

Boterstraat 14a-14j Alkmaar

Wijzigingsplan

gemeente	Alkmaar
IMRO-code	NL.IMRO.0361.WP00125-0301
versie	Vastgesteld
datum	3 oktober 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	6
2.1	Achtergrond.....	6
2.2	Wijzigingsbevoegdheid	6
3	Juridische planbeschrijving	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Verbeelding	8
3.3	Planregels	8
4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Boterstraat 12-14 in Alkmaar stonden twee panden leeg die in slechte staat waren. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen en nieuwbouw te realiseren in de vorm van 7 woningen, een kantoorruimte en een winkelruimte. De omgevingsvergunning is op 13 oktober door de gemeente Alkmaar verleend. Hierdoor zijn de oorspronkelijke adressen vervallen en heeft de locatie nu de adressen Boterstraat 14a t/m 14j.

De bebouwing is reeds gesloopt. Het pand Boterstraat 14 had de aanduiding “beeldbepalend”. Om sloop en nieuwbouw te kunnen realiseren is de beeldbepalende status van het pand komen te vervallen (collegebesluit d.d. 10 mei 2022).

In het geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen voor de locatie. Deze dubbelbestemming is in het bestemmingsplan opgenomen vanwege de aanwijzing als beeldbepalend pand. Nu deze status is komen te vervallen, kan ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ worden verwijderd. Op 7 februari 2023 heeft het College van B&W hier toe besloten. Met dit wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan ‘Binnenstad Centrum’ (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Boterstraat 14a t/m 14j (voormalig Boterstraat 12-14). Het plangebied bestaat uit het kadastraal perceel Alkmaar A4841.

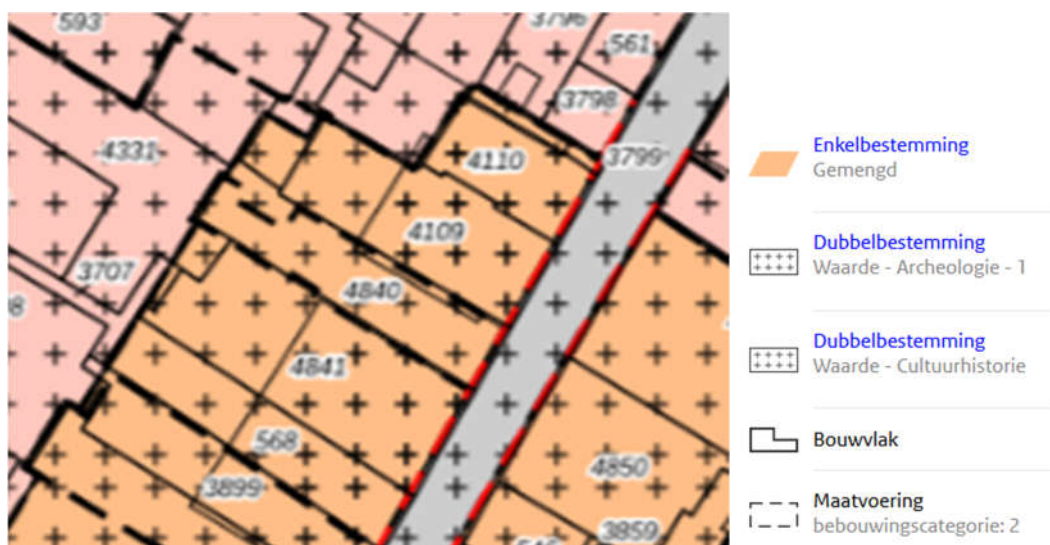


Afbeelding 1.1: Luchtfoto met kadastrale percelen. Het plangebied is blauw gearceerd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Binnenstad Centrum, door de gemeenteraad van de gemeente Alkmaar vastgesteld op 3 januari 2013. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Tevens gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Op grond van de bouwaanduiding 'bebouwingscategorie 2' geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van minimaal 5 meter en maximaal 9 meter. De pandbreedte bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 8 meter. De pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

In artikel 16.4 van het bestemmingsplan Binnenstad Centrum is bepaald dat het bevoegd gezag (i.c. het college) onder meer bevoegd is om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan te wijzigen in die zin dat bij één of meerdere bestemmingsvlakken of adressen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt verwijderd mits de cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen niet langer aanwezig zijn in de bouwwerken op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegen gronden en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk kunnen worden hersteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond

Op de locatie Boterstraat 12 - 14 Alkmaar stonden twee panden leeg die in slechte staat waren. De eigenaar wil de locatie herontwikkelen door sloop van huidige bebouwing en nieuwbouw realiseren in de vorm van 7 woningen, een kantoorruimte en een winkelruimte. De omgevingsvergunning is op 13 oktober 2022 door de gemeente Alkmaar verleend. Hierdoor zijn de oorspronkelijke adressen vervallen en heeft de locatie nu de adressen Boterstraat 14a t/m 14j.

