



Ruimtelijke onderbouwing De Kooimeer Kooimeerlaan 17 te Alkmaar Gemeente Alkmaar

t.b.v. Wabo procedure uitgebreid

Datum: 19 december 2019

Versie: ontwerp

Aanvrager:

Mooiesteen Projectontwikkeling Alkmaar

Opgesteld door:



i.s.m. Arnold Rabius stedenbouwkundige

en



TPA HG architecten

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: [20194444](#)

Datum: [2-10-2020](#)



Inhoud:

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding tot deze ruimtelijke onderbouwing	5
1.2	Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing	6
2	SAMENVATTING CONCLUSIES BOUWPLAN KOOIMEERLAAN 17	7
2.1	Bijdrage van bouwplan Kooimeerlaan 17 aan de leefomgeving	7
2.2	CONCLUSIE BIJDRAGE BOUWPLAN KOOIMEERLAAN 17 AAN DE LEEFOMGEVING	8
3	Bestaande situatie	9
3.1	Parkeren Dintra gebouw	12
4	Stedenbouwkundige analyse bestaande situatie	14
4.1	Ligging in groter verband	14
4.2	Ligging ten opzichte van de verkeerskundige structuur	15
4.3	Ligging in cultuurhistorisch perspectief	16
4.4	De Dintra locatie en de aanleg van de Ring van Alkmaar	16
4.5	CONCLUSIE STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	16
5	Inpassing van het nieuwe woongebouw in de omgeving	17
5.1	Stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe woongebouw	17
5.1.1	CONCLUSIE RUIMTELIJKE INPASSING	17
6	Geldend bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid'	18
6.1	CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN GELDENDE BESTEMMINGSPAN	18
7	Beleidskaders	19
7.1	Rijksbeleid	19
7.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
7.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
7.1.3	Klimaatbeleid	19
7.1.4	CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN RIJKSBELEID	19
7.2	Beleid provincie	20
7.2.1	Omgevingsvisie NH 2050	20
7.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	20
7.2.3	CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN PROVINCIAAL BELEID	20
7.3	Regionaal beleid	21

7.3.1	Regionale woonvisie Alkmaar	21
7.3.2	Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP)	21
7.3.3	Detailhandelsvisie Regio Alkmaar	21
7.3.4	CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN REGIONAAL BELEID	21
7.4	Beleid gemeente	22
7.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	22
7.4.2	Erfgoednota Alkmaar 2016-2026	23
7.4.3	Parapluplan parkeren 2018 (paraplu bestemmingsplan parkeren)	23
7.4.4	Parkeernormennota 2017-2027	24
7.4.5	Notitie 'Mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar'	24
7.4.6	Welstandsnota Alkmaar 2016	24
7.4.7	Groenbeleidsplan 2017 - 2027	24
7.4.8	CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN GEMEENTELIJK BELEID:	25
8	Omgevingsaspecten	26
8.1	Inleiding	26
8.2	Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage	26
8.3	Wegverkeerslawaaï	26
8.3.1	Akoestisch onderzoek Kooimeerlaan 17	26
8.3.2	Verzoek en procedure hogere waarden voor toetspunt 4.b2	26
8.3.3	CONCLUSIE WEGVERKEERSLAWAAI	27
8.3.4	Geluid van spoor en industrie en vliegverkeer	27
8.4	Luchtkwaliteit:	27
8.4.1	Onderzoek luchtkwaliteit	28
8.5	Bodem	28
8.6	Slopen bestaande bebouwing	28
8.7	Asbestonderzoek	28
8.8	Externe veiligheid	29
8.9	Bedrijven en milieuzonering	29
8.10	Natuur en ecologie	30
8.10.1	Ecologische QuickScan Kooimeerlaan 17	31
8.11	Aerius-berekeningen aanleg en gebruik	32
8.12	Duurzaam bouwen	32
8.13	Bestaande kabels en leidingen	34
8.14	Waterhuishouding	34
8.14.1	Digitale watertoets	34
8.15	Ontsluiting en parkeren	35
8.15.1	Onderscheid in aanwezigheidspercentages bewoners en bezoekers	36
8.15.2	CONCLUSIE PARKEREN	38
8.16	Bergingen en fietsenstalling	38
8.17	Archeologie en cultuurhistorie	38
8.17.1	Archeologie	38
8.17.2	Cultuurhistorie	38
8.18	Bezonningsstudie	39
8.19	ALGEMENE CONCLUSIE OMGEVINGSASPECTEN	39
9	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	40
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
9.1.1	PARTICIPATIE (CONCLUSIE PARTICIPATIE)	40
9.1.2	Planologische procedure:	40
9.2	Economische uitvoerbaarheid en planschade analyse	40

9.3	Grondexploitatie	40
10	Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing Kooimeerlaan 17	41
	Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	41
	Bijlage 2: Asbestinventarisatie Winkelpand Kooimeerlaan 17 Alkmaar	41
	Bijlage 3: Bodemonderzoek Kooimeerlaan 17 Alkmaar	41
	Bijlage 4: Luchtkwaliteit onderzoek Kooimeerlaan 17 Alkmaar	41
	Bijlage 5: Notitie externe veiligheid m.b.t. Kooimeerlaan 17 te Alkmaar, d.d. 3 april 2018	41
	Bijlage 6: Digitale watertoets.....	41
	Bijlage 6a: Digitale watertoets samenvatting	41
	Bijlage 07: Natuurtoets.....	41
	Bijlage 08 Aeriusberekening	41
	Bijlage 08a Aeriusberekening bijlage aanleg	41
	Bijlage 08b Aeriusberekening bijlage gebruik	41
	Bijlage 09: Onderbouwing stedenbouw	41
	Bijlage10: Aanmeldnotitie m.e.r.	41
	Bijlage 11: Notitie participatie.....	41
	Bijlage 12: Advies van de Commissie bezwaarschriften	41
	Bijlage 13: Bezonningsstudie	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot deze ruimtelijke onderbouwing

Aan de Kooimeerlaan 17 te Alkmaar ligt het Dintra gebouw, een gebouw van 3 bouwlagen op een onderbouw. Het Dintra gebouw was in gebruik voor perifere detailhandel (meubels) en kantoor. Het gebouw kwam beschikbaar voor herontwikkeling en wordt getransformeerd naar een woongebouw.

Volgens de Detailhandelsvisie regio Alkmaar dienen, indien de mogelijkheid zich voordoet, solitaire detailhandelsvestigingen uit dit deel van de stad te verdwijnen. Dit is de aanleiding tot de transformatie van het Dintra gebouw naar wonen.

Bijkomende aanleidingen van omzetten van grootschalige detailhandel van het Dintra gebouw naar wonen zijn:

- Behoeftte aan duurzaam gebouwde nultreden woningen in diverse segmenten, waaronder midden-segment en 30% sociaal.
- Oplossen van een groot tekort in de bestaande parkeercapaciteit door in de nieuwe situatie te streven naar dubbel grondgebruik, dat wil zeggen, parkeren onder het hele woongebouw.
- Voorkomen van negatieve effecten van het leegstaande Dintra gebouw op de kwaliteit van de leefomgeving.

Op 13 december 2018 heeft de gemeente Alkmaar een vergunning afgegeven voor Kooimeerlaan 17 voor de bouw van 64 appartementen. Omwonenden hebben hier 16 bezwaren op ingediend. De bezwaren zijn behandeld door een onafhankelijke commissie bezwaarschiften. Het advies van de commissie is als bijlage 12 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De commissie adviseerde de uitgebreide voorbereidingsprocedure te volgen. Het college heeft dit advies overgenomen. Hiertoe is een nieuwe aangepaste aanvraag ingediend.

De commissie adviseerde daarnaast om de bouwhoogte van het vergunde plan nader te onderbouwen vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Met dit bouwplan is één bouwlaag verwijderd, de dakterrassen zijn terugliggend uitgevoerd en een aantal balkons zijn verplaatst. Het aantal woningen is daarmee verlaagd van 64 naar 58. De stedenbouwkundige onderbouwing voor de bouwhoogte is als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Volgens het advies van de commissie zijn er, gelet op de geboden ruimte in het Parapluplan en de parkeernormennota, voldoende mogelijkheden om parkeren op te lossen. Zie punt 8.15 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor het vergunde bouwplan was een Planschade analyse opgesteld waaruit blijkt, dat er geen sprake is van planologisch nadeel voor de omwonenden. De commissie bezwaarschiften zegt hierover in haar advies van 11 juli 2019 op de ingekomen bezwaren: *“De commissie meent dat het college deze analyse aan het besluit ten grondslag heeft kunnen leggen.”*

Volgens het advies van de commissie zijn in bezwaar de belangen van de omwonenden voldoende afgewogen en is er geen onevenredig nadeel vanuit zon, schaduw, lichtinval, uitzicht, privacy en dergelijke.

