is in strijd met deze regels. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 2.3.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

In de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 is bepaald dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de archeologische waarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij grondroerende bouw-werkzaamheden met een maximale diepte van 0,20 meter, uitpandig gemeten vanaf het maai-veld, inpandig gemeten vanaf de top van de vloer, en een maximum oppervlak van 25 m2.

1.4 Leeswijzer

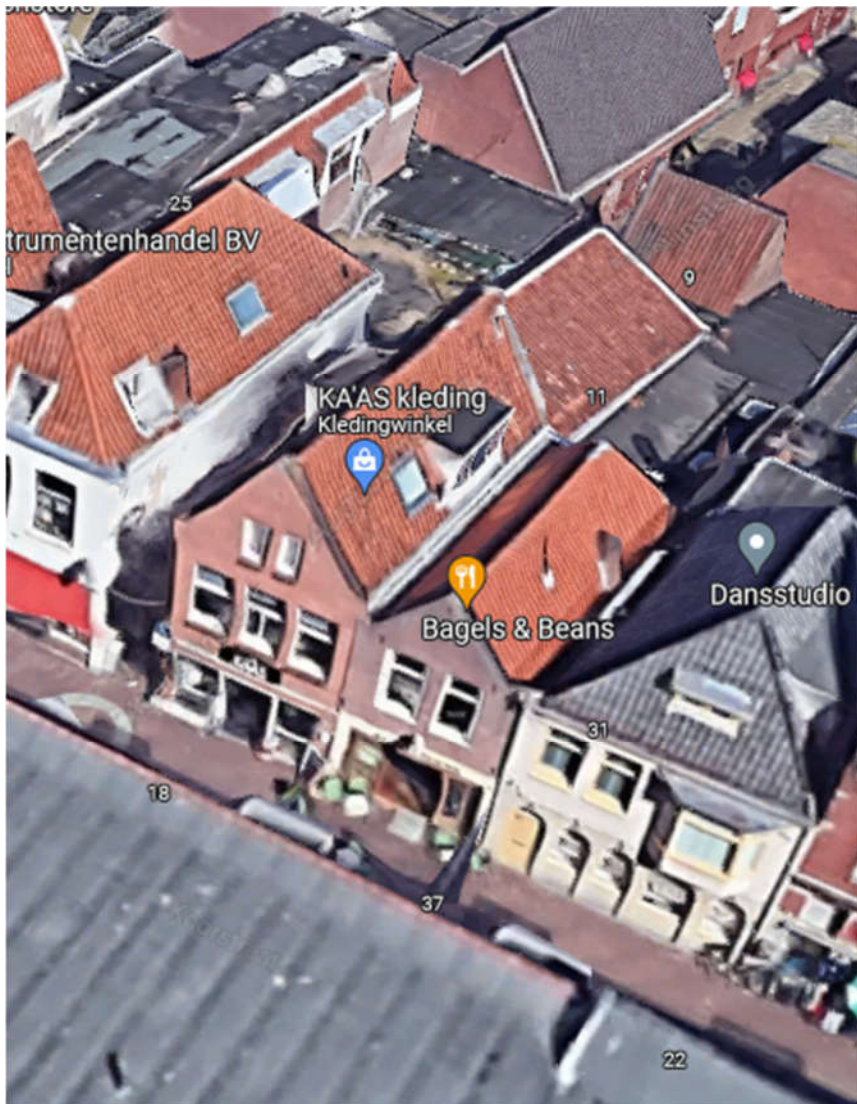
In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het

vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen aan de Koorstraat 27 en 29, in de binnenstad van Alkmaar. Beide panden zijn aan de voorzijde op de begane grond in gebruik als winkel. Op de beide verdiepingen is een appartement aanwezig. De achterzijde van de panden is niet in gebruik. Daarnaast is een vervallen berging aanwezig, welke ook leeg staat.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie



Afbeelding 2.2: Foto's achterzijde Koorstraat 27-29

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar van de panden aan de Koorstraat 27 en 29 is voornemens om de panden deels te vernieuwen. De achterzijde van de beide panden zijn in een vervallen staat en wordt niet gebruikt. Het voornemen is om de aanwezige bebouwing daar te slopen en nieuwbouw te realiseren voor 4 appartementen. De voorzijde van beide panden blijft ongewijzigd.