Het pand Boterstraat 14 had de aanduiding “beeldbepalend”. Er is bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de staat van de resterende historische bouws substantie matig is¹. Het bouwhistorisch onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij dit wijzigingsplan. De gebouwen zijn in slechte staat, mede door waterschade die de afgelopen jaren is ontstaan. De historische bouws substantie die behouden kan blijven wordt in de nieuwbouw teruggebracht. Van een vroegste ontstaansperiode resteren laat-16e/vroeg-17e -eeuwse eiken jukken van een Oudhollandse kapconstructie. Ze zullen worden behouden en op de zolderverdieping teruggeplaatst, zodanig dat de oorspronkelijke diepte van een historische voorganger afleesbaar blijft. Om sloop en nieuwbouw te kunnen realiseren heeft het College van B&W op basis van het uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek op 10 mei 2022 besloten om de beeldbepalende status van het pand komen te laten vervallen.

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen voor de locatie. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie is in het bestemmingsplan Binnenstad Centrum gelegd op rijks- en gemeentelijke monumenten en op beeldbepalende panden. Gebouwen die niet als zodanig zijn aangewezen, hebben die medebestemming niet. Het pand Boterstraat 14 was geen rijks- of gemeentelijk monument, en had enkel de aanduiding “beeldbepalend”. Nu die aanduiding is vervallen, heeft de medebestemming Waarde- Cultuurhistorie geen toegevoegde waarde maar werkt deze eerder belemmerend vanwege de strikte bouwvoorschriften. Op 7 februari 2023 heeft het College van B&W besloten dat de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie kan komen te vervallen voor deze locatie. Met dit wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 16.4 van het geldende bestemmingsplan Binnenstad – Centrum is aangegeven dat het bevoegde gezag bevoegd is om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat bij één of meerdere bestemmingsvlakken of adressen de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie' wordt verwijderd mits:

1. de cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen niet langer aanwezig zijn in de bouwwerken op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegen gronden en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk kunnen worden hersteld;
2. de cultuurhistorische, bouwtechnische en/of beeldbepalende elementen welke aanwezig zijn in de bouwwerken op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'

¹ Inspectierapport 2021, objectnummer MV3459, Winkel / appartementen Boterstraat 12-14 Alkmaar, Monumentenwacht Noord-Holland,

gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer geheel of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
Met het besluit van het College van B&W d.d. 10 mei 2022 is de beeldbepalende status van het pand komen te vervallen. Uit dit besluit volgt dat er niet langer te beschermen cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen aanwezig waren. De bebouwing is reeds gesloopt behoudens de vloer en een deel van een zijmuur. Voor sloop van deze bouwdeelen is ook vergunning aangevraagd. Gelet op het ontbreken van te beschermen cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' bepaald dat de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' onder voorwaarden kan worden verwijderd. In het voorgaande hoofdstuk is gemotiveerd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

3.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

3.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Gemengd
- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Gemengd

Voor de als 'Gemengd' bestemde gronden blijven de regels gelden die reeds van toepassing zijn op basis van het huidige bestemmingsplan. Deze regels uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 1

Voor de als 'Waarde – Archeologie 1' bestemde gronden blijven de regels gelden die reeds van toepassing zijn op basis van het huidige bestemmingsplan. Deze regels uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In aanvulling op de bestemmingsregels geven de algemene regels bepalingen die voor het totale plangebied gelden. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de algemene regels van het bestemmingsplan en de herziening van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels; het overgangsrecht en de slotregel.

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 8 juni 2023 tot en met woensdag 19 juli 2023 ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend, die ontvankelijk is. In de bijlage 'Beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan 'Boterstraat 14a-14j Alkmaar' is de zienswijze samengevat en van beantwoording voorzien. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het wijzigingsplan.