Voorliggende aanvraag betreft afwijken van het geldende bestemmingsplan. Voor afwijken van het bestemmingsplan wordt, zoals al vermeld, de uitgebreide Wabo procedure gevolgd.

Voorliggende rapportage betreft de aangepaste ruimtelijke onderbouwing van de transformatie van het Dintra gebouw naar een woongebouw van 5 bouwlagen.

1.2 Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing

Deze rapportage betreft een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, beleid en onderzoeken. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de conclusies van het bouwplan Kooimeerlaan 17. De hoofdstukken 3, 4 en 5 beschrijven de huidige en de voorgestelde situatie, en hoofdstuk 6 de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid'. Hoofdstuk 7 gaat in op de beleidskaders, hoofdstuk 8 op omgevingsaspecten. Hoofdstuk 9 betreft de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

2 SAMENVATTING CONCLUSIES BOUWPLAN KOOIMEERLAAN 17

2.1 Bijdrage van bouwplan Kooimeerlaan 17 aan de leefomgeving:

Het bouwplan Kooimeerlaan 17 levert een positieve bijdrage aan de leefomgeving door:

FUNCTIEWIJZIGING: Volgens de Detailhandelsvisie regio Alkmaar dienen, indien de mogelijkheid zich voordoet, solitaire detailhandelsvestigingen uit dit deel van de stad te verdwijnen. Het Dintra gebouw is zo'n solitaire vestiging. Dit is de aanleiding tot de transformatie van het Dintra gebouw naar een woongebouw met een groot aandeel middensegment en 30% sociale woningen.

LEEGSTAND: Voorkomen van negatieve effecten van het leegstaande Dintra gebouw op de kwaliteit van de bestaande woonomgeving.

COMPACTE STAD: Dit is ambitie II uit de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Voorliggend bouwplan betreft een bijdrage aan de compacte stad door bieden van ruimtewinst en verdichting, die tegelijk bijdragen aan de stedenbouwkundige identiteit van de stad, door respecteren en markeren van de drie verschillende schaalniveaus uit de omgeving van de Dintra locatie. En dit met behoud van de ruimtelijke structuur van wegen, groen en water.

STEDENBOUW: Het bouwplan draagt bij aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige identiteit van de stad, door aan te sluiten op de drie verschillende schaalniveaus uit de omgeving:

- **DE RINGWEG:** Door 1 bouwlaag toe te voegen aan het planologische bouwvolume ontstaat een heldere stadsrand. Het nieuwe woongebouw heeft, ter markering van de bijzonder plek van het Dintra gebouw, genoeg hoogte om zichtbaar te zijn vanaf de Ring van Alkmaar.
- **DE WIJK:** Door het gebouw op de kop iets te verlengen geeft het gebouw, komend vanuit het winkelcentrum Wendelaarstraat, een duidelijke beëindiging van de wijk en begeleiding van de route van het centrum naar de stadsentree ter plaatse van de Kennemerstraatweg.
- **DE STRAAT:** Door vanuit de Kooimeerlaan de bovenste verdiepingen tweezijdig terug te leggen ontstaat een trapsgewijze overgang naar aangrenzende bebouwing. Door de functiewijziging en een architectuur, die veel gedetailleerder is dan die van het bestaande Dintra gebouw, heeft het pand meer connectie met de bestaande woonomgeving.

MOBILITEIT: Verdichten en ruimtewinst op een goed bereikbare plek. De locatie van het Dintra gebouw ligt vlakbij de Kennemerstraatweg, die via de stadsentree aansluit op de Ring. Over de Kennemerstraatweg lopen regionale busverbindingen naar het station. Het bouwplan Kooimeerlaan ligt daarmee op een goed bereikbare plek voor auto, fiets en openbaar vervoer.

PARKEREN: Door dubbel grondgebruik op het gehele perceel, dat wil zeggen parkeren onder de woningen, wordt, op de bepalende piekmomenten op de werkdagmiddagen, een tekort opgelost van ruim 40 parkeerplaatsen in de bestaande parkeercapaciteit rond het Dintra gebouw. In de nieuwe situatie daarentegen, is op de bepalende piekmomenten sprake van een overschot van 2 tot 9 parkeerplaatsen in de parkeercapaciteit nieuw. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie feitelijk geen parkeertekort wordt ervaren omdat de winkel al geruime tijd leeg staat. Op grond van de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan kan zich een tekort voordoen.

In de nieuwe situatie is daarmee op de maatgevende momenten sprake van een aanzienlijke afname van de parkeerdruk op de omgeving. In tegenstelling tot de oude situatie, liggen in de nieuwe situatie alle piekmomenten ruim onder de nieuwe capaciteit. Daarmee is in de nieuwe situatie, wat betreft parkeerdruk, sprake van een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Ruimtelijke onderbouwing transformatie Kooimeerlaan 17 te Alkmaar.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20194444

Datum: 2-10-2020

RUIMTEWINST VOOR PARKEREN: is gebaseerd op het feit, dat het maaiveld en het bestaande souterrain van 1500 m² (onderste bouwlaag Dintra gebouw) worden gebruikt voor parkeren en niet voor wonen. Dit dubbele grondgebruik wordt gecompenseerd door toevoegen van 1 bouwlaag, bovenop de vier bouwlagen op een onderbouw die al mogelijk zijn volgens de planregels van het geldende bestemmingsplan.

WONEN: Het nieuwe woongebouw met 58 woningen draagt bij aan de plaatselijke vraag naar duurzaam gebouwde nultreden woningen in diverse segmenten, waaronder 30% sociaal en een groot deel midden-segment.

DUURZAAM BOUWEN: Bij de bouwaanvraag wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten: Energie neutraal bouwen, Circulair bouwen, Water & groen en Duurzame mobiliteit.

- **Energie neutraal bouwen:** Het voorgestelde plan wordt aangesloten op het stadswarmtenet van de HVC. Deze installatie wordt ook gebruikt voor de warm tapwater voorziening.
- **Circulair bouwen:** Bij het uitwerken van dit initiatief zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. In het definitieve ontwerp zal rekening worden gehouden met circulair bouwen. Daar waar houten kozijnen worden toegepast zal deze minimaal voldoen aan het FSC keurmerk. Daarnaast wordt het casco van het bestaande Dintra gebouw opnieuw gebruikt. Dit spaart nieuwe bouwmaterialen uit en geeft bestaande grondstoffen een langere technische levensduur en zorgt voor minder CO₂ uitstoot in de aanlegfase.
- **Water & groen (klimaatadaptatie):** Bij de bestratingen ligt de voorkeur voor een half verharde bestrating zoals grasklinkers op het parkeerterrein. Rond de dakterrassen zullen de daken als groene daken worden aangelegd, tenzij hier PV panelen op komen. Door deze extra toevoegingen zal “hitte-stress” vermeden kunnen worden.
- **Duurzame mobiliteit:** Elektrisch rijden wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Uitgangspunt is minimaal 25% van de openbare parkeerplekken te voorzien van een laadpunt. In het plan wordt verder rekening gehouden dat elke bewoner een laadmogelijkheid kan hebben voor zijn elektrische auto of toekomstige elektrische auto. In de infrastructuur wordt dit standaard meegenomen in het ontwerp.

2.2 CONCLUSIE BIJDRAGE BOUWPLAN KOOIMEERLAAN 17 AAN DE LEEFOMGEVING

Het bouwplan Kooimeerlaan 17 betekent op al de bovenstaande punten een positieve en samenhangende bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Dit is ook in lijn met de komende Omgevingswet.

In Kamerbrief 33 962 wordt de omgevingswet door de minister als volgt toegelicht aan de Tweede Kamer. “Het motto «ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit» is de essentie van de Omgevingswet.”

Daarbij blijft, volgens de brief zo veel mogelijk ruimte voor initiatieven van burgers en bedrijven, in het bijzonder voor initiatieven die per saldo bijdragen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.”

