

Ruimtelijke onderbouwing
Louise de Colignystraat 20 te Alkmaar
projectnummer 17010

Opdrachtgever: House of RTS BV
Anna van Hogendorpland
1705 JK Heerhugowaard

Versienummer: 2.6

Datum: 21 januari 2019

Auteur: L.Q. van der Geest LLB

Controle: drs. I.M. Dias



COLOFON

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

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Het projectgebied	6
2.1 Ligging projectgebied	6
2.2 Omschrijving huidige situatie.....	6
2.3 Plan voor de toekomst.....	7
2.4 Stedenbouwkundig plan	7
2.5 Bouwplan en programma	11
2.6 Vigerend bestemmingsplan.....	11
3 Ruimtelijk beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	16
3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010-2020.....	16
3.2.3 Conclusie	17
3.3 Regionaal beleid.....	17
3.3.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar (2013-2020).....	17
3.3.2 Regionaal Actie Programma (RAP) 2016-2020.....	18
3.3.3 Conclusie	18
3.4 Gemeentelijk beleid.....	18
3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040	18
3.4.2 Conclusie	19
4 Ruimtelijke aspecten	20
4.1 Planologie.....	20
4.1.1 Motivatie behoefte.....	20
4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten.....	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3.1 Situatie projectgebied	24
4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	25
5 Milieu- en omgevingsaspecten.....	27
5.1 Bedrijven en milieuzonering	27
5.2 Externe veiligheid	28
5.3 Bodem (milieukundig).....	29
5.4 Geluid	29
5.5 Luchtkwaliteit	31
5.6 Ecologie.....	33
5.6.1 Beleid en normstelling	33
5.6.2 Situatie projectgebied	33
5.6.3 Nader vleermuizenonderzoek	34
5.7 Mer-beoordeling	35
5.8 Bezonning	35
6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
6.2 Economische uitvoerbaarheid	42
7 Conclusie	43

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 Watertoets
 - 1.2 Parkeertellingen en parkeerdruk
 - 1.3 Bodemonderzoek
 - 1.4 Geluidsonderzoek
 - 1.5 Quickscan Wet natuurbescherming
 - 1.6 Nader vleermuizenonderzoek
 - 1.7 Bezonningsstudie

1 Inleiding

House of RTS BV is voornemens om ter plaatse van de Trefpuntkerk te Alkmaar een woongebouw te realiseren voor 24 appartementen met op een deel van de begane grond een maatschappelijke plint.

Het geldende bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid' staat de woningen in het voorgenomen initiatief niet toe. Medewerking is mogelijk door het voeren van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij een dergelijke procedure dient het bouwplan te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding hiervan is in opdracht van House of RTS BV de onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor het bouwen van een woongebouw voor 24 appartementen met op een deel van de begane grond ruimte voor een maatschappelijke plint.

2 Het projectgebied

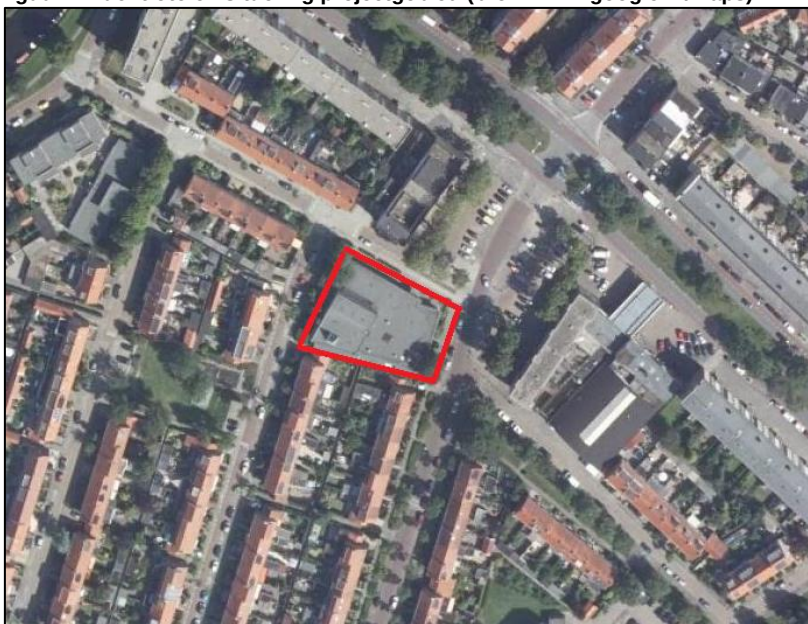
2.1 Ligging projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de Louise de Colignystraat 20 te Alkmaar. Louise de Colignystraat 20 is kadastraal bekend als Gemeente Alkmaar, sectie F, nummers 4139 en 3544.

De projectlocatie is gelegen in de wijk Zuid en de buurt Kooimeer van Alkmaar, ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan. De locatie grenst ten noorden aan een plein met daar aangrenzend winkels met bovenwoningen in steeds drie bouwlagen. De locatie grenst aan de oostzijde aan woongebouwen met op de begane grond bedrijvigheid. Ten zuiden en ten westen van de projectlocatie bevinden zich woningen.

In figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

figuur 1. luchtfoto en situering projectgebied (bron: www.google.nl/maps)



2.2 Omschrijving huidige situatie

De Trefpuntkerk was niet meer in gebruik en had een verouderde uitstraling en is inmiddels nagenoeg gesloopt.

figuur 2. oorspronkelijke situatie (bron: schetsontwerp Het Trefpunt van 2 december 2016)



2.3 Plan voor de toekomst

Eind 2016 is een eerste stedenbouwkundige verkenning gemaakt en gepresenteerd aan gemeente Alkmaar. Vanaf januari 2017 is het bouwvoornemen gepresenteerd aan de omgeving. Het eerste structuurontwerp behelsde een plan met 32 woningen in vier bouwlagen met een volledig maatschappelijke plint. Na veel overleg met de omwonenden ligt nu een aangepast, definitief ontwerp voor. De resultaten van het overleg met de omgeving en de gevolgen voor het bouwplan zijn in paragraaf 6.1 nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt nu verder het definitieve plan beschreven en gemotiveerd.

Het nieuwbouwplan gaat uit van maatschappelijke functies en een stallinggarage op de begane grond en 24 stuks 3- en 4-kamer huurappartementen in verschillende afmetingen. Hiervan vallen er acht (33%) in de categorie sociale huur. De maatschappelijke ruimte bestaat uit een totale oppervlakte van 255 m². Op de begane grond aan de Charlotte de Bourbonstraat en de Louise de Colignystraat komen op verzoek van de omwonenden in het verlengde van de bestaande woonstraat vijf appartementen. Deze zijn geschikt voor mensen met zwaardere mobiliteitsproblemen. Alle appartementen worden zorggeschikt en zijn in eerste instantie bedoeld voor (oudere) bewoners vanuit de wijk die bij verhuizing een eengezinswoning achterlaten. De oudere bewoners kunnen daarbij in de eigen wijk blijven wonen en behouden het sociale netwerk dat in de afgelopen decennia is opgebouwd. Er zijn, zonder dat er actief is geworven, al veel geïnteresseerden (*stand op 28 oktober 2018: 90 aanmeldingen waarvan 61 aanmeldingen vanuit de wijk*).

Omdat de woningen zorggeschikt zijn kan er, conform landelijk en gemeentelijk beleid, zo lang mogelijk thuis worden gewoond. Ook als zich een zorgvraag aandient. Met zorgorganisatie Stichting NiKo is de afspraak gemaakt dat die desgewenst de thuiszorg kan leveren.

Als de zelfredzaamheid wegvalt, en er geen andere ondersteuning in het huishouden aanwezig is, is verhuizing naar een intramurale voorziening benodigd. Stichting NiKo kan in dat geval de zorg blijven verlenen en verhuizing organiseren naar een intramurale plek in De Palatijn of De Nieuwpoort. Beide zorgvoorzieningen liggen op loopafstand van het nieuwbouwplan en hiermee blijven de betrokkenen steeds in de eigen wijk wonen.

Bewoners van het nieuwbouwplan zullen gebruik kunnen maken van het fijnmazige netwerk van openbaar vervoer in Alkmaar. De bus stopt vlakbij op de Willem de Zwijgerlaan en wie niet meer zo goed ter been is, kan daardoor eenvoudig het centrum van Alkmaar met alle voorzieningen zoals winkels, bibliotheek, ziekenhuis en theater bereiken. Tot op hoge leeftijd kan daarvoor actief mee worden gedaan aan het maatschappelijke leven.

Het nieuwbouwplan voor de locatie van de voormalige Trefpuntkerk is hiermee met recht een 'Plan van de toekomst'. Het is een kans voor ouderen én voor de jongeren. Het levert woningen op die nu, maar ook in de toekomst waardevol voor de wijk zullen zijn.

2.4 Stedenbouwkundig plan

De locatie kenmerkt zich doordat hij aan een plein en drie verschillende straten ligt. De drie straten hebben ook een verschillend karakter, de Frederik Hendriklaan is een drukke doorgaande weg waar ook de bus door gaat. Daarnaast gaat deze straat ook over het plein waar onder andere de weekmarkt staat en diverse winkels aan grenzen. De Louise de Colignystraat is de tweede straat waar de locatie aan grenst die tevens langs het plein loopt. De laatste is de Charlotte de Bourbonstraat, een smallere woonstraat met eenrichtingsverkeer van zuid naar noord, waar de locatie aan het einde van ligt.

Het ontwerp van de herontwikkeling moet hier goed op reageren. Hiervoor is overleg geweest tussen belegger House of RTS en de afdeling Stedenbouw van gemeente Alkmaar. In dit overleg is bepaald dat er aan de pleinzijde een wand moet komen om het plein af te sluiten. Tevens

werd daarbij bepaald dat in deze wand een accent op de hoek van het plein Frederik Hendriklaan en de Louise de Colignystraat moet krijgen. Dit accent is qua dakrand 41cm hoger dan de bouwhoogte van hoogste bouwlaag (10,54m t.o.v.10,13m). Het plein wordt door het gebouw intiemer en krachtiger doordat het geheel omsloten wordt door gebouwen. Tot slot sluit het plan via een trapsgewijze opbouw van 2 naar 3 lagen qua hoogte goed aan op de belendingen van de rijwoningen in de Frederik Hendriklaan en de Charlotte de Bourbonstraat. In deze straten (rijwoningen) is op basis van het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van 10,5 meter planologisch toegestaan.

figuur 3. vogelvlucht vanaf pleinzijde (bron: Zijlstra Schipper Architecten, 30-10-2018)



Met de eerste aanzet van de stedenbouwkundige verkenning is meteen overleg gevoerd met de omwonenden. Vanuit deze gesprekken zijn er belangrijke punten meegenomen voor de herontwikkeling. Het plan heeft een aantal inpandige parkeerplaatsen op de begane grond die omsloten zijn door het gebouw. Deze parkeerplaatsen worden alleen via de Frederik Hendriklaan ontsloten. Op verzoek van de bewoners aan de Charlotte de Bourbonstraat is een aanvangelijke ontsluiting vanaf die zijde vervallen. Op deze manier wordt de nu al drukke eenrichtingsweg Charlotte de Bourbonstraat ontlast van extra verkeersdruk. Verder is de maatschappelijke ruimte in de plint van het gebouw op het plein georiënteerd. De entree van de maatschappelijke ruimte ligt hierdoor ook aan de pleinzijde.