Afbeelding 2.3: Impressie toekomstige situatie

Het gebouw krijgt twee kapverdiepingen, waarbij het dak deels plat wordt afgedekt. Hier is ruimte voor het plaatsen van warmtepompen. De kap wordt aan beide zijanten voorzien van twee dakkapellen.

Het betreft 4 kleinschalige tweekamerappartementen, geschikt voor starters op de woningmarkt. Er zullen 2 woningen als sociale huurwoning worden verhuurd. De appartementen op de begane grond krijgen een privé-buitenruimte. De appartementen op de verdieping krijgen een gezamenlijke buitenplaats achter de bestaande winkels.

De Augustijnsteeg voelt in de huidige situatie in de avond donker en onprettig aan. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de sociale veiligheid hier toenemen. De looproute door de steeg blijft in stand.

2.3 Afwijkingen bestemmingsplan

In deze paragraaf is toegelicht op welke onderdelen het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan gemotiveerd.

2.3.1 Woningen op de begane grond

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is in de bestemming Centrum aangegeven dat woningen met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en nevenruimten zijn toegestaan in de tweede en hoger gelegen bouwlagen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het uitgangspunt binnen het kernwinkelgebied is dat daar niet op de begane grond mag worden gewoond, om daarmee de winkelfunctie te beschermen. Boven de winkels mag wel worden gewoond.

Met het project worden in de nieuwbouw 2 woningen op de begane grond en 2 woningen op de verdiepingen toegevoegd. Omdat de voorzijde ongewijzigd blijft, blijft de winkelfunctie beschermd.

2.3.2 Toevoeging van woningen

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is in de bestemming Centrum het volgende bepaald:

‘Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal op het moment van de inwerking-treding van het bestemmingsplan is gerealiseerd’.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en in de huidige situatie is er in beide panden een woning op de verdieping, boven de winkels, aanwezig.

Het toevoegen van 4 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van Alkmaar is passend binnen het ruimtelijk beleid op de verschillende overheidsniveau's (zie hoofdstuk 3). Door het toevoegen van 4 woningen draagt het project bij aan de vraag naar woningen in de regio Alkmaar.

2.3.3 Overschrijding goothoogte en pandbreedte bebouwingscategorie 1

De goothoogte is in strijd met artikel 4.2.3 onder a onderdeel 2 van de planregels aangezien de minimale toegestane goothoogte 8 meter bedraagt en het plan voorziet in een goothoogte van 4,21 meter. Daarnaast mag op grond van artikel 4.2.3 onder a onderdeel 6 van de planregels de pandbreedte niet groter zijn dan de goothoogte. Het plan is hiermee in strijd nu de goothoogte 4,21 meter bedraagt en de pandbreedte 8,82 meter.

In de huidige situatie wordt al niet voldaan aan bovenstaande regels betreffende de minimum goothoogte en maximum pandbreedte. Met de voorgenomen ontwikkeling sluit de bebouwing beter aan op de bebouwing aan de voorzijde en vindt een verbetering plaats in de ruimtelijke kwaliteit. De afwijking van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar.

2.3.4 Overschrijding goothoogte en pandbreedte bebouwingscategorie 2

Ook bij bebouwingscategorie 2 is de goothoogte in strijd met artikel 4.2.3 onder b onderdeel 2

aangezien de minimale goothoogte 5 meter bedraagt en het plan voorziet in een goothoogte van 4,21 meter. Daarnaast mag op grond van artikel 4.2.3 onder b onderdeel 6 van de planregels de pandbreedte niet groter zijn dan de goothoogte. Het plan is hiermee in strijd nu de goothoogte 4,21 meter bedraagt en de pandbreedte 8,82 meter.

In de huidige situatie wordt al niet overal voldaan aan bovenstaande regels betreffende de minimum goothoogte en maximum pandbreedte. Met de voorgenomen ontwikkeling sluit de bebouwing beter aan op de bebouwing aan de voorzijde en vindt een verbetering plaats in de ruimtelijke kwaliteit. De afwijking van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar.

2.3.5 *Overschrijding maximum bouwdiepte*

Gelet op artikel 4.2.4 onder b van de planregels mag de bouwdiepte ter plaatse van de tweede bouwlaag en hoger niet groter zijn dan 10 meter. Het plan is hiermee in strijd. De bouwdiepte is circa 27,85 meter en hiermee in strijd.