Ook tegen de achtergrond van de komende Omgevingswet kan geconcludeerd worden dat het bouwplan Kooimeerlaan 17 positief bijdraagt aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

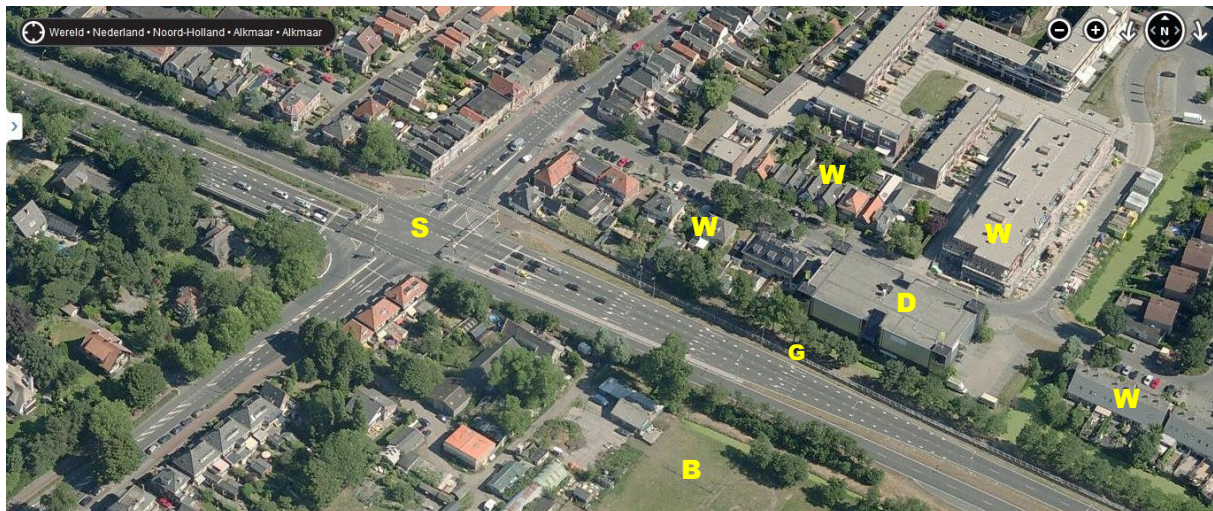
3 Bestaande situatie



Afbeelding 1. Bestaande situatie Google Maps > Kooimeerlaan 17 Alkmaar geel kader

Op de Dintra locatie (D) staat een bedrijfsgebouw dat in gebruik was voor grootschalige perifere detailhandel (meubelen) en op de bovenste laag voor kantoren. Het gebouw ligt tussen de Kooimeerlaan (K) en de Ring West (R). De Ring is een 70 km/h autosnelweg binnen de bebouwde kom.

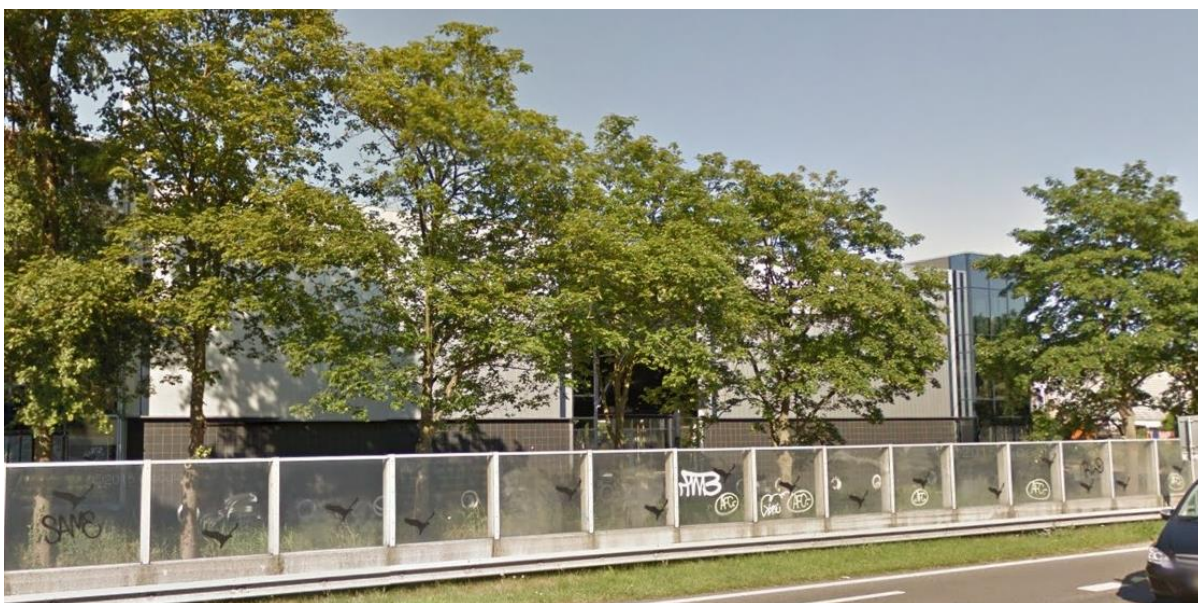
Het pand wordt omringd door woonbebouwing (W). Langs de Ring staat een geluidscherm (G) van circa 3 meter hoog.



Afbeelding 2. Luchtfoto pand (P) vanuit het zuiden (Bing Maps 3D)

Het Dintra-gebouw is gelegen nabij de kruising van de Ring West met de Kennemerstraatweg, de historische stadsentree (S) vanuit Heiloo. De kruising met de Kennemerstraatweg is een verkeerslichtenkruising. De Ring functioneert daarmee niet als een stroomweg, maar als een gebiedsontsluitingsweg.

Aan de overzijde van de Ring ligt het buitengebied (B) van de gemeente Heiloo.



Afbeelding 3. Ring met geluidsscherm van circa 3 meter hoog (Street view)

Zoals gezegd staat tussen het pand en de Ring een glazen geluidsscherm. Tussen het geluidsscherm en het pand zit een afstand van circa 18 meter, waarin gelegen, een fietspad, een rij bomen en een watergang en een strook erf.



Afbeelding 4. Dintra-gebouw gezien vanaf de Kooimeerlaan (Street view)

Uitgangspunt is het pand te transformeren naar een woongebouw, met appartementen langs de Ring en langs de Kooimeerlaan. Door de afmetingen van het pand van 28,5 x 53,3 meter, is er plaats voor twee rijen woningen, die dan worden ontsloten via een interne ontsluiting.

De planologische ruimte die het geldende bestemmingsplan biedt, wordt door het bestaande gebouw niet geheel benut. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk een verdieping toe te voegen. Het bestaande gebouw biedt daarmee planologisch gezien ruimte aan 4 bouwlagen op een onderbouw, waarin de half verdiepte kelder is gelegen. De onderbouw werd gebruikt voor magazijn en showroom.

Het bestaande pand is wat betreft korrelgrootte een robuust gebouw met torentjes op de hoeken. De hoofdentree (E) voor bezoekers ligt aan de Kooimeerlaan.

Ruimtelijke onderbouwing transformatie Kooimeerlaan 17 te Alkmaar.

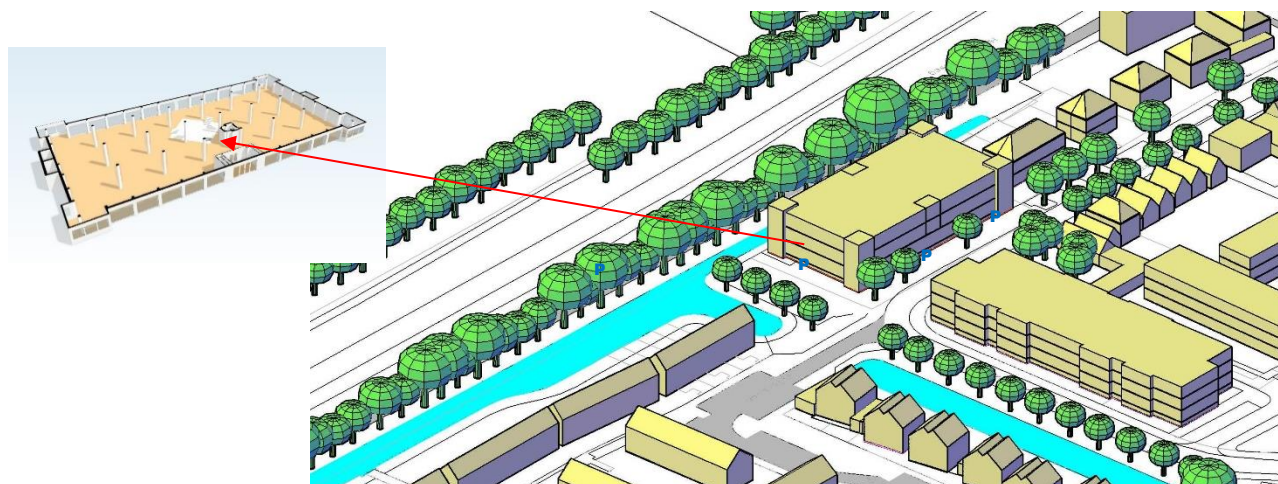
Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20194444

Datum: 2-10-2020



Afbeelding 5. Bestaande situatie 3D vogelvlucht vanuit het westen, vanuit de stadsentree



Afbeelding 6. Bestaande situatie 3D vogelvlucht vanuit het oosten + begane grond (inzet)

Het Dintra gebouw is gelegen aan de Ring van Alkmaar, nabij de historische stadsentree vanuit Heiloo, zie inzet in afbeelding 5 (kaartfragment compacte stad uit de Omgevingsvisie Alkmaar 2040). Daarnaast is het Dintra gebouw gelegen in een overgangszone tussen de wijk Kooimeer en de voormalige buurtschap Nieuwpoort.

In hoofdstuk 2, stedenbouwkundige analyse bestaande situatie, wordt de bestaande situatie nader toegelicht.