Voor meer privacy van de achterliggende bebouwing is na overleg met de omwonende ervoor gekozen om de kopgevels door te zetten tot en met de galerij, zodat vanuit de gevels niet direct in het binnengebied van de naastgelegen bestaande woningen wordt gekeken. Ook is een eerder gepland dakterras op de eerste verdieping komen te vervallen.

figuur 4. vogelvlucht (bron: Zijlstra Schipper Architecten, 30-10-2018)



Om beter aan te sluiten bij de bestaande bebouwing van de Charlotte de Bourbonstraat zijn vijf appartementen toegevoegd op de begane grond. Het bouwvolume typeert zich door het accent op de hoek en de horizontaal aangrenzende kaders waarin met herhaald ritme van elementen een rustig gevelbeeld is gecreëerd. Op deze wijze wordt ook aangesloten op de stijl van de grotere volumes in dit gebied en is het nieuwe gebouw door vernieuwende toepassingen tevens van deze tijd. Het ritme van de gevelopeningen op de begane grond volgen de openingen van de overige gebouwen aan het plein. Het donkerrode metselwerk van dit accent gaat door in de plint van het gebouw waardoor het gebouw stevig op de grond staat. Het metselwerk in de ka-

ders zal, vanwege het andere karakter ook een ander kleur krijgen, namelijk antraciet. De balkons zijn voor de privacy en beschutting deels inpandig en krijgen lichtgroene glazen hekjes. Hierdoor ontstaat er een levendige gevel. Ook de achtergevels zullen een vriendelijke, levendige uitstraling krijgen.

figuur 5. Gevelimpressies (bron: Zijlstra Schipper Architecten, 30-10-2018)



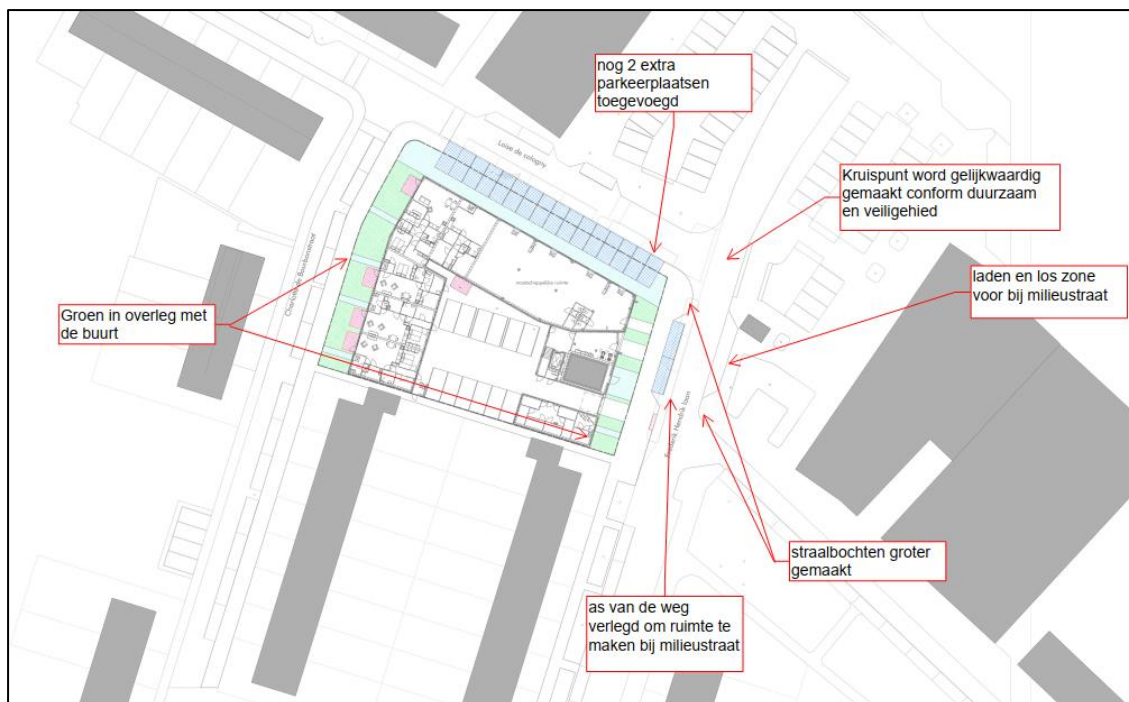
Groen en verkeersveiligheid

Op de plekken waar zich nu ook groen bevindt komt nieuw groen terug en de bestaande bomen in de openbare weg zullen worden gehandhaafd. Aan de zijde van de Charlotte de Bourbonstraat worden in het verlengde van de bestaande tuinen voortuinen gerealiseerd zodat het privé-groen logisch doorloopt. Aan de omwonenden en gemeente is gevraagd om samen op te trekken bij de inrichting van het groen in de aansluitende openbare ruimte en de wegen rond het gebouw en de verharding waarbij de verblijfskwaliteit en de veiligheid van alle weggebruikers centraal moet staan.

Naar aanleiding van geuite zorgen wordt de as van de Frederik Hendriklaan ter plaatse naar het westen enkele meters verlegd en zijn twee extra parkeerplaatsen opgenomen zodat het huidige veiligheidsconflict met kort parkeren de milieustraat en de pinautomaat van de Rabobank wordt weggenomen. Ook wordt de voorrangssituatie op de kruising Louise de Colignystraat- Frederik Hendriklaan aangepast waardoor de verkeerstromen duidelijker worden hetgeen de veiligheid ook ten goede komt.

In volgend figuur zijn de extra ingrepen in het openbaar gebied weergegeven.

figuur 5. Overzicht extra maatregelen in de openbare ruimte (bron: Zijlstra Schipper Architecten, 5-11-2018)



2.5 Bouwplan en programma

Het woongebouw bestaat uit maximaal drie verdiepingen, waarbij het gebouwdeel met drie verdiepingen een maximale hoogte (bovenzijde dakrand) van 10,13 meter kent. De maximale hoogte (bovenzijde dakrand) van het deel dat uit twee bouwlagen bestaat is 7,13 meter hoog. Aan de pleinzijde van de Louise de Colignystraat, tot ongeveer halverwege het gebouw aan de Frederik Hendrikslaan, wordt echter nog een klein hoogteaccent gecreëerd door het oprichten van een opstaande verhoogde dakrand. Deze dakrand steekt visueel circa 41 centimeter boven de maximale hoogte van het gebouw uit en kent daarmee een afdekhogte van 10,54 meter.

Op de begane grond worden vijf appartementen, een maatschappelijke ruimte en twaalf parkeerplaatsen gerealiseerd. De entree van de parkeerplaats bevindt zich aan de oostzijde, direct tegenover de JW Frisostraat.

Op de eerste verdieping worden 10 appartementen gerealiseerd en op de tweede verdieping worden negen appartementen gerealiseerd. De appartementen variëren in oppervlakte en indeling. De appartementen zijn in verband met de doelgroep integraal toegankelijk en zo veel mogelijk zorggeschikt.

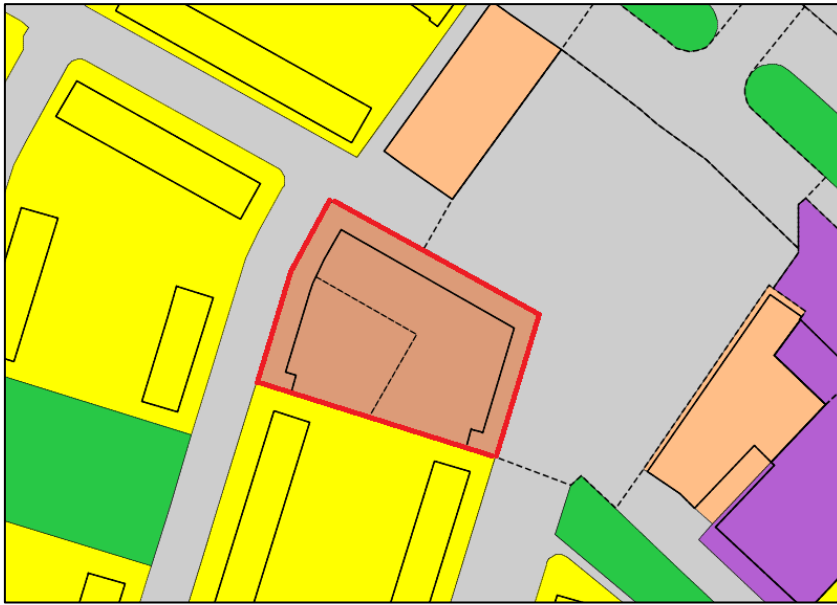
Programma

In totaal worden 24 woningen gerealiseerd, die allen in de huursector vallen. Van deze 24 woningen worden er 8 (33%) in de categorie sociale huur gerealiseerd. Dit mede op basis van de (gemeentelijke) uitgangspunt dat 30% van het totaal aantal woningen in de sociale sector moet zitten. Op de begane grond wordt een maatschappelijke ruimte gerealiseerd. In totaal bevat dit circa 225 m² gebruiksoppervlakte die bijvoorbeeld ingevuld kan worden met een welzijns- of zorgfunctie.

2.6 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid', vastgesteld door de raad van de gemeente Alkmaar op 4 april 2013. De projectlocatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 4 meter of 8 meter.

figuur 5. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 14 februari 2017)



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk;
- b. bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. zorghotel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorghotel';
- d. het uitoefenen van sportactiviteiten en aan de sportactiviteit ondergeschikte en bijbehorende detailhandel, dienstverlening en horecabedrijf van categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- e. horecabedrijven categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken;
- g. wegen en paden;
- h. laad- en losplaatsen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ontsluitingswegen;
- m. voet- en rijwielpaden;
- n. verkeer- en verblijfsgebied;
- o. waterlopen en waterpartijen;
- p. groenvoorzieningen.

Begrippen:

1.48 maatschappelijk:

overheids-, medische, onderwijs, sociaal-culturele, religieuze, jeugd/kinderopvang, en vergelijkbare maatschappelijke doeleinden, met inbegrip van bijbehorende en aan de maatschappelijke doeleinden ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca van categorie 3;

In de bijbehorende regels zijn bouwregels opgenomen, waarin staat bepaald dat voor het bouwen van gebouwen het volgende geldt:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bouwperceel, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, mag niet meer worden bebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- de maximale toegestane bouwhoogte van 4 dan wel 8 meter wordt overschreden, omdat het bouwplan uitgaat van een bouwhoogte van 10,13 meter voor wat betreft de derde verdieping en een verhoogde dakrand van 10,54 meter aan de pleinzijde van de Louise de Colignystraat, tot ongeveer halverwege het gebouw aan de Frederik Hendriklaan;

- de functie wonen niet past binnen de functie maatschappelijk.

Bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren 2018”

Gemeente Alkmaar heeft eerder een ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018’ in procedure gebracht die de reeds vastgestelde Parkeernormennota Alkmaar 2017-2027 planologisch en juridisch vastlegt voor de vastgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Alkmaar. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 22 februari 2018 tot en met woensdag 4 april 2018 ter inzage gelegen en het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing en het behandelen van de parkeeraspecten is vooruitlopend op het inwerking treden van dit paraplubestemmingsplan al getoetst aan de parkeernormen uit dit plan.