De nieuwbouw grenst aan de Augustijnsteeg en is via deze steeg bereikbaar. Gelet op deze onderscheidende locatie, is een afwijking van de maximum bouwdiepte ruimtelijk aanvaardbaar.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

Vanaf 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend plan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied.

3.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden (de ladder voor duurzame verstedelijking). Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,

bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met het onderhavige bouwplan worden 4 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ontwikkeling is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in de paragraaf 3.3 is gemotiveerd geeft het plan invulling aan de aanwezige woningbehoefte. Gelet op de binnenstedelijke transformatie van een bestaand pand is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat met het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn er in de Omgevingsverordening NH2020 geen regels opgenomen die voor de onderhavige ontwikkeling van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

De regio Alkmaar heeft samen met het Rijk de Woondeal NHN 2.0 (2023) afgesloten. Het doel van de Woondeals is om snel meer (betaalbare) woningen te bouwen in deze regio's. Er moeten tot en met 2030 ongeveer 220.000 woningen bij komen. De Woondeal NHN richt zich op de bouw van voldoende betaalbare woningen in de regio, in samenwerking met marktpartijen en corporaties. In de Woondeal staat de inzet voor 30% sociale huur en 36,67% middensegment (huur of koop) (ofwel 2/3 betaalbaar).

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de bouw van betaalbare woningen. Er zullen 2 woningen als sociale huurwoning worden verhuurd. De overige woningen vallen in het middensegment.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen

sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is de ambitie uitgesproken voor een compacte stad. De gemeente kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. In de Omgevingsvisie komt naar voren dat de verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één-en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen.

Betekenis voor het project

Het onderhavige project geeft invulling aan de behoefte aan woningen binnen de stad met de toevoeging van 4 kleinschalige, betaalbare appartementen.

3.4.2 *Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar*

De gemeente Alkmaar heeft criteria vastgesteld die gelden bij de realisatie van nieuwe woningen. Hierin is bepaald dat in particuliere woningbouwprojecten minimaal 30% sociaal dient te worden gerealiseerd, waarvan minstens de helft als sociale huurwoning. Daarnaast wordt uitgegaan van minimaal 35% middensegment.

Betekenis voor het project

Er wordt voldaan aan de eis van minimaal 30% sociaal. Twee woningen zullen als sociale huurwoning worden verhuurd. De overige woningen vallen in het middensegment.

3.4.3 *Parkeernormennota 2020 - 2027*

De Parkeernormennota 2020 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeerruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Betekenis voor het project

In het plan wordt voldaan aan de Parkeernormennota 2020 – 2027. In paragraaf 4.7 is dit toegelicht.

3.4.4 *Welstandsnota Alkmaar 2016*

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de “passendheid” in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

Betekenis voor het project

De locatie valt binnen de Welstandsnota in het gebied ‘Binnenstad – Stadshart’. De binnenstad van Alkmaar is het levendige hart van de gemeente. Het is een goed bewaard gebleven historische stad met straten en waterlopen, waarlangs kleinschalige woonhuizen en winkelpanden staan met daartussen een aantal grotere gebouwen zoals de Grote Kerk, het stadhuis en de waag. Een aanzienlijk deel van de binnenstadsbebouwing is monument.

De historische structuur en kleinschalige bebouwing zijn uitgangspunt. Naast de stedenbouwkundige structuur staat hierbij de variatie in panden en functies centraal. De bebouwingsstructuur van individuele panden vertoont een sterke regelmaat, die slechts door enkele verspreid voorkomende bijzondere incidenten zoals het stadhuis en de Waag wordt onderbroken. Hierdoor is een levendig geheel ontstaan. In de architectuur is afstemming van de begane grond met zijn publieke functies en de meer private bovengelegen verdiepingen punt van aandacht,

terwijl ook afstemming op de naastgelegen panden wordt gevraagd. Wat betreft de architectuur zijn gesloten baksteengevels met een sterke verticale ritmiek en een zorgvuldige detaillering uitgangspunt. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het ontwerp van het bouwplan. Van belang is dat de voorzijde van beide panden ongewijzigd blijft.

Voor de Binnenstad is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota. Het beeldkwaliteits-eisen voor gebouwen zijn deels in het bestemmingsplan verwerkt door middel van de opgenomen bebouwingscategorieën. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd dat de afwijkingen van het bouwplan met de bouwregels ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Het bouwplan wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is en invulling geeft aan de relevante beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek is uitgevoerd.