Ruimtelijke onderbouwing transformatie Kooimeerlaan 17 te Alkmaar.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20194444

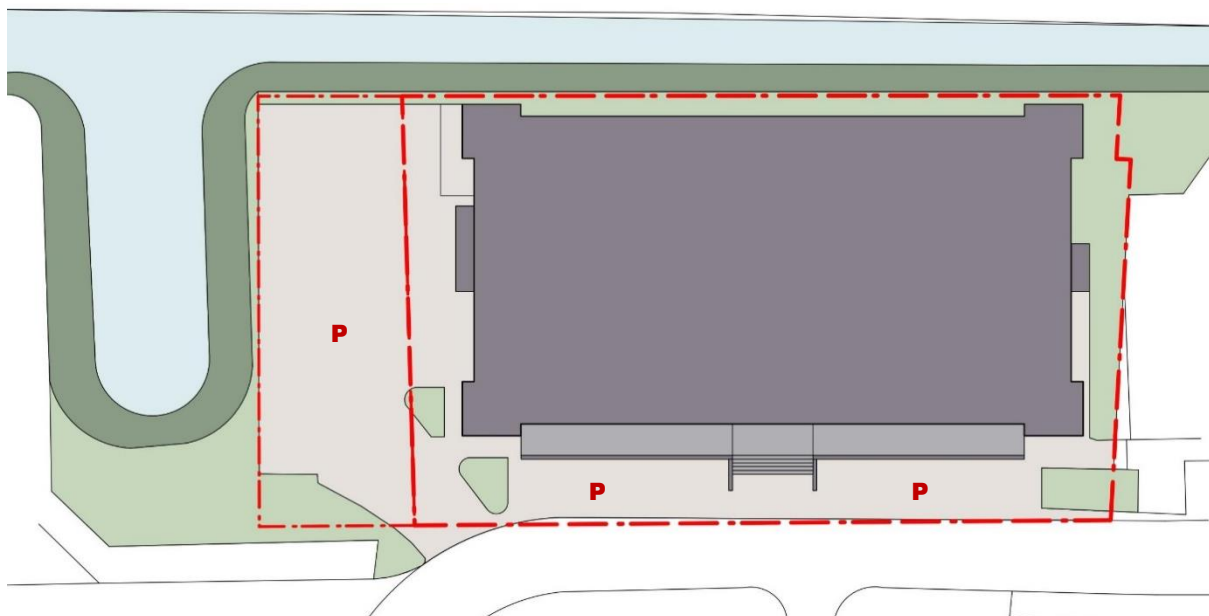
Datum: 2-10-2020

3.1 Parkeren Dintra gebouw



Afbeelding 7. Situatie parkeerterrein Dintra (Street View)

Op de kop van het Dintra gebouw ligt een parkeerterrein, deels op eigen erf, dat in overleg met de gemeente, in 1991 is gerealiseerd door Dintra, voor het Dintra gebouw. Langs de Kooimeerlaan liggen parkeerplaatsen op eigen erf. De inrichting en het gebruik van het parkeren rond het Dintra gebouw zijn daarmee, al sinds 1991, parkeren en laden en lossen van en voor het Dintra gebouw.



Afbeelding 8. Bestaande situatie Dintra gebouw parkeerplaatsen

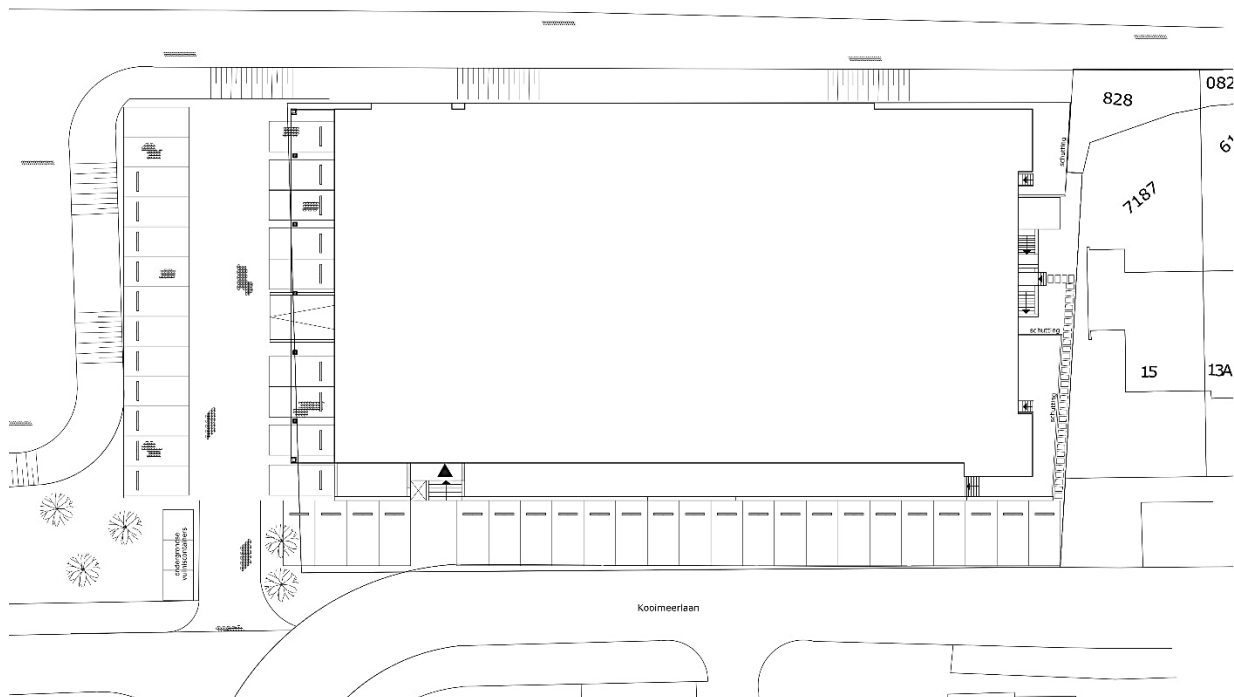
In het Dintra gebouw waren gevestigd perifere detailhandel en kantoren.

Oude functie		werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdagavond	zondagmiddag
kantoor	33.4	100.0	100.0	5.0	10.0	0.0	5.0	5.0	0.0
		33.4	33.4	1.7	3.3	0.0	1.7	1.7	0.0
winkel/meubel	58.4	30.0	60.0	10.0	70.0	0.0	100.0	0.0	0.0
		17.5	35.0	5.8	40.9	0.0	58.4	0.0	0.0
Totaal	91.7	50.9	68.4	7.5	44.2	0.0	60.0	1.7	0.0
Capaciteit		24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0

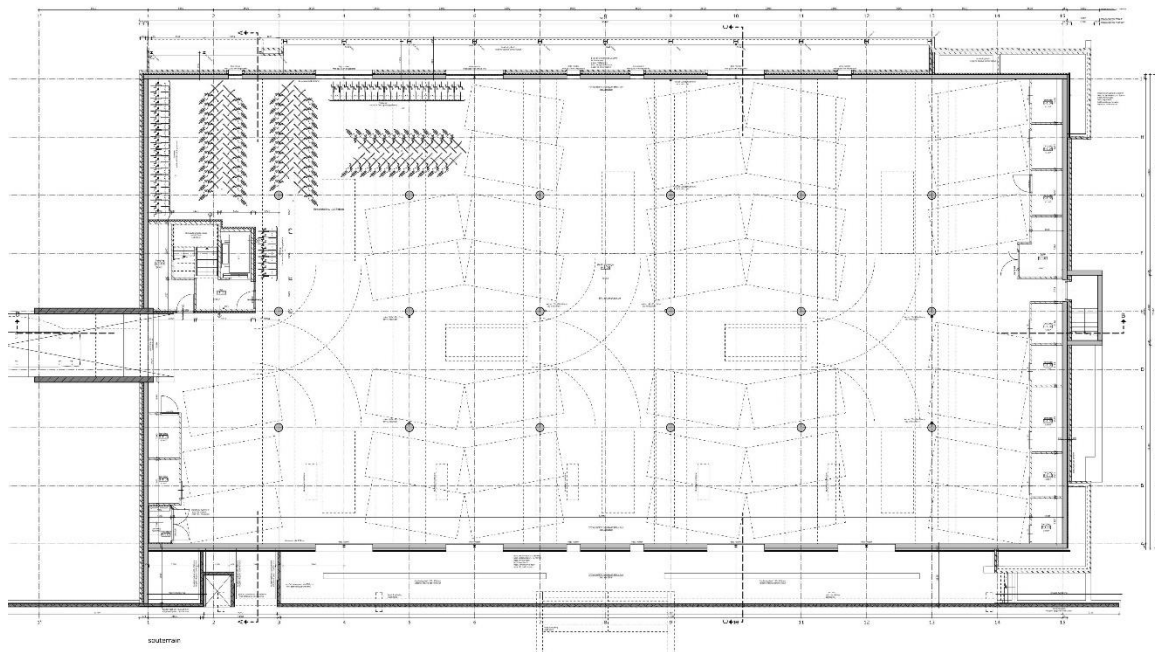
Afbeelding 9. tabel van de afdeling verkeer met de parkeersituatie van de oude functie

Bovenstaand de parkeerberekening van de gemeente van de oude situatie, met uitsplitsing naar piekmomenten. Grootste piekmomenten zijn de werkdagmiddagen, met een parkeervraag van 68,4 pp.