Conclusie

Het te realiseren plan is strijdig met een aantal punten van het vigerende bestemmingsplan. Medewerking is dan ook alleen mogelijk door het voeren van de benodigde afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Ook kan de omgevingsvergunning niet eerder worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. In de raad van 2 december 2010 is besloten dat voor bepaalde categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Het voorgenomen bouwplan past niet in één van de aangewezen categorieën van gevallen. De raad wordt dan ook verzocht om de benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

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

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip ‘actuele regionale behoefte’ is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door ‘behoefte’;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De wijziging van de Ladder van 1 juli 2017 is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke ‘treden’ en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder

hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

“Provincies en gemeenten geven aan dat de term ‘actuele regionale behoefte’ voor verwarring zorgt en onvoldoende duidelijk maakt waar een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling zich op zou moeten richten. In het bijzonder de term ‘regionaal’ is verwarrend, omdat het enerzijds betrekking heeft op de omvang van het gebied waarbinnen de behoefte moet worden gezien, ofwel het ‘ruimtelijke verzorgingsgebied’, ook wel ‘marktregio’ genoemd. Anderzijds heeft het betrekking op de aard van het overleg, waarbij de regio nogal eens wordt geïnterpreteerd als de bestuurlijke regio. Provincies hebben in een voorstel aangegeven graag een onderscheid te willen zien tussen het regionale aspect bij de behoefte in de zin van het verzorgingsgebied en het overleg in bovengemeentelijk verband. De gedachte achter dit voorstel is in dit wijzigingsbesluit overgenomen door het vervangen van de term ‘actuele regionale behoefte’ door de eenvoudiger term ‘behoefte’.”

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van 24 appartementen met op de begane grond een maatschappelijke plint. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient goed gemotiveerd te worden. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1, nader toegelicht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en voor het laatst gewijzigd in 2015. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze geconsolideerde versie is na wijziging in werking getreden op 1 maart 2017.

De planlocatie maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: "In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu". De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken. Het doel van de RAP's is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma biedt een robuust kader voor lokale differentiatie in woonproducten, doelgroepen en locatietypen. Als gemeenten en regio's van elkaar weten wat de plannen zijn en daar afspraken over maken, kunnen unieke lokale kansen beter benut worden, zonder dat er ongewenste concurrentie ontstaat.

De speerpunten van de provinciale woonvisie zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Provinciale Woonvisie staat beschreven dat een aantal doelgroepen minder kans heeft op het vinden van een geschikte én betaalbare woning. Dit geldt voor de volgende doelgroepen:

- Jongeren/starters: zij willen voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Voor deze groep woningzoekenden is het beschikbare aanbod nu vaak te duur.
- Senioren: de meeste senioren willen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Er zijn onvoldoende voor hen geschikte woningen beschikbaar.
- Zorgvragers: onder deze doelgroep vallen woningzoekenden met een behoefte aan zorg, ondersteuning en/of welzijn. Er zijn onvoldoende passende woningen beschikbaar voor deze groep.

De Provinciale Woonvisie is voor Alkmaar nader uitgewerkt in de Regionale Woonvisie.

3.2.3 Conclusie

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. Het initiatief sluit aan bij de Provinciale Woonvisie. Er wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit de Provinciale Woonvisie, zo wordt thuis wonen gestimuleerd doordat de woningen zorggeschikt zijn. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar (2013-2020)

De basiskwaliteit van de regio Alkmaar is de aantrekkelijke samenhang tussen stedelijke en landelijke gebieden waarbinnen ieder gebied haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit heeft. Aan de basis van alle woningmarktontwikkelingen staan de demografie en economie. Juist op die vlakken is er nu veel aan de hand. Een bevolking die meer alleen gaat wonen, in plaats van in gezinsverband, en die bovendien veel ouder wordt. Dat geeft een grotere noodzaak om Wonen te combineren met Welzijn en Zorg. Een financiële crisis waardoor huizen langer te koop staan en wachtlijsten voor huurwoningen oplopen.

Hierdoor zitten we op een kantelpunt. De regio is nog steeds een aantrekkelijke plek om te wonen, maar waar we voorheen konden bouwen wat we wilden en programma's langjarig konden dicteren, moeten we nu "strategisch gaan toevoegen" aan de bestaande voorraad. In de nieuwe Woonvisie wordt gebroken met het 'oude denken' en gekozen voor lokaal maatwerk en regionale afstemming.

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 9.626 woningen tot 2026 (Primos prognose uit 2016). Kwantitatief zijn er verstedelijkingsafspraken gemaakt die prestatieafspraken bevatten tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020. Voor Noord-Holland zijn deze afspraken vastgelegd in twee gebiedsdocumenten (de woningbehoefte in deze gebiedsdocumenten vormde de input voor het opstellen van de RAP's). In het RAP is voor de termijn 2020 aangegeven welke woningtypen in de regio het meest kansrijk zijn.

In de regio zijn er getalsmatig geen grote knelpunten, 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 slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' ten aanzien van de betaalbaarheid.

3.3.2 Regionaal Actie Programma (RAP) 2016-2020

De Regionale Actie Programma's (RAP's) vormen een uitwerking op de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar. In totaal zijn er door Provinciale Staten vijf RAP's vastgesteld. In de jaren daaropvolgend beziet de provincie de voortgang via monitoring en gesprekken met regio's / gemeenten. Het RAP van de regio Alkmaar geeft een meer realistischer benadering dan dat in het verleden naar de woningmarkt werd gekeken. In het RAP wordt inzicht gegeven in de huishoudensontwikkeling en de woningvraag en -aanbod in de regio tot 2020 en de daarvan afgeleide reële woningplanning tot 2020. Ook zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt over regionale productie, over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering. In het RAP staat dat er tot 2026 een behoefte is van 9.626 woningen in de regio Alkmaar.

3.3.3 Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan het uitgangspunt dat Alkmaar een levendige stad is voor jong en oud. De appartementen zorgen voor goede woonvoorzieningen die hiermee een impuls kunnen geven aan de economie en culturele, recreatieve voorzieningen in Alkmaar. Er wordt juist aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit de regionale woonvisie en het RAP, gezien de doelgroep van het bouwprogramma. In totaal worden acht sociale huurwoningen gerealiseerd, wat voldoet aan de eis van 30%. Daarnaast wordt thuis wonen gestimuleerd doordat de woningen zorggeschikt zijn.

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

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

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst.

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

De tweede ambitie is dat Alkmaar zichzelf ziet als compacte stad. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad

Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. De derde ambitie is een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

Algemene ambitie: woonambitie

De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één-en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen.

Algemene ambitie: woonzorg

Demografische trends wijzen uit dat de maatschappij vergrijst in de komende periode, met een hoogtepunt rond het jaar 2040. Hierdoor neemt de behoefte aan zorg in de eigen woonomgeving in de toekomst toe. Veranderingen in de zorgsector leiden ertoe, dat steeds meer grootschalige centrale zorgvoorzieningen worden vervangen door kleinschalige gespecialiseerde zorgvoorzieningen. Ook mobiele zorgpunten en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen, worden steeds belangrijker. De gemeente faciliteert de transformatie in de zorgsector in ruimtelijke zin en streeft naar het bereikbaar houden van zorg in de buurt als onderdeel van een hoge omgevingskwaliteit. Een ander sociaal aspect dat bijdraagt aan een hoge omgevingskwaliteit is de veiligheid van de woonomgeving.

Compacte stad Alkmaar

Alkmaar maakt de keuze om alle ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken op te vangen binnen de bestaande stad. De stad wordt dichter bebouwd door plekken in de stad te ontwikkelen die momenteel een matige (ruimtelijke) kwaliteit hebben. Het behoud en verder verbeteren van de leefbaarheid is het uitgangspunt in bestaande woonwijken. Onderdeel hiervan is het behoud van ruimte voor groen en parkeren. Alkmaar is een stad die uitnodigt tot gezond leven. De gemeente zet daarom in op het bereikbaar houden van zorg in de stad. Kleinschalige zorglocaties in wijken en buurten maken het mogelijk dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen.

Relatie met plan

De herontwikkeling van de binnenstedelijke locatie van kerk naar woongebouw met maatschappelijke functie past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Met het voorliggende project worden zorggeschikte huurappartementen gerealiseerd met maatschappelijke functies op de begane grond. Hiermee wordt aangesloten bij de ambities ten aanzien van wonen, zorgwonen en de compacte stad zoals hierboven beschreven.

3.4.2 Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan het uitgangspunt dat Alkmaar een levendige stad is voor jong en oud. Door herontwikkeling van de Trefpuntkerk krijgt de woonfunctie in de binnenstad een impuls. Boven de maatschappelijke plint worden woningen gerealiseerd, wat tevens zorgt voor meer sociale veiligheid.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

Beoogde ontwikkeling betreft realisatie van 24 appartementen binnen bestaand stads- of dorpsgebied. Hierdoor dient de Ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd te worden, waarin de regionale behoefte naar extra woningen dient te worden aangetoond.

4.1.1 Motivatie behoefte

In de RAP 2016 – 2020 is aangegeven dat voor de regio Alkmaar tot 2026 een behoefte is aan 9.626 woningen. Dit is gebaseerd op de Primos-prognose uit 2016. In 2017 heeft de provincie Noord-Holland een nieuwe prognose berekening gemaakt. Die noemt een behoefte voor de regio Alkmaar van 5.000 woningen in de periode 2017-2020 en 12.100 voor 2017-2030.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 24 woningen. Deze woningen dragen bij aan het invullen van de woningbehoefte in de periode 2017-2020. Derhalve kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve behoefte.

Gezien de beperkte uitbreidingsmogelijkheden moet de opgave vooral gerealiseerd worden door herontwikkeling binnen de bestaande stadscontouren. Dit is ook in overeenstemming met het provinciaal beleid waarin ervan wordt uitgegaan dat verdere verstedelijking met name plaatsvindt binnen de zogenaamde rode contouren. Ook wordt aansluiting gezocht bij de ambities van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 voor wat betreft het realiseren van een compacte stad en de ambities voor zorggeschikte woningen. De 24 appartementen worden allemaal huurappartementen, waarvan 30% (8 stuks) binnen de sociale sector vallen. Bij realisatie van het project worden binnen Alkmaar kwalitatief hoogstaande woningen gerealiseerd en wordt hiermee voorzien in de binnen de regio bestaande vraag naar woningen.

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (zie hiervoor paragraaf 3.2.1). Door de realisatie van de woningen wordt derhalve voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen binnen bestaand stads- of dorpsgebied. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving krijgt met het realiseren van dit appartementencomplex een impuls. Het plan is een verrijking voor de buurt en geeft visueel en gevoelsmatig een beter aanzien. Daarnaast wordt door het toevoegen van woningen meer levendigheid gecreëerd in het gebied.

Het realiseren van 24 appartementen met maatschappelijke plint binnen het bestaand stedelijk gebied is op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking goed gemotiveerd.

4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Parkeren

Conform het gemeentelijke beleid dient de parkeerbehoefte die zal ontstaan ten gevolge van realisatie van het project, op eigen terrein te worden opgelost. Aangezien de locatie gelegen is in het “overige gebied” van Alkmaar, gelden hiervoor de parkeernormen zoals opgenomen in tabel 1. In deze tabel wordt het programma afgezet tegen de parkeernorm, waardoor de parkeerbehoefte berekend wordt. Hieruit blijkt dat er in totaal een behoefte is aan minimaal 40 en maximaal 53 parkeerplaatsen:

Tabel 1: berekening parkeerplaatsen (bron: gemeente Alkmaar, parkeernormen 2017-2027)

	Norm(min)	Norm(max)	Aantal	PP(min)	PP(max)
45-75 m2 bvo	1,0	1,6	8	8	12,8
75-100 m2 bvo	1,3	1,7	16	20,8	27,2
Behandeldkamers	2,1	2,6	5	10,5	13
Totaal				39,3	53,0

Salderen: Waarom mogen bij het bouwplan 23 parkeerplaatsen worden meegeteld?