4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Als gevolg van het bouwplan vindt geen toename aan verhard oppervlak plaats. In de huidige situatie is de locatie al volledig verhard. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Er wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Het voormalige gebruik geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake is van bodemverontreiniging.

Op de bodemkwaliteitskaart maakt de locatie onderdeel uit van het gebied B1 (Alkmaarse woongebieden < 1900). Deze gronden zijn tot 0,5m ontgravingsdiepte verdacht op loodverontreiniging.

Op een klein deel van het perceel Koorstraat heeft in 2007 bodemonderzoek uitgevoerd. Na sloop van de bebouwing zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De initiatiefnemer houdt financieel rekening met een eventueel benodigde bodemsanering. De resultaten van dit onderzoek staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied een zeer hoge verwachtingswaarde. Dat wil zeggen dat bij verstoringen van meer dan 25 m2 en dieper dan 20cm er archeologische verplichtingen aan de omgevingsvergunning gekoppeld kunnen worden.

De bodemingrepen zullen tot 1 meter diepte worden uitgevoerd. Dit betreft het uitgraven voor de funderingssleuven op het zandbed. De werkzaamheden zullen in nauwe samenspraak met de stadsarcheoloog plaatsvinden. Er zullen archeologische verplichtingen aan de omgevingsvergunning verbonden worden.

4.4 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan / de ruimtelijke onderbouwing een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

De locatie ligt in het van rijksweg beschermde stadsgezicht van Alkmaar. Voor de panden geldt geen dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie in het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan leidt niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden maar zorgt juist voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de binnenstad van Alkmaar. Er wordt voldoende rekening gehouden met de waarden voor dit gebied, zoals gesteld in de welstandsnota.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 4,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de het Noordhollands Duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werk-

zaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Voor projecten die binnen 25km van een stikstofgevoelig Natura 200- gebied liggen dienen stikstofberekeningen te worden opgesteld. Echter de gemeente Alkmaar heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw- en ingebruikname van maximaal 11 woningen. Deze berekeningen zijn geprojecteerd op een stikstofkaart. Dit plan bevindt zich in een gele zone (geen depositie bij de realisatie van 5 woningen) Dit project valt onder deze berekeningen. Een project-specifieke berekening is zodoende niet nodig. Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de landelijke wetgeving om gasloos te bouwen.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Van de geplande werkzaamheden zijn geen negatieve effecten op het NNN en het BPL te verwachten.

Soortenbescherming

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd¹. Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen en/of leefgebied van vogels, zoogdieren, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen aangetroffen en deze kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten op basis van de fysieke kenmerken en/of de ligging van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling zal naar verwachting geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht.

Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De locatie ligt in de binnenstad van Alkmaar. De omgeving kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging bestaande uit woningen, horeca, detailhandel en ander type bedrijven en voorzieningen. In de VNG-brochure staat dat bij een gebied met functiemenging kan worden gedacht aan stadscentra, dorpskernen en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. Het plangebied kan op grond van de genoemde VNG brochure worden getypeerd als een gebied met functiemenging.

¹ Quickscan flora en fauna Koorstraat 29 Alkmaar, Elsken Ecologie, 24 januari 2024

In de omgeving van het plangebied komen uitsluitend bedrijfsactiviteiten voor die passen binnen een centrumgebied met functiemenging. De activiteiten in de omgeving leveren dan ook geen belemmering op voor de realisatie van het plan. De winkelfuncties zijn aanpandig aan woningen toelaatbaar in een gebied met functiemenging.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling, worden geen knelpunten in de verkeersafwikkeling verwacht.

De Alkmaarse binnenstad is voor een gedeelte al autovrij en in andere delen al autoluw. In de middeleeuwse binnenstad is het bouwen van parkeervoorzieningen niet goed mogelijk. Daarom kent de Parkeernormennota 2020-2027 voor de binnenstad (het gebied binnen de Singels) een afwijkend regime, waarbij bij nieuwbouw de parkeereis afgekocht kan worden door middel van een marktconforme storting in het parkeerfonds, conform de vigerende Parkeerfondsverordening Alkmaar. Bij een parkeerbehoefte onder de 2,0 extra parkeerplaatsen, is vrijstelling mogelijk. De 4 appartementen hebben een brutovloeroppervlak van minder dan 45 m². Dit betekent een parkeerbehoefte van in totaal 1,6 parkeerplaatsen (4 x 0,4). Dit valt binnen de vrijstellingsgrens van 2,0 parkeerplaatsen. Een storting in het parkeerfonds is niet noodzakelijk.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op geluidgevoelige objecten te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Daarnaast zijn in het Bouwbesluit eisen voor geluid opgenomen.