Onderstaand de voorgestelde nieuwe situatie voor parkeren met dubbel grondgebruik.



Afbeelding 10. Parkeren nieuw op maaiveld met dubbel grondgebruik op de kop van het gebouw



Afbeelding 11. Parkeren en fietsenberging in het souterrain (dubbel grondgebruik)

Door dubbel grondgebruik op het gehele perceel van het nieuwe woongebouw wordt een groot tekort opgelost in de bestaande parkeercapaciteit rond het Dintra gebouw.

De nieuwe situatie wordt nader toegelicht in punt 8.15 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4 Stedenbouwkundige analyse bestaande situatie

4.1 Ligging in groter verband:



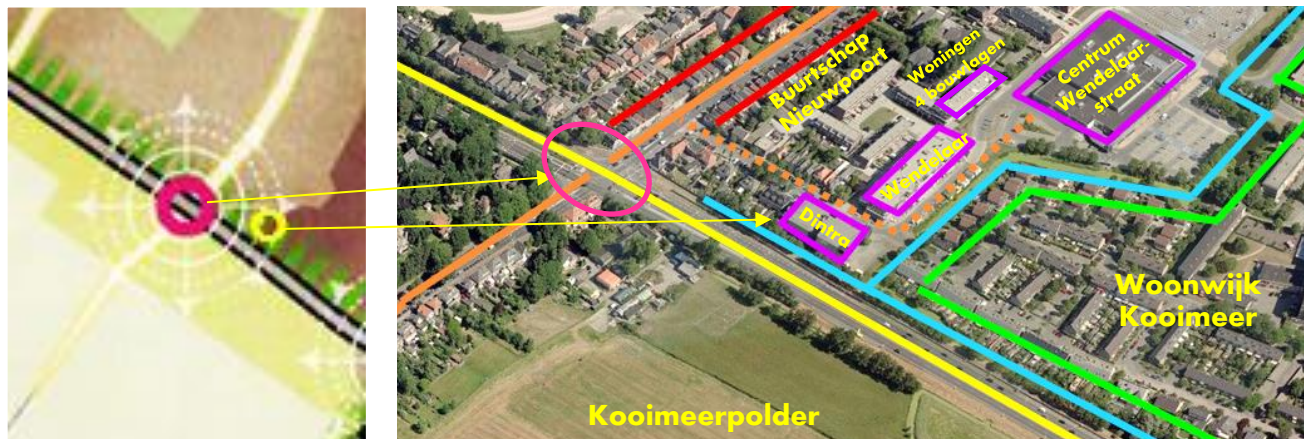
Afbeelding 12. Kaart Compacte stad uit Omgevingsvisie Alkmaar 2040 > plangebied gele cirkel

Alkmaar Zuid heeft vanaf de Ring 2 stadsentrees:

1. De historische stadsentree op de Kennemerstraatweg (late middeleeuwen) en
2. De nieuwe stadsentree Kooimeerplein/A9 (1961).

Op de kaart "Compacte stad" uit de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, ligt het Dintra gebouw:

- Aan de lange lijn van de Ring van Alkmaar'
- In de invloedssfeer van de historische stadsentree rond de Kennemerstraatweg
- Op de grens van de buurtschap Nieuwpoort en de wederopbouwwijk Kooimeer



Afbeelding 13. Historische stadsentree Kennemer straatweg en Dintra gebouw

Ter plaatse van het Dintra-gebouw, is sprake van onderscheiden stedelijke milieus.

- **Rode cirkel + lijnen + oranje lijn** > Historische stadsentree Kennemerstraatweg, Nieuwpoort.
- **Paarse kaders** > Het Dintra gebouw als onderdeel van een reeks grootschalige bouwblokken in de overgangszone tussen Nieuwpoort en de wijk Kooimeer.
- **Groene en blauwe lijnen** > Water- en groenstructuren van de Ring en de wijk Kooimeer

De **Oranje stippellijn** markeert de ontsluiting van Kennemerstraatweg, via de Kooimeerlaan, naar het Centrum Wendelaarsstraat. Het Dintra gebouw ligt tussen de Ring en de ontsluiting van het Centrum Wendelaarsstraat op de Kennemerstraatweg.

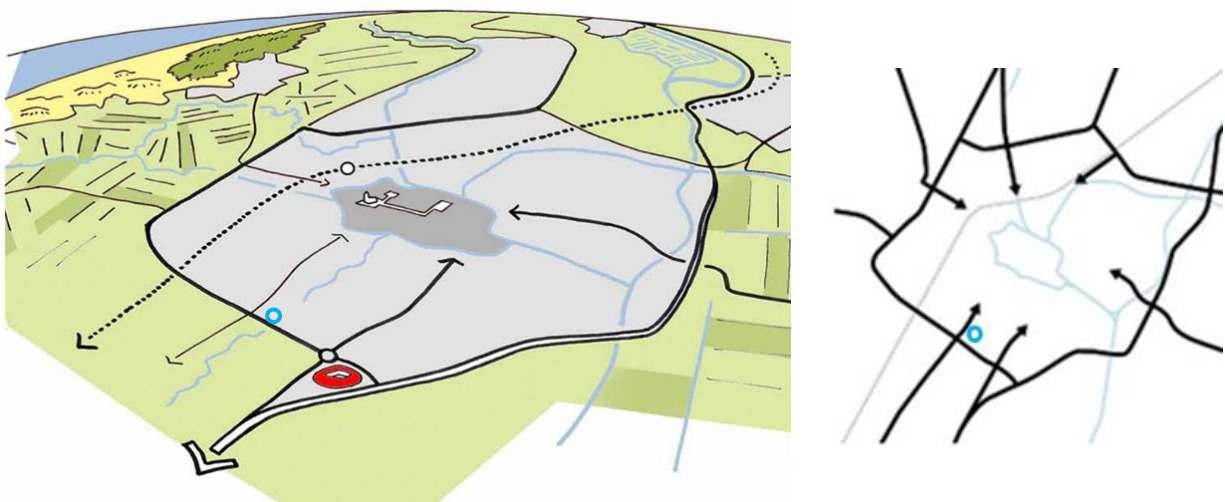


Afbeelding 14. Vogelvlicht bestaande situatie vanuit het zuidoosten

Op de grens tussen de voormalige buurtschap Nieuwpoort en de wederopbouwwijk Kooimeer ligt aan de Ring van Alkmaar het Dintra-gebouw (D). In dit grensgebied is het Dintra gebouw onderdeel van een reeks gebouwen met een afwijkende korrelgrootte, Dintra (D), Wendelaar (W) en Winkelcentrum (C). De grootschalige gebouwen liggen aan de begeleidende water- en groenstructuur van de wijk Kooimeer.

De Dintra locatie betreft daarmee een bijzondere plek aan de Ring van Alkmaar.

4.2 Ligging ten opzichte van de verkeerskundige structuur



Afbeelding 15. Verkeerskundige structuur Alkmaar, plangebied blauwe cirkel

Volgens de Omgevingsvisie van de provincie betreft duurzame verstedelijking vooral binnenstedelijk verdichten. Verdichten op goed bereikbare plekken heeft daarbij de voorkeur.

De locatie van het Dintra gebouw ligt vlakbij de Kennemerstraatweg, die via de stadsentree aansluit op de Ring. Over de Kennemerstraatweg lopen regionale busverbindingen naar het station. Het bouwplan Kooimeerlaan ligt daarmee op een goed bereikbare plek voor auto, fiets en openbaar vervoer.