In de parkeernormennota (4.2) is opgenomen dat er bij verbouw (omkatten) rekening gehouden mag worden met de oude situatie. In voorliggend plan is in principe sprake van sloopnieuwbouw en wordt het bestaande pand niet enkel verbouwd. Wel is duidelijk sprake van een transformatie en kent de huidige bestemming ook een zekere parkeerbehoefte die door de transformatie van de locatie verdwijnt. Het toepassen van deze ‘saldering’ is ook in overeenstemming met vaste jurisprudentie van de Afdeling, zie onder meer de uitspraak van 2 november 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2924). Hier wordt overwogen: *“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:133) behoort bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan... Dit houdt in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand.”*

Daarnaast heeft of kan elke bestemming een claim hebben op het openbaar gebied voor het parkeren van auto's. Met deze claim mag rekening worden gehouden als een bestemming wordt gewijzigd of als met vergunning van de bestemming wordt afgeweken. Er kan dus gebruik worden gemaakt van saldering omdat er sprake is van functieverandering van het bouwvlak en de parkeerplaatsen uit het verleden in stand blijven.

Omdat de bezoekers van de kerk met parkeren aangewezen waren op de openbare ruimte wordt de “parkeereis bepaald door de nieuwe parkeereis te verminderen met de oude parkeereis”. Voor de oude functie (groen, kerk) waren 23 parkeerplekken nodig. Aangezien deze parkeerplaatsen in stand blijven, tellen ze mee in de parkeeroplossing.

De Trefpuntkerk had een oppervlakte van 1150 m2. De functie was kerk- en trefpuntfunctie. Behalve kerkzaal waren er 5 ontmoetingsruimtes. De Trefpuntkerk was meer ontmoetingsruimte dan kerk. Huidige norm is 2,7 en dan zou het salderingsaantal uitkomen op $2,7 \times 11,5 = 31,05$ pp. We hanteren echter de norm uit het verleden voor buurtcentrum / vergaderruimte: 2,0 p.p /100 m2. Dan komt het salderingsaantal uit op 23.

Er zijn in de toekomst 42 parkeerplaatsen aanwezig:

- 23 parkeerplaatsen uit het verleden (zie kader hiervoor);
- 12 parkeerplaatsen in de garage op eigen terrein;
- 7 extra parkeerplaatsen op straat. In de bestaande situatie liggen er langs de Louise de Colignystraat en Frederik Hendriklaan respectievelijk 7 en 4 = 11 langspaarvakken. In de toekomst zijn dit er $16+2=18$ parkeervakken. Zie situatietekening figuur 6.

figuur 6: situatietekening begane grond en buitenruimte (bron: Zijlstra Schipper Architecten, 30-10-2018)

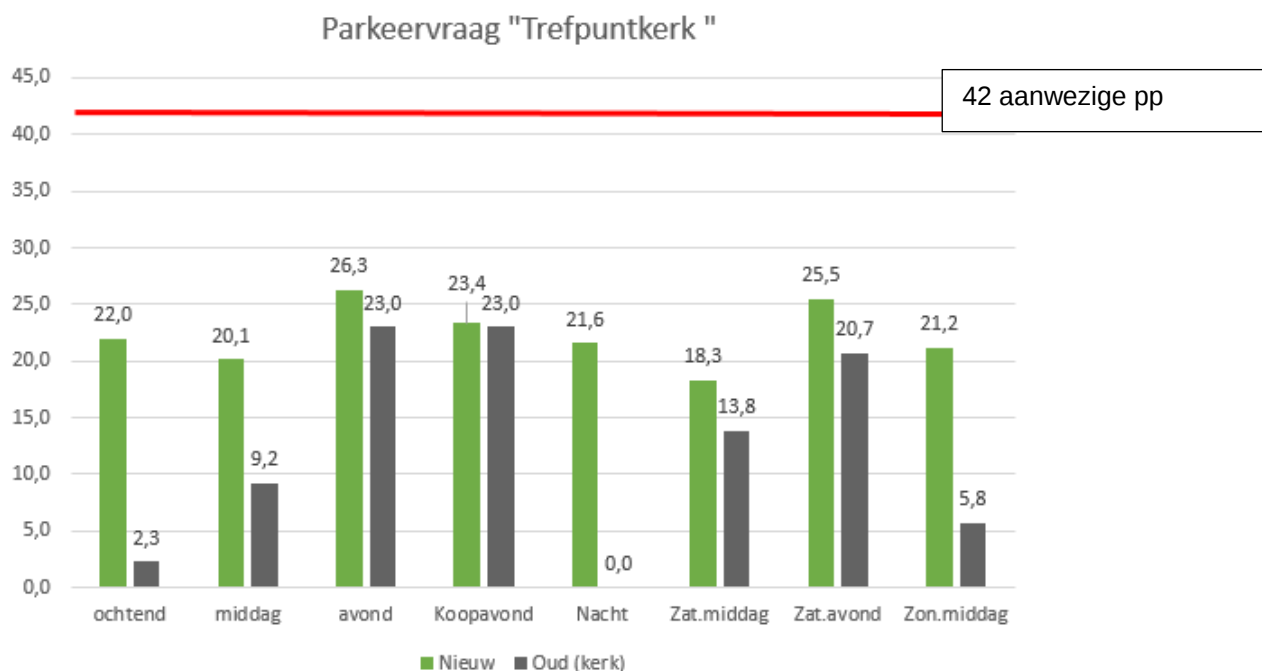


Zonder rekening te houden met dubbelgebruik voldoet het parkeerplan reeds aan de parkeernormennota.

Dubbelgebruik parkeren

Rondom het bouwplan zijn winkels en andere woningen. Ondanks het feit dat het bouwplan voldoet aan de parkeernorm, is toch nog gekeken naar dubbelgebruik, om inzicht te krijgen in de parkeerdrukverdeling en parkeerbalans.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen zal in de loop van de week fluctueren. Onderstaande grafiek laat zien dat de maximale vraag naar parkeren op avonduren afgerond 27 is.



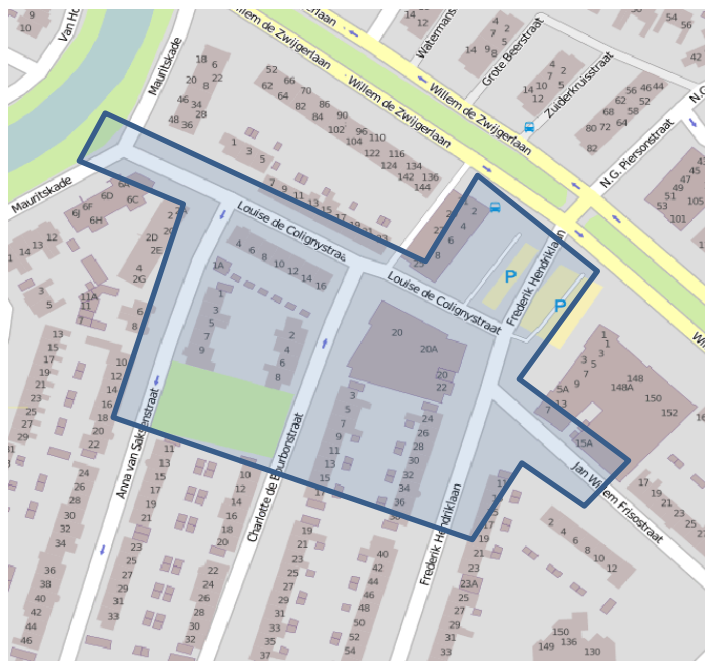
Overdag zullen de behandelkamers meer bezoekers trekken, terwijl 's avonds de bewoners thuis zijn. Met de volgens het beleid te hanteren aanwezigheidspercentages voor de diverse functies is de parkeervraag in de loop van week berekend. Bij bewoners is onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekersgedeelte. Het bezoek (0,3 pp/woning) zal 's nachts niet parkeren.

Er zijn 42 parkeerplaatsen beschikbaar, terwijl er vanuit dubbeltelling 27 nodig zijn. De 23 parkeerplaatsen uit het verleden worden in de praktijk dus niet allemaal benut. Het zijn er slechts 8.

Parkeerdruk openbare ruimte

Om inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige parkeerdruk is in juni 2017 en februari 2018 in representatieve periodes en op representatieve momenten een parkeerdrukonderzoek in de buurt gedaan binnen de in het beleid gehanteerde loopafstanden. Er is geteld op 8 momenten in de week gedurende 3 weken. In het blauw omlijnde gebied bevinden zich nu 131 parkeerplaatsen. Als er gekeken wordt naar het maximumaantal auto's op elk moment schommelt de parkeerdruk op die 8 momenten maximaal tussen de 53 en 86 %.

figuur 7: telgebied



De toekomstige vraag naar parkeren zal stijgen (zie onderstaande tabel) ten opzichte van de huidige (leegstand) situatie. Tevens zullen er netto 19 parkeervakken bijkomen.

In de onderstaande tabel zijn de huidige en toekomstige situatie onder elkaar gezet:

	Doordeweeks				Zaterdag		Zondag	
	ochtend	middag	avond	Koopavond	Nacht	middag	avond	middag
Maximum aantal auto's (2018)	86	92	80	73	73	113	80	70
Extra (parkeernormen)	22,0	20,1	26,3	23,4	21,6	18,3	25,5	21,2
Toekomstig aantal auto's	108,0	112,1	106,3	96,4	94,6	131,3	105,5	91,2
Vakken (2018)	131	131	131	131	131	131	131	131
Vakken (toekomst)	150	150	150	150	150	150	150	150
Parkeerdruk (2018)	66%	70%	61%	56%	56%	86%	61%	53%
Parkeerdruk (toekomst)	72%	75%	71%	64%	63%	88%	70%	61%

De parkeerdruk zal ten opzichte van de nu leegstaande Trefpuntkerk toenemen, maar zal niet boven de 90% komen. 90 Procent is de grens die is vastgesteld in de Verkeersvisie uit 2017 en ook terugkomt in de parkeernormennota.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de parkeernormennota en de toekomstige parkeerdruk zal niet boven de 90% komen.

Verkeersaantrekkende werking en ontsluiting

Het project kent een verkeer aantrekkende werking als gevolg van het toevoegen van 24 appartementen ter plaatse van het projectgebied. Op basis van de kencijfers van de C.R.O.W. (publicatie 317) is de volgende verkeer aantrekkende werking te bepalen. Het projectgebied ligt in een sterk stedelijk gebied en in de rest bebouwde kom. Op basis van de publicatie van het C.R.O.W. trok een kerk in combinatie met een aantal vergaderkamers tussen de 200 en 355 verkeersbewegingen per dag. Het appartementencomplex in combinatie met het gezondheidscentrum zal volgens de landelijke richtlijnen 211 tot 317 verkeersbewegingen per dag trekken. In verkeersgeneratie (alle vervoersmodaliteiten) is er dus geen significant verschil.

De parkeergarage mondt uit op de Frederik Hendriklaan. Het projectgebied zal dan ook worden ontsloten op de Frederik Hendriklaan en de Louise de Colignystraat. Via de Frederik Hendriklaan en de Willem de Zwijgerlaan is de locatie aangesloten op de provinciale wegen N9 en N242 en de Rijksweg A9. Gezien de goede ontsluiting wordt niet verwacht dat de toename van het aantal verkeersbewegingen nadelige gevolgen zal hebben voor de normale verkeersafwikkeling in de omgeving.