Betekenis voor het project

Wegverkeer

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geluidgevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt. In de nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend 30 km-wegen aanwezig. Geluidgezoneerde wegen bevinden zich op ruime afstand van het plangebied. Op grond van de Wet geluidhinder is een onderzoek naar de geluidbelasting om die reden niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook worden voldaan aan het vereiste van een goed woon- en leefklimaat. Overige wegen waar wel autoverkeer is toegestaan, liggen op ruime afstand van het plangebied. Het is voldoende aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting als gevolg van wegverkeer.

Installaties

Er worden 4 buitenunits geplaatst op het platte dak, welke is omringd door wanden van het uitstekende hellende dak.

In het Bouwbesluit 2012 zijn geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de naastgelegen locatie op de perceelsgrens. In het geval van een appartementen- of wooncomplex geldt de geluidseis, naast de perceelsgrens van omliggende gebouwen, óók voor de dichtstbijzijnde te openen raam of deur van het eigen complex. In de regelgeving wordt geen rekening gehouden met de cumulatie van geluid van meerdere installaties op de perceelsgrens. Echter is in een recente uitspraak van de Raad van State aangegeven dat in voorkomende gevallen er wel degelijk naast een beoordeling van de individuele geluiduitstraling van elke installatie afzonderlijk, ook gekeken moet worden naar de geluiduitstraling van alle installaties gezamenlijk. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor

bouwen is met een geluidberekening (op basis van de WPAC rekentool van de Rijksoverheid) aangetoond dat wordt voldaan aan de geluideisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012, ook in het geval van cumulatie.

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is bekeken of in de huidige situatie voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) en de NSL monitoringstool van de rijksoverheid (www.nsl-monitoring.nl). Voor de concentraties van maatgevende stoffen geldt dat deze ruim onder de grenswaarden blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Duurzaamheid

In de uitwerking en uitvoering van het plan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) bij een bouwplan.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2020-2024. Dit beleid geeft weer op welke wijze de gemeente Alkmaar de komende jaren de opgaven uit het klimaatakkoord oppakt. Naast een aantal grote onderdelen als de uitvoering van de warmtevisie, de RES-opgave en grote projecten als het energieleverend geluidsscherm en het Europese Horizon2020 project gaat het om onderdelen als mobiliteit, landbouw, innovatie, isolatie, klimaatadaptatie en vergroening. Met de uitvoering van het programma draagt de gemeente bij aan de uitvoering van de landelijke doelstellingen voor 2030.

Betekenis voor het project

Het plan bestaat uit het creëren van woningen door middel van de transformatie en uitbreiding van een bestaand pand. De regels voor duurzame woningbouw zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen om nieuwe bouwconcepten. Sinds 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen niet meer worden aangesloten op het gasnet. De precieze duurzaamheidsmaatregelen worden nader uitgewerkt.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.

De ontwikkeling is alleen m.e.r.-(beoordelings)plichtig als het betrekking heeft op een stedelijk ontwikkelingsproject zoals beschreven in categorie D.11 van het Besluit milieueffectrapportage: *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord van de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hierbij moet onder andere worden gekeken naar de aard en omvang van de wijzigingen.

Betekenis voor het project

In dit geval is sprake van de realisatie een kleinschalig plan met 4 woningen, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Er is een aanmeldingsnotitie opgesteld². Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

² Aanmeldnotitie m.e.r. Koorstraat 27 – 29 Alkmaar, DNS Planvorming BV, 12 december 2023

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemers. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt onder één van deze categorieën, waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Het verslag van de participatie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Tevens is op voorhand een bezwaar ingediend. In een aparte bijlage is op de bezwaarpunten gereageerd. Voor zover de onderdelen van het bezwaar ruimtelijk relevant zijn, is hier in deze ruimtelijke onderbouwing op ingegaan.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Enieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).