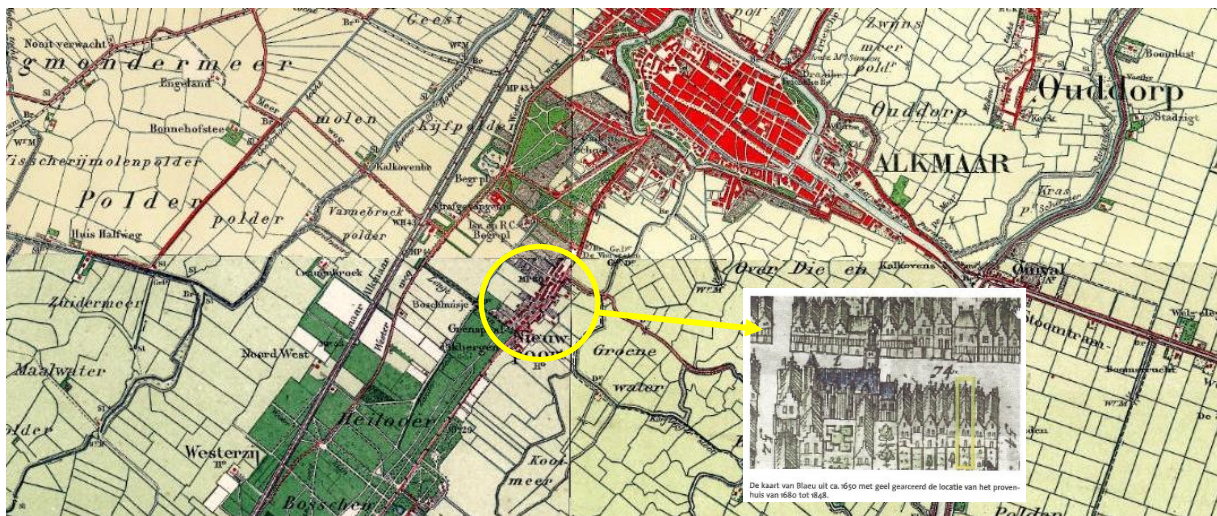
Ruimtelijke onderbouwing transformatie Kooimeerlaan 17 te Alkmaar.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20194444

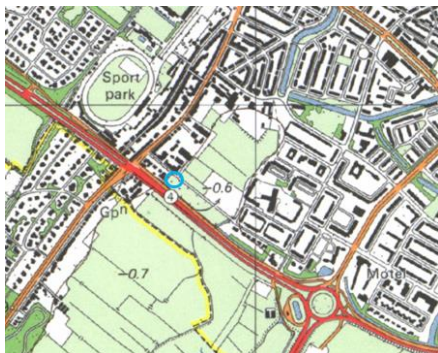
Datum: 2-10-2020

4.3 Ligging in cultuurhistorisch perspectief



Afbeelding 16. Cultuurhistorisch perspectief > Alkmaar en buurtschap Nieuwpoort omstreeks 1900

In de late Middeleeuwen is langs de Kennemerstraatweg de buurtschap Nieuwpoort ontstaan. De buurtschap ontstond toen het grondgebied van Alkmaar werd vergroot. Zie inzet in bovenstaande afbeelding met kaart uit 1650. De zuidelijke ingang van de stad verschoof en rond deze toegang ontwikkelde zich een buurtschap. De zuidelijke ingang van de stad is ontstaan in de tijd dat Alkmaar tot twee keer toe (1426 en 1492) zijn vestingwerken rond de huidige binnenstad moest slopen.



Na de oorlog breidde de stad Alkmaar zich uit in de omliggende polders met de grootschalige uitleg van woonwijken. Het buitengebied van Alkmaar Zuid werd daarmee ingeperkt.

Rond de eeuwwisseling werd het laatste stukje buitengebied tussen de buurtschap Nieuwpoort en de wijk Kooimeer (zie nevenstaande kaart uit circa 1980) volledig opgevuld met stedelijke bebouwing, waaronder het Dintra gebouw, het appartementengebouw De Wendelaar en het Winkelcentrum Wendelaarstraat.

4.4 De Dintra locatie en de aanleg van de Ring van Alkmaar:

De A9 werd op 30 oktober 1961 opengesteld tussen Uitgeest en het Kooimeerplein. Daarmee ontstond naast de historische stadsentree via de Kennemerstraatweg een nieuwe stadsentree van Alkmaar Zuid.

In de loop van 1962 werd de oostelijke tak met 1x2 rijstroken geopend als provinciale weg. Op 22 mei 1963 werd de westelijke tak aangesloten tussen de oude rijksweg 9 (Kennemerstraatweg) en de nieuwe rijksweg 9. De verbindingsweg tussen Kennemerstraatweg en Kooimeerplein werd verdubbeld en geopend in 1976. De Dintra locatie kwam daarmee aan de huidige Ring van Alkmaar te liggen.

4.5 CONCLUSIE STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

De Dintra locatie markeert een bijzondere plek aan de Ring, zowel vanuit de stedenbouwkundige structuur, als vanuit de verkeerskundige structuur, als vanuit de cultuurhistorie. Dit is uitgangspunt voor de inpassing van het nieuwe woongebouw in de omgeving.



Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20194444

Datum: 2-10-2020

5 Inpassing van het nieuwe woongebouw in de omgeving

5.1 Stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe woongebouw

Zoals in de inleiding al vermeld, adviseerde de Commissie bezwaarschriften om de bouwhoogte van het op 13 december 2018 vergunde plan nader te onderbouwen vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

De nadere onderbouwing van de bouwhoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt is als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Resultaat is dat het bouwplan is verlaagd van 6 naar 5 bouwlagen, de dakterrassen terugliggend zijn ten opzichte van het gevelvlak en een aantal balkons zijn verplaatst.



Afbeelding 17. 3D impressie van het woongebouw in 5 lagen

Het gebouw wordt daarmee in de nieuwe situatie met 1 bouwlaag verhoogd ten opzichte van het bouwvolume dat is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is, wordt toegelicht in de stedenbouwkundige onderbouwing. Kortheidshalve wordt voor de stedenbouwkundige onderbouwing verwezen naar bijlage 9.

5.1.1 CONCLUSIE RUIMTELIJKE INPASSING:

Het bouwplan draagt bij aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige identiteit van de stad, door aan te sluiten op de drie verschillende schaalniveaus uit de omgeving:

1. DE RINGWEG: Door 1 bouwlaag toe te voegen aan het planologische bouwvolume ontstaat een heldere stadsrand. Het nieuwe woongebouw heeft, ter markering van de bijzonder plek van het Dintra gebouw, genoeg hoogte om zichtbaar te zijn vanaf de Ring van Alkmaar.
2. DE WIJK: Door het gebouw op de kop iets te verlengen geeft het gebouw, komend vanuit het winkelcentrum Wendelaarstraat, een duidelijke beëindiging van de wijk en begeleiding van de route van het centrum naar de stadsentree ter plaatse van de Kennemerstraatweg.
3. DE STRAAT: Door vanuit de Kooimeerlaan de bovenste verdiepingen tweezijdig terug te leggen ontstaat een trapsgewijze overgang naar aangrenzende bebouwing. Door de functiewijziging en een architectuur, die veel gedetailleerder is dan die van het bestaande Dintra gebouw, heeft het pand meer connectie met de bestaande woonomgeving.

6 Geldend bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid'



Afbeelding 18. Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan. Dintra locatie, rood kader

Het Dintra gebouw is gelegen binnen het bestemmingsplan Alkmaar Zuid, dat op 4 april 2013 door de raad is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen Gemengd – 3 en Verkeer.

Gebruiksregels Dintra gebouw:

Binnen de bestemming Gemengd - 3 zijn toegestaan, dienstverlening; cultuur en ontspanning; maatschappelijk; sportvoorzieningen; bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B in de eerste bouwlaag, met inbegrip van daarbij behorende toonzalen, die staan vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijven - functiemenging; en perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' (dhp), met de daarbij behorende bouwwerken; wegen en paden; laad- en losplaatsen; speelvoorzieningen; parkeervoorzieningen; nutsvoorzieningen; ontsluitingswegen; voet- en rijwielpaden; verkeer- en verblijfsgebied; waterlopen en waterpartijen; groenvoorzieningen.

Bouwregels Dintra gebouw:

Het bestaande planologische bouwvolume is 4 bouwlagen op een onderbouw. Daarnaast mogen balkons uitkragen buiten het bouwvlak.

6.1 CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN GELDENDE BESTEMMINGSPAN

Grootschalige detailhandel wordt omgezet in wonen. Parkeren wordt binnen het hele plangebied mogelijk door dubbel grondgebruik. Daarnaast wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit verdichten in het kader van de omgevingsvisies van gemeente en provincie (zie de punten 6.2.1. en 6.4.1. van deze ruimtelijke onderbouwing) een extra bouwlaag toegevoegd en het gebouw iets verlengd.

De transformatie van het Dintra gebouw naar wonen wordt mogelijk gemaakt volgens de uitgebreide Wabo procedure.

7 Beleidskaders

7.1 Rijksbeleid

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk indien dat noodzakelijk is vanwege nationale belangen.

7.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

1. Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. Voor dit initiatief is vooral relevant bovenstaande punt 3.

7.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking te worden meegenomen. De Ladder is een regeling in het Besluit ruimtelijke ordening dat is gericht op het tegengaan van leegstand en overcapaciteit in ruimtelijke plannen. Sinds 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd. Regionale afstemming is volgens de nieuwe ladder geen vereiste meer voor plannen binnen stedelijk gebied.