Uitgangspunt: matig stedelijk, rest bebouwde kom	Kolom1	Kolom2	Kolom3	Kolom4	Kolom5	Kolom6	Kolom7
Oude situatie							
	Kencijfer min	Kencijfer n	Eenheid	Aantal	Generatie min	Generatie max	
Kerk	0,1	0,2	Stoel	300	30	60	
Vergaderingen	42,6	73,8	Ruimte	4	170,4	295,2	
					200,4	355,2	
Wonen	5,2	6	Woning	25	130	150	
Gezondheid	16,1	33,3	Kamer	5	80,5	166,5	
					210,5	316,5	

De verkeerssituatie op de Frederik Hendriklaan/Louise de Colignystraat is momenteel niet logisch volgens het principe van Duurzaam veilig ingericht. De bouwplannen geven een goede aanleiding voor de gemeente om dit stukje straat beter in te richten.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

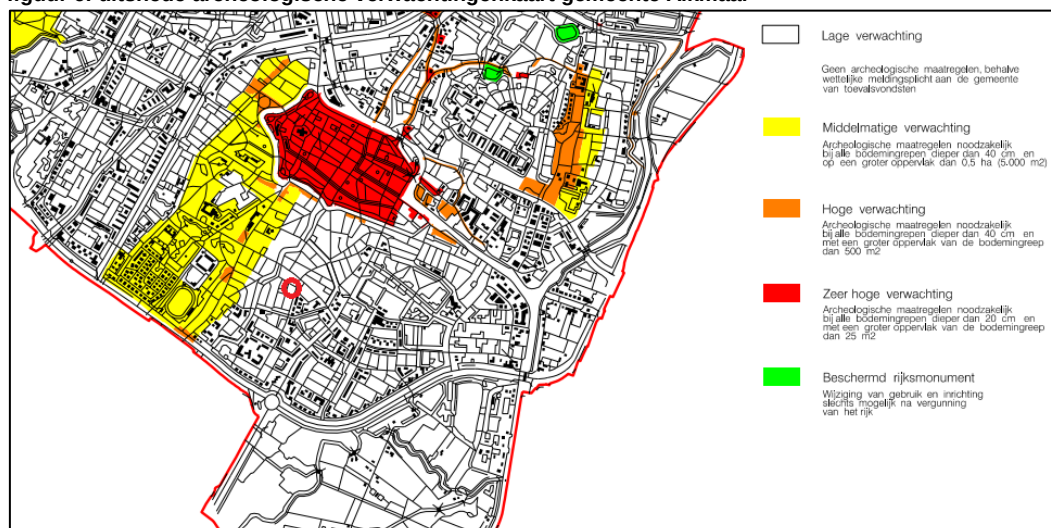
In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd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

4.3.1 Situatie projectgebied

Op basis van de archeologische verwachtingenkaart van gemeente Alkmaar geldt voor de projectlocatie een lage verwachting voor archeologische waarden. In de bijlage van het huidige bestemmingsplan Alkmaar Zuid is een lijst met beeldbepalende panden opgenomen (6 november 2012). De Trefpuntkerk is hier niet in opgenomen.

Volgens gemeentelijk beleid zijn op locaties met een lage archeologische verwachting geen aanvullende maatregelen nodig teneinde de archeologische waarden te waarborgen. Wel dienen eventueel tijdens de werkzaamheden aangetroffen toevallige vondsten op grond van de wettelijke meldingsplicht bij gemeente Alkmaar te worden gemeld.

figuur 6: uitsnede archeologische verwachtingenkaart gemeente Alkmaar



4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

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

Watercompensatie

Bij het realiseren van nieuwe projecten moet inzichtelijk worden gemaakt hoeveel m² verharding (dakoppervlak, bestrating) in de huidige en toekomstige situatie aanwezig is. Indien sprake is van een toename van het verharde oppervlak dient mogelijk ter compensatie extra oppervlaktewater te worden gegraven. Ook moet inzichtelijk worden gemaakt of bestaand open water wordt gedempt. Wanneer dit het geval is, zal ook dit gecompenseerd moeten worden.

Het projectgebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. Bij realisatie van het project zal dan ook geen sprake zijn van een toename van de aanwezige verharding. Gezien de huidige staat van het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling is watercompensatie dan ook niet aan de orde.

Afvalwater

Vanuit de nieuwe appartementen zal het (huishoudelijke) afvalwater worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Het regenwater van de verharde oppervlakken zal afgekoppeld worden van de riolering en gescheiden worden afgevoerd. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren).

Waterkwaliteitsysteem

Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloegbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Binnen het project zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, zodat geen gevaren optreden voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Gemeente Alkmaar gaat de komende jaren actief bezig met het afkoppelen van verharde oppervlakken (ombouwen van gemengd stelsel naar gescheiden stelsel). Hierbij wordt ook gebruikgemaakt van IT-riolering en doorlatende verharding zodat zoveel mogelijk water op duurzame wijze wordt verwerkt en ten goede komt aan het grondwatersysteem.

Het terrein van het projectgebied wordt optimaal/maximaal benut om aan deze wens tegemoet te komen. Het grootste deel van het terrein wordt voorzien van bouwkundige constructies en funderingen. Aan drie zijden daarvan blijft een strook over waar de aangegeven verharding zich op de volle grond bevindt. Voor een deel wordt de ruimte hier benut voor plantvakken en bomen. Daarmee wordt de opvang van hemelwater voor een deel bewerkstelligd.

Watertoets Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Op 15 mei 2017 is de digitale watertoets doorlopen. De resultaten van de digitale watertoets zijn terug te vinden in bijlage 1.1. Uit de watertoets volgde dat de ontwikkeling een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft. De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen, zoals het voorkomen van gebruik van uitlogbare materialen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het project. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om de waterhuishoudkundige aspecten te waarborgen.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. De projectlocatie is gelegen in het centrum van Alkmaar. Op het plein bevinden zich naast woningen diverse winkels en kleine bedrijven. Er is derhalve sprake van gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk, worden gereduceerd met één stap.

tabel 1 richtafstanden per milieucategorie

Richtafstanden in meters per omgevings-type		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

In voorliggend plan worden 24 appartementen gerealiseerd. Op de begane grond is tevens ruimte voor een maatschappelijke functie. De projectlocatie grenst aan een plein. Aan de overzijde van dit plein bevinden zich diverse winkels met bovenwoningen. Tevens bevindt zich een sportschool, afhaalrestaurant en personenautoverhuurbedrijf in de nabijheid van de projectlocatie. Aan de zuid- en westzijde grenst het plan voornamelijk aan woningen. Woningen leveren geen hinder op ten aanzien van andere woningen.

Voor de winkels en restaurants aan het plein geldt dat zij ingedeeld zijn in milieucategorie 1. In gemengd gebied geldt voor deze activiteiten een richtafstand voor 0. De winkels en restaurants vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aan de Willem de Zwijgerlaan 148-152 is een tankstation van AVIA gelegen. Dit tankstation is aangemerkt als categorie 2 (SBI-2008 473, benzineservicestation zonder LPG), met, binnen gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter tot woningen. Dit benzinstation ligt op ruim 60 meter afstand van de te realiseren woningen en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling. Tevens is op ongeveer 70 meter aan de Willem de Zwijgerlaan 148 een Kwik-Fit gesitueerd. Een sportschool is aangemerkt als categorie 2 (SBI-2008 931) met als grootste richtafstand 10 meter. Op 50 meter afstand is autoverhuurbedrijf Europcar gelegen, aan de Jan Willem Frisostraat 15A. Personenautoverhuurbedrijven worden in de VNG-brochure aangemerkt als categorie 2 (SBI-2008 7711) met tevens een grootste richtafstand van 10 meter.

De projectlocatie valt niet binnen de richtafstanden van het benzinstation, de sportschool of het personenautoverhuurbedrijf en vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR):

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

Groepsrisico (GR):

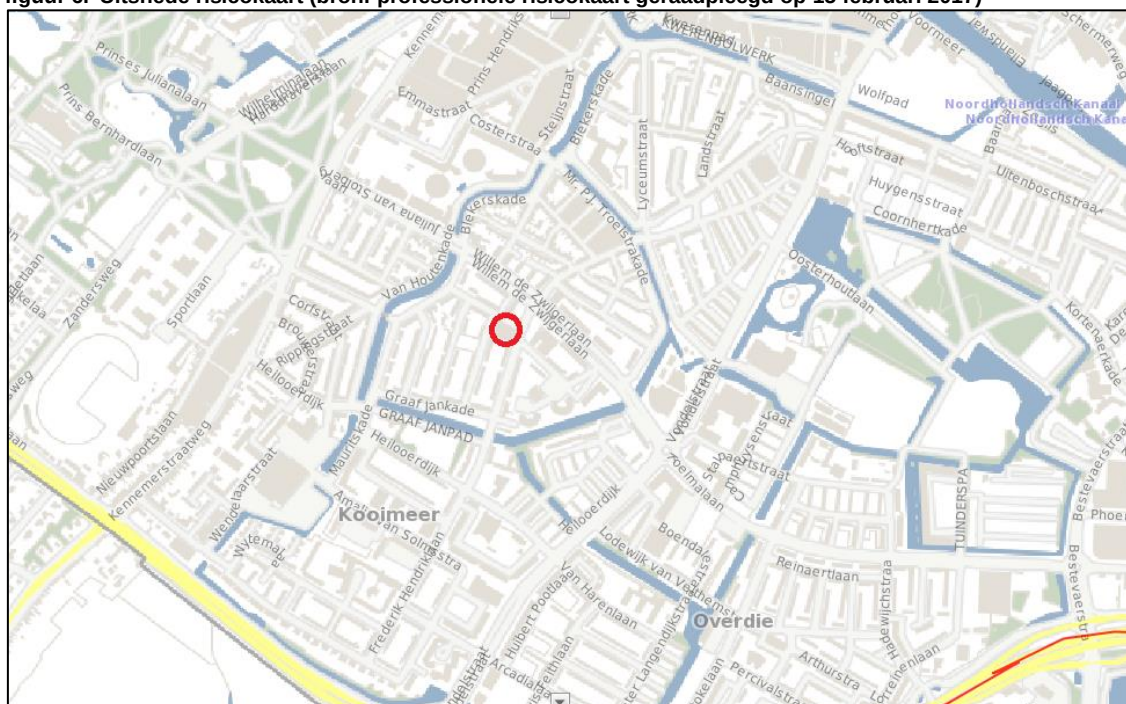
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied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

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

De transportroute gevaarlijke stoffen N242-Alkmaar-Zuid Rotonde bevindt zich op meer dan 800 meter van de projectlocatie en behoeft daarom geen nadere beschouwing.

Op de professionele risicokaart is te zien dat de projectlocatie niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

figuur 6. Uitsnede risicokaart (bron: professionele risicokaart geraadpleegd op 15 februari 2017)



5.3 Bodem (milieukundig)

Wettelijk kader

Op basis van artikel 8 in de Woningwet zijn gemeenten verplicht een bouwverordening vast te stellen, met onder meer voorschriften ter voorkoming van bouwen op verontreinigde bodem. De Woningwet staat namelijk niet toe dat er gebouwd wordt op dermate verontreinigde grond dat hierdoor gezondheidsrisico's ontstaan voor de mensen die in een gebouw leven of werken. Om te voldoen aan deze verplichting dient bij het realiseren van woningbouw de kwaliteit van de bodem inzichtelijk te zijn.

Beschouwing bodem

Met het oog op bovengenoemde is op 6 juli 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau. Het onderzoek, met projectnummer 25485, is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit het rapport blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie in de grond en het grondwater een zeer lichte verontreiniging is aangetroffen. Wel is tijdens het onderzoek asbesthoudend materiaal in de grond aangetroffen. Het asbest dat is aangetroffen vormt aanleiding tot het uitvoeren van een asbestonderzoek conform de NEN5707, om te beoordelen of wel of geen sprake is van bodemverontreiniging met asbest. Omdat nagenoeg het gehele terrein verhard is met gesloten verharding, zijn risico's als gevolg van asbest in de huidige situatie niet te verwachten. Wel wordt een aanvullend onderzoek naar asbest in bodem op dit moment uitgevoerd.