Marktonderzoek en regionale afstemming

Dat er een grote vraag is naar levensloopbestendige woningen in dit gedeelte van Alkmaar is bevestigd omdat het voormalige plan met 64 woningen zeer vlot verkocht werd. Met de 58 woningen wordt dezelfde doelgroep benaderd en de kopers zullen opnieuw in de gelegenheid worden gebracht en woning te kopen in het nieuwe plan. Vanuit marktonderzoek van diverse makelaars wordt bevestigd dat de vraag naar dit type woonhuis groot is. Daarnaast zijn de woningen van het Dintra project aangemeld en opgenomen in de plancapaciteit Noord-Holland. De woningbouw voorziet aldus in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied.

7.1.3 Klimaatbeleid

Nationale klimaatdoelen in Klimaatwet en Klimaatakkoord

Een belangrijk doel van het nationale klimaatbeleid is de uitstoot van broeikasgassen verminderen. Als er te veel broeikasgassen in de lucht komen, verandert het klimaat, met grote gevolgen voor flora en fauna, oogsten en waterstanden. CO₂ is het belangrijkste broeikasgas. De volgende sectoren doen mee: de elektriciteitssector, de industrie, de gebouwde omgeving, de transportsector en de landbouw

De 58 woningen van dit initiatief behoren tot de gebouwde omgeving en leveren door het duurzame karakter van de woningen, een belangrijke bijdrage aan het halen van de klimaatdoelen.

7.1.4 CONCLUSIE VOORLIGGENDE INITIATIEF EN RIJKSBELEID

Voorliggend initiatief levert een positieve bijdrage aan een leefbare en veilige omgeving, en aan het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen. Uit marktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan de levensloopbestendige woningen in diverse categorieën. Dit initiatief is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

7.2 Beleid provincie

7.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De omgevingsvisie NH 2050 over duurzame verstedelijking, transformatie en verdichting:

- Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's.
- Duurzame verstedelijking, met vooral binnenstedelijk verdichten.
- Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten), met oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid.
- Behoeftte aan mobiliteit neemt verder toe. Verdichten op goed bereikbare plekken.
- Transformatie en revitalisering voegen meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.
- Mede door de ontwikkeling van online winkelen is met name bij detailhandel sprake van een toenemende leegstandsopgave en noodzaak tot transformatie.

Bouwplan Dintra en duurzame verstedelijking, transformatie en verdichting.

De ontwikkeling van het bouwplan voor Dintra is mede opgezet tegen de achtergrond van bovenstaande punten.

7.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen.

Het plangebied van dit initiatief ligt in bestaand stedelijk gebied. Volgens de toelichting bij artikel 9 en 10 van de provinciale verordening hebben gemeenten bij de invulling hiervan een grote mate van beleidsvrijheid. Een ontheffing van de provincie is niet nodig.

PRV en afstemming op Rijks ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens de PRV bevat naast het Barro en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), regels op Rijksniveau ten aanzien van de toelichting en onderbouwing van ontwikkelingen. Hierbij is met name de Ladder voor duurzame verstedelijking van belang, dit in samenhang met artikel 5a van de Provinciale verordening.

De woningen van het Dintra project zijn aangemeld en opgenomen in de plancapaciteit Noord-Holland.

7.2.3 CONCLUSIE VOORLIGGENDE INITIATIEF EN PROVINCIAAL BELEID

Dit initiatief maakt het mogelijk dat een bestaand stedelijk milieu, op een goed bereikbare plek, transformeert naar een hoogwaardig woonmilieu met dubbel grondgebruik. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Er is geen strijd met de regels in de PRV. Dit initiatief is daarmee in lijn met provinciaal beleid.

7.3 Regionaal beleid

7.3.1 Regionale woonvisie Alkmaar

De Regionale woonvisie Alkmaar is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord Kennemerland 2005 2015. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen.

De situatie in de Koopsector ten tijde van het opstellen van de Regionale woonvisie was, dat we eerst moesten zoeken naar een consument en dan pas kunnen bouwen. Aan de andere kant was de demografische ontwikkeling onveranderd, op papier waren er ook ten tijde van de crisis voldoende gegadigden voor een woning en is er ook voldoende vraag op langere termijn. De woningbehoefte 2040 is voor de totale Noordvleugel (Utrecht, Noord Holland, Flevoland) zelfs veel groter dan aanvankelijk aangenomen, blijkt uit de laatste prognoses. Er zullen dus altijd huishoudens zijn die kiezen voor een andere huur of koopwoning. Het antwoord daarop is volgens de Regionale woonvisie, dat we goed moeten luisteren naar de markt en aanbieden waar de klant om vraagt.

7.3.2 Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP)

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 is vastgesteld op 6 juni 2017 en geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar.

In de regio Alkmaar is er veel aandacht voor het komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regiogemeenten ook vanuit het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie. De Regio Alkmaar heeft voorkeur voor een licht en gericht RAP dat zich flexibel binnen de regionaal afgesproken kaders kan aanpassen aan actuele marktontwikkelingen.

In het RAP, vastgesteld juni 2017, wordt bij de woningaantallen gesproken over de Ladderruimte. Het gaat dus, zowel in PRV artikel 5a, als in de RAP om Ladder plichtige plannen en daarmee om Nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De woningen van het Dintra project zijn aangemeld en opgenomen in de plancapaciteit.

7.3.3 Detailhandelsvisie Regio Alkmaar

Tevens is van toepassing de Regionale Detailhandelsvisie. Hierin staat dat er overaanbod is van solitair gelegen detailhandel. In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (blz. 15) staat hierover het volgende: *“De regiogemeenten streven naar een geleidelijke afname van het aantal solitaire winkelmeters, ten bate van de winkelgebieden binnen de winkelstructuur. Er wordt niet actief geschrapt in functionerende winkelmeters, maar daar waar de mogelijkheid zich voordoet, bijvoorbeeld doordat een winkel sluit of verplaatst, moeten gemeenten die kans grijpen”.*

De locatie van Dintra betreft volgens de visie een solitaire locatie. De Regionale Detailhandelsvisie ligt daarmee ten grondslag aan de overwegingen om mee te werken aan voorliggende afwijking van het bestemmingsplan.

7.3.4 CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN REGIONAAL BELEID

Dit initiatief betreft de gewenste omzetting van een solitaire detailhandelslocatie naar wonen. Het nieuwe woongebouw bevat nultreden woningen in diverse segmenten, waarvan 30% sociale koop. Het initiatief sluit daarmee aan bij de vraag. Regionale afstemming voor de woonregio Alkmaar heeft plaatsgevonden.

Dit initiatief is in lijn met regionaal beleid.

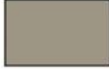
7.4 Beleid gemeente

7.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 betreft een kader voor de gewenste fysieke omgevingskwaliteit Alkmaar. De gemeente Alkmaar heeft een grote variëteit aan mogelijkheden om te wonen, werken en ontspannen. Dat kan in de compacte binnenstad, de groene woonwijken met veel parken en in de dorpen met elk hun eigen gezicht en ruimte voor hoogstaande agrarische economie. Dat moeten we zo houden. We ondersteunen de agrarische sector bij de verdere ontwikkeling, houden de binnenstad en omgeving compact en bouwen de groene longen niet vol met huizen. Voor onze identiteit zijn de historische binnenstad en de monumentale dorpskernen onmisbaar.



Afbeelding 19. Compacte stad > plangebied gele cirkel > onderstaand de legenda

	stadsentree		stad
	wederopbouwwijk		ring stadsrand

Volgens de omgevingsvisie worden Ontwikkelingsplannen beoordeeld op onder andere hun meerwaarde voor de stedelijke structuur en de buurt.

Stedenbouwkundig kenmerk: Het plangebied (gele cirkel) ligt in de stadsrand van Alkmaar, aan de lange lijn van de ring van Alkmaar, op de grens van de wederopbouwwijk Kooimeer en de historische stadsentree vanuit Heiloo.

Algemene ambities: De algemene ambities uit de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad. “Compacte stad Alkmaar” is Ambitie II van de algemene ambities.

Compacte stad Alkmaar: Alkmaar beschouwt haar relatief kleine schaal als pluspunt. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. Als visitekaartje voor de stad is aandacht voor de Stadsentrees en lange lijnen door de stad.

Ruimtelijke onderbouwing transformatie Kooimeerlaan 17 te Alkmaar.

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar

Dossiernr: 20194444

Datum: 2-10-2020

Erfgoed: Alkmaar is een gemeente met een cultuurhistorische uitstraling. Daarom is het doel van haar erfgoedbeleid de hoge kwaliteit van het erfgoed behouden. De uitdaging bij nieuwe ontwikkelingen is om cultuurhistorische waarden niet meer te zien als een struikelblok maar juist als een opstapje naar een beter plan. Door de tastbare resten van ons verleden is het erfgoed een inspiratiebron voor de toekomst.

Wonen: De verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context, met meer ruimte voor woningen in diverse categorieën. 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.