5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

Op het perceel Louise de Colignystraat 20-20a te Alkmaar wordt het voormalige kerkgebouw getransformeerd tot een woongebouw met 24 appartementen, genaamd het Trefpunt. In de plint van het woongebouw wordt ruimte gerealiseerd voor maatschappelijke doeleinden. Het ge-

bouw wordt in een U-vorm geprojecteerd op de huidige kavel. De achterzijde is voor het overgrote deel afgeschermd van het omliggende wegverkeer. Hiertoe wordt er ook een afscheidende muur geplaatst parallel aan het binnenterrein die de gevels aan oost- en westzijde met elkaar verbindt. De hoogte van deze muur bedraagt ca. 3,5 meter. Het woongebouw bevat gevels met maximaal 3 verdiepinglagen.

Adviesbureau HGOadvies heeft in januari 2018 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het aangepaste rapport van 23 maart 2018 is als bijlage toegevoegd, de resultaten zijn hieronder weergegeven.

Het akoestisch onderzoek omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op het perceel ten gevolge van de relevante wegen in de omgeving. Dit betreft het wegverkeer op de Willem de Zwijgerlaan, Frederik Hendriklaan, Charlotte de Bourbonstraat, Louise de Colignystraat en de Jan Willem Frisostraat. De geluidszone van de overige wegen in de omgeving reikt niet tot over het perceel. Deze zijn om die reden verder buiten beschouwing gelaten.

Doel onderzoek

Het doel van het onderzoek betreft het geluidsniveau op de nieuw te realiseren appartementen inzichtelijk maken ten behoeve van de toetsing aan de wettelijke normering Wet geluidhinder. Hiermee kan worden vastgesteld of er, na afweging van maatregelen, de noodzaak aanwezig is voor een eventuele hogere waarden. Op basis van de geluidsbelasting op de appartementen wordt tevens de benodigde gevelisolatie inzichtelijk gemaakt. Voor de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' is het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

Uit het onderzoek zijn de volgende maximale gevelbelastingen berekend ten gevolge van de omliggende wegen.

Gevel	Max. gevelbelasting	Bron
Voorgevel	58 dB	Willem de Zwijgerlaan*
Linkergevel	50 dB	Frederik Hendriklaan
Rechtergevel	48 dB	Charlotte de Bourbonstraat
Voorgevel	47 dB	Louise de Colignystraat
Linkergevel	46 dB	Jan Willem Frisostraat

**Incl. Art. 110g Wgh*

De berekende waarden van de Willem de Zwijgerweg overschrijden de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De maximale normering voor deze situatie zijnde 63 dB wordt niet overschreden. De overige wegen betreffen 30 km/h wegen en vallen niet onder het toetsingskader van de Wet geluidhinder. De toepassing van geluidsreducerende maatregelen zijn onderzocht en niet mogelijk gebleken. Er dienen hogere waarden te worden vastgesteld ten gevolge van de geluidsbelasting van het verkeer op de Willem de Zwijgerlaan.

Met betrekking tot de afweging voor maatregelen voor de nieuw te realiseren appartementen dienen stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aspecten te worden meegenomen:

- Vervoerskundig; de Willem de Zwijgerlaan heeft een belangrijke vervoersfunctie, aanpassingen aan deze weg zijn vanuit dit aspect niet gewenst.
- Verkeerskundig; Het instellen van een 30 km/h zone of snelheidsverlaging te realiseren middels drempels, wegversmalling etc. heeft reeds plaatsgevonden voor de omliggende wegen exclusief de Willem de Zwijgerlaan.
- Landschappelijk; het realiseren van een geluidswal of scherm is vanuit landschappelijk en verkeerskundig oogpunt niet gewenst.
- Stedenbouwkundig; stedenbouwkundig is afscherming in de vorm van een geluidswal of geluidsscherm ongewenst.
- Financieel; maatregelen als genoemd zijn vanuit financieel oogpunt gelet op het aantal te beschermen appartementen (24) niet doelmatig.

Uit de afweging voor maatregelen blijkt dat deze om verschillende redenen niet gewenst of realiseerbaar zijn. Er dienen hogere waarden te worden vastgesteld ten gevolge van de geluidsbelasting van het verkeer op de Willem de Zwijgerlaan.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen exclusief de wettelijke correctie Art. 110g Wgh bedraagt maximaal 64 dB. Deze situatie kan als acceptabel worden beschouwd in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening'. Voor de nieuw te realiseren appartementen is de noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden aanwezig. Alle appartementen zijn in het bezit van een geluidsluwe gevel waardoor voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van hogere waarden.

De benodigde gevelisolatie bedraagt maximaal 30 dB aan de voorgevel. Hierbij is uitgegaan van een binnennormering van 33 dB (bron W. de Zwijgerlaan).

Conclusie

Het akoestisch onderzoek laat zien dat met het verlenen van de hogere grenswaarden er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het nieuwe woongebouw.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

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

AMvB 'niet in betekenende mate'

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

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

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de

NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

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

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

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van 24 appartementen met een maatschappelijke plint. Op basis van de NIBM-rekentool kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

figuur 7. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 26 maart 2018)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		317
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,92
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Via NSL-monitoring (geraadpleegd op 23 augustus 2017) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van fijnstof PM₁₀ 18,3 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 10,7 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 23,2 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2015	23.2	18.3	10.7
Grenswaarden	40	40	

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Beleid en normstelling

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

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

5.6.2 Situatie projectgebied

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Dresmé&VanderValk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

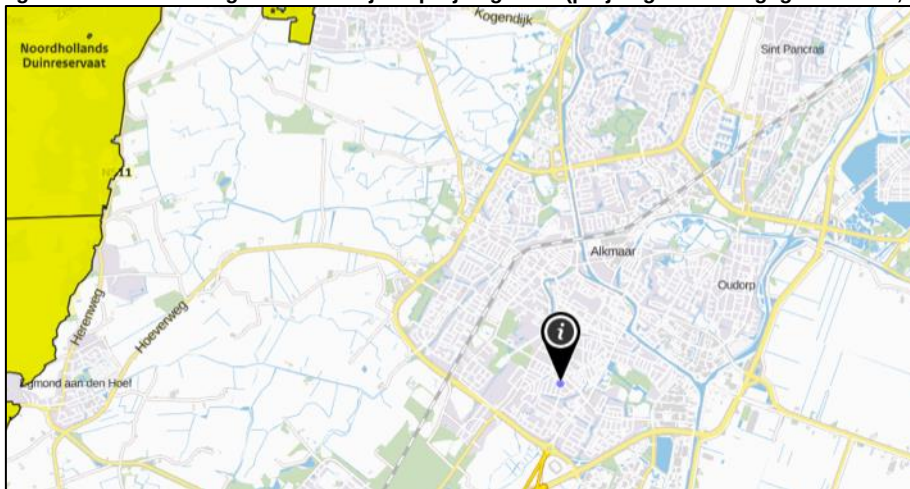
- **Vleermuizen:** uit het bureauonderzoek komen geen bekende verblijfplaatsen van vleermuizen naar voren in de omgeving van de Louise de Colignystraat. Uit het veldonderzoek blijkt dat alleen ter plaatse van de achterzijde en zijkant van de kerk kunnen momenteel verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig om verblijfplaatsen uit te kunnen stellen.
- **Broedvogels:** Uit het bureauonderzoek blijkt dat geen vaste verblijfplaatsen in de vorm van vogelnesten in de omgeving van het projectgebied bekend zijn. Uit het veldonderzoek blijkt dat in zijn geheel geen nesten zijn aangetroffen. Wel bieden de aanwezige struiken een geschikte broedplaats voor kleine zangvogels. Indien vogels aan het broeden zijn, mogen deze niet opzettelijk worden verstoord. Indien de bomen buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart- 15 juli) worden gekapt en werkzaamheden aan de watergang worden uitgevoerd is geen nader onderzoek of nadere maatregelen benodigd.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen, zie afbeelding 3 en 4. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Noordhollands Duinreservaat (5 km), Eilandspolder (6 km), Schoorlse Duinen (7 km) en Noordzeekustzone (9 km). Het Natuurnetwerk Nederland is gelegen op een afstand van ruim 800 meter ten zuiden van de ring (N9) Alkmaar, zie afbeelding 3.

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloopwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

figuur 8. Natura 2000-gebieden nabij het projectgebied (projectgebied aangegeven met i, bron: Aerials.nl)



Conclusie

Als gevolg van het project worden geen effecten op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht.

Omdat het projectgebied in een sterk verstedelijkte omgeving bevindt, is specifiek onderzoek gedaan naar broedvogels en vleermuizen. Alleen ter plaatse van de achterzijde en zijkant van de kerk bestaande uit de oude gevels kunnen momenteel verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar vleermuizen is nodig om verblijfplaatsen uit te kunnen sluiten.

Binnen het projectgebied zijn geen mogelijke holtes voor nesten voor broedvogels waargenomen. Indien de bomen buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart- 15 juli) worden gekapt en werkzaamheden aan de watergang worden uitgevoerd is geen nader onderzoek of nadere maatregelen benodigd.

5.6.3 Nader vleermuizenonderzoek

Op basis van de Quicksan Wet natuurbescherming Trefpuntkerk te Alkmaar van 9 maart 2017 is geconcludeerd dat verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten waren. Een nader onderzoek naar vleermuizen is geadviseerd. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden.

Tijdens de eerste onderzoeksronde in de avond op 23 mei 2017 zijn geen verblijfplaatsen en ook nauwelijks langsvliegende vleermuizen waar genomen. Op 6 juli 2017 is tijdens de tweede onderzoeksronde in de ochtend een kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in de te slopen kerk.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig. De ontheffing is op 21 november 2017 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland verleend.

5.7 Mer-beoordeling

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

De voorgenomen ontwikkelingen kan gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (tabel 3).

figuur 9. relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De beoogde ontwikkeling valt niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt (kolom 2). De aard en omvang van het beoogde initiatief is zeer beperkt t.o.v. de richtwaarden van het Besluit m.e.r.. Belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu zijn dan ook niet te verwachten.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag zal hierover een besluit nemen.

5.8 Bezonnning

Er zijn geen wettelijke vastgestelde eisen voor de bezonnning van openbare ruimten, woningen en dergelijke. In het Bouwbesluit zijn wel eisen opgenomen ten aanzien van het benodigde equivalente daglichtoppervlak. Hierbij wordt echter beoogd de toetreding van daglicht (en niet van direct zonlicht) te reguleren. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de invloed van blemmeringen en dergelijke welke zijn gelegen op andere percelen.

De commissie woningwaardering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteert een beoordelingssysteem wat in grote lijnen neerkomt op:

- De bezonnning in een vertrek is als 'matig' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren.
- De bezonnning in een vertrek is als 'goed' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren.

Voor zover van toepassing is voor deze periode van 11 maanden uitgegaan van de dagen tussen 5 januari en 5 december.

Door Prevent Adviesgroep is een bezonningstudie uitgevoerd. De studie van 12 maart 2018 wordt als bijlage bijgevoegd en de resultaten worden hieronder samenvattend beschreven. In de bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de mogelijkheden op basis van het planologisch regime inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt getoetst of deze voldoet aan de 'lichte TNO-norm en/of strenge TNO-norm'. Opgemerkt moet worden dat het huidige voorliggende plan afwijkt van het bouwplan dat getoetst is. De aansluiting op de belendende woningen in de Charlotte de Bourbonstraat en Frederik Hendrikstraat zijn verlaagd naar twee bouwlagen in plaats van drie. Dit heeft gezien de ligging verder geen effecten op de conclusies uit de bezonningstudie. De studie van 12 maart 2018 is derhalve goed bruikbaar om de bezonningseffecten te beoordelen.

Resultaten

De woningen ten zuiden van het nieuwbouwplan zullen geen werking van schaduw op hun gevel ervaren van het nieuw te bouwen appartementengebouw. De woningen in de Louise de Colignystraat krijgen alleen in de ochtend beschaduwing op hun gevel veroorzaakt door de nieuwbouw. De woning op de hoek van de Louise de Colignystraat 23 zal ruimere tijd schaduw ondervinden van de nieuwbouw. Deze valt echter wel binnen de 'strenge' TNO-norm.

De optredende effecten op de bezonning in het plangebied zijn getoetst aan de hand van de twee TNO-normen voor bezonning. Deze twee normen zijn:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. De bezonningsuren van de omliggende woningen voldoen aan deze norm.
- De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. De bezonningsuren van de omliggende woningen voldoen aan deze norm.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Communicatie en participatie

Teneinde de omwonenden adequaat te informeren en waar mogelijk draagvlak voor de plannen te verkrijgen is in de periode januari 2017 – maart 2018 in totaal 8 keer afstemming (overleg of presentatie) geweest met (delegaties van) de omwonenden. Daarbij ook enkele winkeliers. Enerzijds om te vernemen welke wensen, zorgen en verwachtingen er waren, anderzijds om steeds de aanpassingen en ontwikkelingen van het ontwerp te tonen om aan te geven hoe met de opmerkingen is omgegaan. Per saldo is het plan van 32 appartementen in 5 lagen teruggegaan naar 24 appartementen in grotendeels 3 lagen.

Op 23 januari 2017 en op 7 maart 2017 zijn er collectieve informatiebijeenkomsten in de voormalige Trefpuntkerk geweest voor de bewoners van de direct aangrenzende straten. Deze waren beide keren met een huis-aan-huis brief uitgenodigd.

Tijdens de 1e inloopbijeenkomst zijn schetsen van de stedenbouwkundige verkenning getoond. Alle opmerkingen zijn verzameld en vastgelegd in een verslag dat aan alle betrokkenen is toegezonden. De nadien binnengekomen reacties zijn daarbij ook meegenomen.

Na de 1e bijeenkomst is een projectwebsite (<http://trefpuntkerk-nieuwbouw.nl/home>) gestart waarop steeds alle verslagen, tekeningen, beschrijving van de aanpassingen en gepresenteerde documenten zijn getoond.

Tijdens de bijeenkomst van 7 maart heeft een centrale presentatie plaatsgevonden van het structuurontwerp en zijn de aanpassingen naar aanleiding van de 1e bijeenkomst gepresenteerd. Ook van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt en dit is samen met de gepresenteerde tekeningen op de website geplaatst.

Tussen beide bijeenkomsten is een buurtcomité opgericht dat aangaf namens de omwonenden te spreken. Met het buurtcomité is door de initiatiefnemer 4 keer gesproken, op 18 april, 7 juni, 18 juli en 10 januari 2018. Daarnaast heeft een delegatie van de gemeente nog twee keer zonder de initiatiefnemer met het buurtcomité gesproken. Van alle bijeenkomsten is een verslag gemaakt.

Op 7 juni 2017 is aan het buurtcomité, na de eerdere ontmoetingen waarop alleen tekeningen zijn gepresenteerd, ook een maquette getoond. Op 18 april en 18 juli 2017 vond dit overleg plaats in aanwezigheid van een vertegenwoordiging van de gemeente Alkmaar. De naar aanleiding van de op 7 juni gemaakte opmerkingen aangepaste maquette is op 18 juli toegelicht.

Vanaf de eerste bijeenkomst is er ook veelvuldig mailverkeer geweest met leden van het buurtcomité die soms op persoonlijke titel en soms namens het buurtcomité reageerden op de stand van zaken rond het plan.

In september 2017 heeft een verontruste buurtbewoner een huis-aan-huisbrief ("Het andere geluid") verspreid om aan te geven dat het buurtcomité zeker niet de mening van iedereen in de wijk uitdraagt.

Mediation traject

In wisselende samenstelling zijn het buurtcomité Trefpunt en vertegenwoordigers van House of RTS vanaf juli 2018 in totaal 4 keer met elkaar in gesprek geweest om te kijken of partijen elkaar konden vinden in een compromis inzake de herontwikkeling van de Trefpuntkerk. De gesprekken vonden plaats onder voorzitterschap van Gerrit Valk, die als onafhankelijk voorzitter met instemming van partijen was aangezocht door de gemeente.

De gesprekken werden van de kant van de gemeente bijgewoond door Audrey Pattipeilohy en de laatste twee keer door wethouder Christian Braak.

Tot twee keer toe presenteerde de projectleider namens House of RTS een aanpassing van het oorspronkelijke plan. De eerste keer voorzag die in een kleinere massa, halvering van de maatschappelijke plint, indien gewenst meer parkeerplaatsen en in verband met de privacy van de aanwonenden het verdwijnen van het terras aan de achterkant op de 1^e verdieping. Het buurtcomité bleef moeite houden met vooral de derde bouwlaag, terwijl House of RTS aangaf dat minder woningen de rentabiliteit van het project ondergraven.

Op verzoek van de wethouder werd in de laatste bijeenkomst nog een variant nader onderzocht en die hield in dat de woningen aan de zijkant, die het meeste overlast geven, niet verder zullen reiken dan de tweede bouwlaag, maar vervolgens aan de voorkant terugkeren zodat daar een vierde bouwlaag verrijst. Ook in deze variant kon het buurtcomité zich niet vinden. De vertegenwoordigers daarvan hielden vast aan maximaal twee bouwlagen.

Plan voor de buurt

Het nieuwbouwplan gaat uit van maatschappelijke functies op de begane grond en 24 stuks 3- en 4-kamer huurappartementen in verschillende afmetingen op de verdiepingen. Hiervan vallen er 8 (33% van het totaal) in de categorie sociale huur. Op de begane grond aan de Charlotte de Bourbonstraat en de Louise Colignystraat komen op verzoek van de omwonenden in het verlengde van de bestaande woonstraat vijf grondgebonden appartementen. Deze zijn geschikt voor mensen met zwaardere mobiliteitsproblemen. Alle appartementen worden zorggeschikt en zijn in eerste instantie bedoeld voor (oudere) bewoners vanuit de wijk die bij verhuizing een eengezinswoning achterlaten. De oudere bewoners kunnen daarbij in de eigen wijk blijven wonen en behouden het sociale netwerk dat in de afgelopen decennia is opgebouwd. Er zijn, zonder dat er actief is geworven, al veel geïnteresseerden (*stand op 28 oktober 2018: 90 aanmeldingen waarvan 61 aanmeldingen vanuit de wijk*).

Omdat de woningen zorggeschikt zijn kan er, conform landelijk en gemeentelijk beleid, zo lang mogelijk thuis worden gewoond. Ook als zich een zorgvraag aandient. Met zorgorganisatie Stichting NiKo is de afspraak gemaakt dat die desgewenst de thuiszorg kan leveren.

Als de zelfredzaamheid wegvalt, en er geen andere ondersteuning in het huishouden aanwezig is, is verhuizing naar een intramurale voorziening benodigd. Stichting NiKo kan in dat geval de zorg blijven verlenen en verhuizing organiseren naar een intramurale plek in De Palatijn of De Nieuwpoort. Beide zorgvoorzieningen liggen op loopafstand van de Trefpuntkerk en hiermee blijven de betrokkenen steeds in de eigen wijk wonen.

Planaanpassingen

De omwonenden hebben in de diverse overleggen aangegeven dat er rond het plan zorgen zijn over het type woningen, de bouwmassa, het parkeren, de zonlichttoetreding, privacy, het groen en de verkeersveiligheid.

Veelvuldig overleg met (representanten van) omwonenden heeft geleid tot verlaging van bouwmassa en aantal woningen (van 32 appartementen in 5 lagen naar 24 appartementen in 3 lagen), verplaatsing van eerst 3 en later totaal 5 appartementen naar de begane grond aan de Charlotte de Bourbonstraat, een trapsgewijze aansluiting op de bestaande rijenwoningen door een gedeeltelijke verlaging naar 2 bouwlagen (welstandscommissie positief over deze aanpassing), verplaatsing van de tweede auto-ontsluiting van de Charlotte de Bourbonstraat naar een enkele aan de Frederik Hendriklaan, een verkeersveiliger (her)inrichting van de kruising Louise de Colignystraat/ Frederik Hendriklaan, vergroting van de privacy van aanwonenden door diverse ontwerp-aanpassingen, verhoging van het aantal nieuwe parkeerplaatsen ten opzichte van datgene wat het parkeernormenbeleid vraagt. Afgesproken is verder dat de buurt en de gemeente nauw betrokken zullen worden bij de ingroening van het complex. Hierna wordt nader op de verschillende aspecten ingegaan.

Type woningen:

Hoewel het buurtcomité steeds heeft aangegeven te begrijpen dat er nieuwbouw op de plek van de huidige Trefpuntkerk zal komen gaat de voorkeur van het comité uit naar enkele grondgebonden woningen (vrijstaand, tweekappers) omdat die beter zouden aansluiten op de eengezinswoningen erachter. Vanuit de gemeente is echter voorafgaand aan de verkoop van de Trefpuntkerk per brief aan het kerkbestuur aangegeven dat het voortzetten van de huidige rijtjeshuizen vanwege de ruime aanwezigheid in de wijk niet gewenst is en dat het plein juist een impuls kan gebruiken. Als mogelijk voorbeeld noemt de gemeente in haar brief een kleinschalig appartementengebouw met seniorenwoningen en een maatschappelijke functie in de plint. Deze mogelijke optie vormde voor initiatiefnemer House of RTS precies de reden om het pand van de Trefpuntkerk aan te kopen en het accent te leggen op de oudere buurtbewoners die dan zouden kunnen doorstromen naar een (zorggeschikt) appartement waarmee gelijktijdig ook een eengezinswoning voor een jong gezin vrij kan komen.

Bouwmassa:

Vanaf de start van de planontwikkeling is de bouwmassa steeds na afstemming met de buurt, de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie aangepast door House of RTS. Per saldo is het volume niet alleen van vorm veranderd en verkleind maar is ook het aantal appartementen, van 32 in het structuurontwerp van januari 2017 tot 24 in het huidige plan steeds kleiner geworden. Dit aantal wordt als ondergrens gezien voor de financiële haalbaarheid en komt ook nagenoeg overeen met het aantal dat bij de bieding op de locatie als uitgangspunt was genomen (23 stuks). Dat het aantal tussentijds hoger is geweest had, behalve de wens tot financiële optimalisatie, ook te maken met de wensen die er waren vanuit de afdeling stedenbouw en de welstandscommissie omdat die op deze locatie een stedenbouwkundige impuls met daarin een hoogteaccent voor ogen hadden. Onder invloed van de reacties van de buurt heeft House of RTS besloten het aantal weer terug te brengen waardoor er, net als de andere bebouwing aan het plein, een bouwmassa van maximaal 3 bouwlagen is ontstaan hetgeen in deze stedelijke omgeving acceptabel wordt geacht. Uiteindelijk is het gebouw op de plek waar de aansluiting op de rijwoningen van de Charlotte de Bourbonstraat en Frederik Hendrikstraat, met één bouwlaag naar beneden gebracht, zodat hier twee bouwlagen gerealiseerd worden. Hierdoor worden in totaal vijf woningen op de begane grond gerealiseerd en wordt de maatschappelijke ruimte verkleind van 481m² tot 255m². Op de tweede verdieping komen 10 woningen en op de derde verdieping wordt het aantal woningen teruggebracht tot 9.

Stedenbouw en de welstandscommissie hebben hier positief over geadviseerd.

Zonlichttoetreding bestaande woningen:

Bij een bezonningsstudie wordt de bezonningssituatie van de bestaande bebouwing vóór de realisatie van een bouwplan vergeleken met de bezonning na het realiseren van een bouwplan. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm.

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Door middel van een eigen bezonningsstudie is aangetoond dat de zonlichttoetreding voor de bestaande woningen in zowel de Fredrik Hendriklaan, Charlotte de Bourbonstraat en Louise de Colignystraat niet verslechtert ten opzichte van de huidige bebouwing van de Trefpuntkerk.

Daarbij is geconstateerd dat er ook geen zonlicht wordt weggenomen van de bij de genoemde woningen aanwezige zonnepanelen. Om de twijfel die daarover bleef bij de omwonenden weg te nemen is na een verzoek van de gemeente door House of RTS de toezegging gedaan om als second opinion door een extern bureau zonder bemoeienis en belangen met het plan een zelfstandige bezonningsstudie te laten uitvoeren. Ook deze studie wees uit dat de bezonning

van de omliggende woningen voldoet aan de lichte en strenge normen van TNO. Opgemerkt moet worden dat dit tevens een worst-case-onderzoek is: het plan is nadien nog aangepast door het gebouw aan de kant van de Charlotte de Bourbonstraat en Frederik Hendriklaan ter plaatse van de bestaande rijwoningen nog te verlagen.

Privacy:

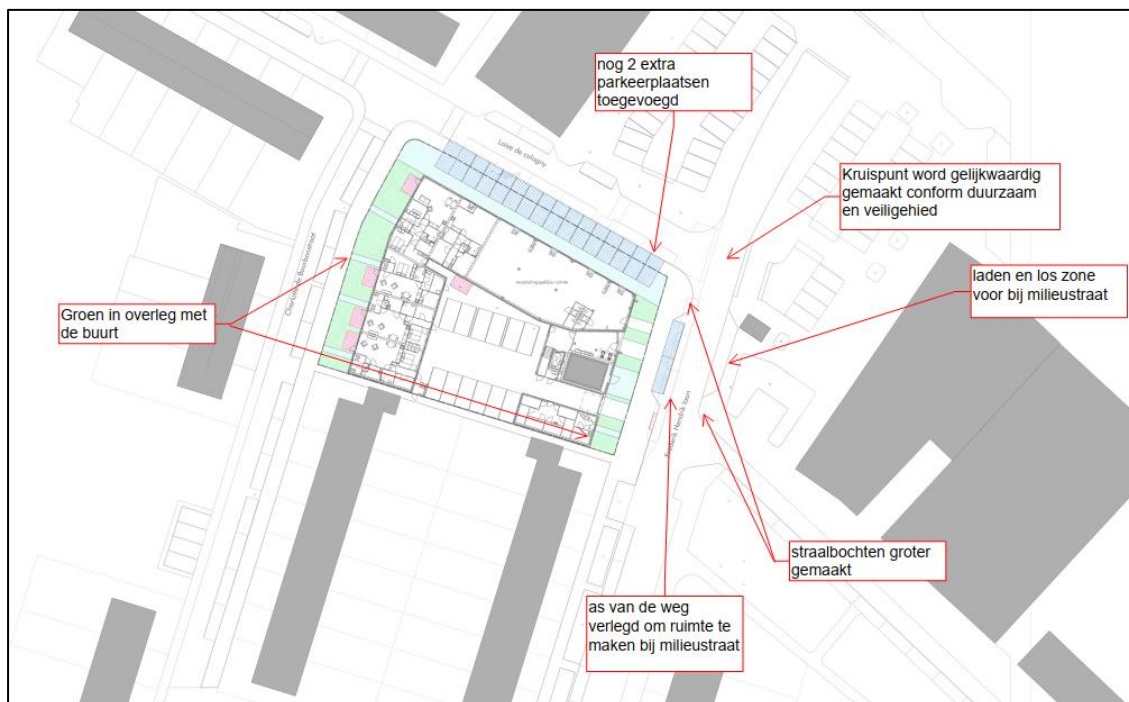
Enkele direct omwonenden waren ongerust over de inkijk die er mogelijk vanuit het nieuwe plan in de huidige woningen en tuinen zou kunnen optreden. Om dit zoveel mogelijk te beperken is, hoewel een wettelijke grondslag ontbreekt, door het bureau dat ook de bezonning van het bouwplan heeft beoordeeld, een zichtlijnenstudie uitgevoerd teneinde vast te stellen waar eventuele problemen zouden kunnen optreden. Het bureau is van oordeel dat die er niet zijn. (Deze zichtlijnenstudie gaat overigens nog uit van drie lagen direct gelegen aan de rijwoningen van de Frederik Hendriklaan en Charlotte de Bourbonstraat.) Tijdens de planontwikkeling is door House of RTS tussentijds wel een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd om het risico op inkijk en aantasting van de privacy van de bestaande bewoners waar mogelijk te verkleinen. Zo zijn ter plaatse van de Charlotte de Bourbonstraat de in eerste instantie uithangende balkons weggelaten en vervangen door zogenaamde Franse balkons die vlak in de gevel liggen. De aanvankelijk doorlopende galerijen aan de achterzijde zijn nu afgesloten en vanaf de kopzijdes kan dus niet direct in het binnengebied van de bestaande woningen worden gekeken. De galerijen worden ook indirect verlicht zodat er geen directe lichtinstraling in de tuinen en op de achtergevels van de bestaande woningen is en de slaapkamers van de nieuw te bouwen appartementen zijn allen gesitueerd aan de achterzijde om de privacy van de bestaande woningen zo goed mogelijk te bewaken. Met voorliggend aangepast plan vormt het aspect privacy geen belemmering voor de realisatie van de appartementen. Het realiseren van de woningen in deze stedelijke omgeving is vanuit een goede ruimtelijke ordening en het aspect privacy bezien derhalve ook zeer acceptabel.

Groen en verkeersveiligheid:

Op de plekken waar zich nu ook groen bevindt komt nieuw groen terug en de bestaande bomen in de openbare weg zullen worden gehandhaafd. Aan de zijde van de Charlotte de Bourbonstraat worden in het verlengde van de bestaande tuinen voortuinen gerealiseerd zodat het privé-groen logisch doorloopt. Aan de omwonenden en gemeente is gevraagd om samen op te trekken bij de inrichting van het groen in de aansluitende openbare ruimte en de wegen rond het gebouw en de verharding waarbij de verblijfskwaliteit en de veiligheid van alle weggebruikers centraal moet staan. Met name de uitwerking van het kruispunt Louise de Colignystraat, Frederik Hendriklaan en Jan Willem Frisostraat vraagt daarbij de aandacht.

Naar aanleiding van geuite zorgen wordt de as van de Frederik Hendriklaan ter plaatse naar het westen verlegd zodat het huidige veiligheidsconflict met de milieustraat en de pinautomaat van de Rabobank wordt weggenomen. Ook wordt de voorrangsituatie aangepast waardoor de verkeerstromen duidelijker worden hetgeen de veiligheid ook ten goede komt.

In onderstaand figuur zijn alle extra ingrepen in de openbare ruimte weergegeven.



Duurzaamheid

Gestreefd wordt naar een hele lage EPC (lager dan wettelijk verplicht) en daarom plan wordt zo duurzaam mogelijk uitgevoerd als het gaat om het energiegebruik. Er wordt aangesloten op het warmtenet van de HVC en er worden zonnepanelen op het dak geplaatst.

Welstand

De welstandsc commissie is positief over het plan en stemt in met het aanvragen van een omgevingsvergunning op basis van het huidige ontwerp.

Prematuur bezwaar Louise de Colignystraat 14

Op 22 april 2018 is door de eigenaar van Louise de Colignystraat 14 een prematuur bezwaar ingediend. In dit bezwaar worden enkele punten aangestipt die hieronder besproken worden.

Privacy

Aan de Charlotte de Bourbonstraat worden appartementen gerealiseerd tot een hoogte van 10,13 meter (drie bouwlagen). Hier worden echter geen terrassen of balkons gerealiseerd die zorgen voor inkijk in de tuin van Louise de Colignystraat 14. Vanuit de woonkamer kan wel naar buiten gekeken worden, maar gezien de afstand tot de tuin en de ligging ten opzichte van de tuin (zijwaarts in plaats van recht achter de tuin), wordt geen inbreuk in de privacy verwacht. Bovendien is vanuit de huidige woningen aan de Charlotte de Bourbonstraat, die haaks op de Louise de Colignystraat 14 liggen, reeds zicht op de tuin vanaf de bovenverdiepingen. Dit tezamen met het feit dat het hier een stedelijk gebied betreft, is geen sprake van een significante belemmering inzake het aspect privacy.

Schaduw

De woning ligt aan de westkant van het nieuw te realiseren woningbouwproject en heeft daarmee alleen vroeg in de ochtend een mogelijke beperking van zonlicht in de tuin/op het huis en zonnepanelen. De uitgevoerde bezonningsstudie geeft aan dat er door het bouwplan geen negatieve effecten te verwachten zijn qua bezonning.

Kappen bomen

Op de plekken waar zich nu ook groen bevindt komt nieuw groen terug en de bestaande bomen in de openbare weg zullen worden gehandhaafd. Aan de zijde van de Charlotte de Bourbonstraat worden in het verlengde van de bestaande tuinen voortuinen gerealiseerd zodat het privégroen logisch doorloopt. Aan de omwonenden en gemeente is gevraagd om samen op te trekken bij de inrichting van het groen in de aansluitende openbare ruimte en de wegen rond het gebouw en de verharding waarbij de verblijfskwaliteit en de veiligheid van alle weggebruikers centraal moet staan.

Parkeren

Qua parkeren voldoet het plan aan het actuele gemeentelijk parkeerbeleid (Parkeernormennota 2017 – 2027) en daarmee met het geldende bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018”. Op basis van de normen is er voor de realisatie van 24 woningen en maatschappelijke functies een behoefte aan minimaal 40 en maximaal 53 parkeerplaatsen. Conform het gemeentelijke beleid dient de parkeerbehoefte die zal ontstaan ten gevolge van realisatie van het project op eigen terrein te worden opgelost. Daarom worden er 19 parkeerplaatsen aangelegd: 12 in de stallingsgarage en 7 buiten aan de zijde van de Louise de Colignystraat (dit huidige eigen terrein gaat na realisatie over naar de gemeente). Daarnaast mag gebruik worden gemaakt van het principe van saldering door gebruik te maken van de claim van de oude situatie waarin voor de voormalige kerk en ontmoetingsruimtes 23 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig waren. Het totaal aan beschikbare parkeerplaatsen komt hiermee op 42.

Doordat gebruik kan worden gemaakt van ‘dubbelgebruik’ (parkeerplaatsen worden overdag en ’s avonds door andere doelgroepen gebruikt) is de maximale parkeervraag 30 parkeerplaatsen hetgeen inhoudt dat er met de aanwezige 42 voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Zie voor een gedetailleerde toelichting paragraaf 4.2.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Louise de Colignystraat wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Alkmaar en House of RTS BV. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

7 Conclusie

De initiatiefnemer heeft als doel het realiseren van 24 appartementen met een kleine maatschappelijke plint op de begane grond. De woningen sluiten aan bij het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat in op zowel ruimtelijke als milieutechnische effecten van het plan en toont aan dat er geen milieutechnische belemmeringen te verwachten zijn en dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door toevoeging van het project op de locatie verhoogd wordt. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de motivering gegeven om de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Watertoets

Bijlage

1.2 Parkeertellingen en parkeerdruk

Bijlage

1.3 Bodemonderzoek

Bijlage

1.4 Geluidsonderzoek

Bijlage

1.5 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage

1.6 Nader vleermuizenonderzoek

Bijlage

1.7 Bezonningsstudie