Voorliggend bouwplan en Omgevingsvisie Alkmaar 2040

Voorliggend bouwplan betreft een bijdrage aan de compacte stad door bieden van ruimtewinst door verdichting, die tevens bijdraagt aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige identiteit van de stad, door respecteren en markeren van de drie verschillende schaalniveaus uit de omgeving, te weten, de Ring van Alkmaar, de wijk en de straat. Ook sluit het initiatief aan bij de plaatselijke vraag naar nultreden woningen in diverse segmenten.

7.4.2 Erfgoednota Alkmaar 2016-2026

Onderstaand een aantal uitgangspunten uit de Erfgoednota voor vernieuwing:

- Cultuurhistorisch erfgoed is bepalend bij de vorming van een stad en haar identiteit. Dit geldt niet alleen voor het verleden, maar ook voor het hier en nu en de toekomst.
- Het behouden van objecten, ensembles en structuren door deze opnieuw te ontwikkelen draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het verleden als referentie bij vernieuwing.
- Erfgoed heeft zich ontwikkeld tot een factor bij revitalisering en herontwikkeling.
- Erfgoed gaat naast de tastbare overblijfselen ook om de verhalen en ontwikkelingen eromheen, over de verhalen en betekenissen die mensen toekennen aan de stenen.
- Erfgoedzorg is geëvolueerd naar een systeem waarin niet alleen waarde wordt behouden, maar waarin waarde wordt gecreëerd.
- Een gedeeld verleden schept een gezamenlijke band en geeft identiteit en verbondenheid met een plek. Wanneer identiteit en imago samenvallen heeft een gemeente een sterke basis. Hierbij vindt afstemming plaats op de bouwhistorie.

Voorliggend bouwplan en Erfgoednota Alkmaar 2016-2026

Tegen de achtergrond van vorenstaande streeft het bouwplan voor Kooimeerlaan 17 naar een bijdrage aan het markeren van de verhalen en betekenissen die zijn toe te kennen aan de Dintra locatie en zijn omgeving.

7.4.3 Parapluplan parkeren 2018 (paraplu bestemmingsplan parkeren)

Toelichting Parapluplan parkeren:

In artikel 4 zijn de regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijziging van de functie opgenomen ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij zijn ook de afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Hierbij wordt getoetst aan de Parkeernormen-nota Alkmaar 2017-2027.

De regels uit het bestemmingsplan parkeren zijn toegepast in voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

7.4.4 Parkeernormennota 2017-2027

Omgevingsvergunningaanvragen in de gemeente Alkmaar worden volgens het Parapluplan parkeren ge-toetst aan de Parkeernormennota Alkmaar 2017-2027, en wel aan het gebied overig.

Het college wil de parkeernormen vraaggericht flexibiliseren. Dit houdt in dat er meer keuzevrijheid wordt gecreëerd voor de parkeernormen. De nieuwe parkeernormen zijn daarom geen starre, exacte normen meer, maar bestaan uit een bandbreedte met een minimum- en maximumnorm. De initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan minimumnormen, zodat parkeerproblemen niet worden afge-wenteld op de omgeving.

Parkeren is uitgewerkt onder punt 8.15 van deze ruimtelijke onderbouwing.

7.4.5 Notitie 'Mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar'

Volgens de notitie 'Mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar' heb-ben leegstaande panden een negatief effect op de kwaliteit van de omgeving. De leefbaarheid en econo-mische vitaliteit kunnen onder druk komen te staan. Wanneer een eigenaar genegen is een pand te transformeren blijkt dat de meeste kans van slagen ligt bij lokale en regionale investeerders en ontwikke-laars. De rol van de gemeente daarbij, is faciliterend. Vanuit de gemeentelijke optiek op herontwikkelen betekent dit dat de gemeente partijen uitnodigt om met creatieve invullingen van leegstaande gebouwen te komen. De visie van de gemeente op transformatie en de daarbij behorende uitnodigingsplanologie geven de bereidheid weer van de gemeente om nieuwe ideeën te omarmen en maximaal te faciliteren. Daarbij vindt een ruimtelijke toets plaats op gemeentelijk beleid, stedenbouw, geluidbelasting, milieu- en veiligheidscontouren en dergelijke.

7.4.6 Welstandsnota Alkmaar 2016

Alkmaar is een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken, te winkelen en te verblijven. De ge-meente is het aanzien waard. Welstand is een van de manieren, om het aanzien van de gemeente in goede banen te leiden. Op 1 januari 2015 zijn de gemeenten Alkmaar, Graft-De Rijk en Schermer sa-mengevoegd tot een nieuwe gemeente Alkmaar. Het beleid van de voormalige gemeenten is daarom geïntegreerd en waar nodig geactualiseerd in de Welstandsnota Alkmaar 2016. De welstandsnota is op-gesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende hoofd-stukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Er zijn drie welstandsniveaus: regulier, bijzonder en beschermd.

Transformatie van het Dintra gebouw naar woongebouw is voorgelegd aan het Welstand en akkoord be-vonden.

7.4.7 Groenbeleidsplan 2017 - 2027

Het Groenbeleidsplan geeft een nieuwe impuls, met heldere en realistische kaders voor behoud en ont-wikkeling van groen in Alkmaar. Met onze groene ambities leggen we de lat hoog. Hiervoor zijn in dit plan vier groene thema's benoemd die samen het fundament voor een stevig beleid vormen. De nabijheid van groen dat goed bereikbaar, toegankelijk en beleefbaar is, is belangrijk voor onze inwoners.

Voorliggend bouwplan en het Groenbeleidsplan 2017 - 2027

Het plangebied grenst aan de groen- waterstructuren van de wijk Kooimeer, dat onderdeel is van een net-werk van paden en wegen. Er is daarmee een bestaand groen uitloopgebied voor de nieuwe bewo-ners. De huidige bestratingen zijn geheel verhard en ligt de voorkeur bij een half verharde bestrating zo-als grasklinkers op het parkeerterrein om het reeds bestaande groene karakter te versterken.

7.4.8 CONCLUSIE VOORLIGGEND INITIATIEF EN GEMEENTELIJK BELEID:

Voorliggend initiatief is ingepast in de omgeving volgens ambitie II van de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 voor de compacte stad. Het woningprogramma sluit aan op de plaatselijke vraag naar nultreden woningen in diverse segmenten. Parkeren voldoet aan het Parapluplan parkeren en in het verlengde daarvan aan de Parkeernormennota 2017-2027.

Daarnaast wordt met dit initiatief een solitaire detailhandelsvestiging omgezet naar wonen, worden de negatieve effecten van leegstand voorkomen en wordt een tekort in de bestaande parkeercapaciteit opgelost.

Dit initiatief is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

8 Omgevingsaspecten

8.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. In de hier navolgende paragrafen wordt op alle relevante milieu- en waardenthema's ingegaan.

8.2 Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage

De activiteit die met het bestemmingsplan of afwijkingsprocedure mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 58 woningen in bestaand stedelijk gebied van Alkmaar Zuid.

De drempelwaarden worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. geldt voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.

De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. De conclusie is dat er met voorliggend initiatief geen noodzaak is tot een m.e.r.-procedure.

De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting van deze ruimtelijke onderbouwing.

8.3 Wegverkeerslawaaï

Omdat op de plaats van het bestaande gebouw sprake is van nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen, dient de geluidbelasting vanwege het wegverkeer getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Alkmaar. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

8.3.1 Akoestisch onderzoek Kooimeerlaan 17

Door Het GeluidBuro is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van het voorliggende bouwplan aan de Kooimeerlaan 17. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 1 gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

8.3.2 Verzoek en procedure hogere waarden voor toetspunt 4.b2

Omdat maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting middels bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen als onvoldoende doeltreffend worden beschouwd of dat deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, wordt voorgesteld om voor de geprojecteerde woningen met een te hoge geluidsbelasting een hogere waarde vast te stellen.

B & W is bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Om medewerking te kunnen verlenen aan het opstarten van een dergelijke procedure, zal de gemeente voorwaarden stellen voor de betreffende geluidsgevoelige bebouwingen waarvoor een ontheffing wordt aangevraagd. Deze voorwaarden zijn onder andere opgenomen in de beleidsnota hogere grenswaarden, de beoordeling van het plan aan de hand van de beleidsnota is opgenomen in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek.

In tabel 4.1 van het akoestisch onderzoek zijn voor de beschouwde woningen, de aan te vragen hogere waarden per weg opgenomen. Zie ook onderstaande afbeelding.

Tabel 4.1 Aan te vragen hogere waarden

Woningen	Toetspunt	Aan te vragen hogere waarde vanwege N9 Heilooër Tolweg [dB]
58 woningen	4.b2	53

Afbeelding 20. Akoestisch onderzoek, tabel 4.1 met aan te vragen hogere waarden

8.3.3 CONCLUSIE WEGVERKEERSLAWAAI

Het plan past binnen het geluidbeleid van de gemeente. Aan de waarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan: wel moet een procedure voor het vaststellen van hogere grenswaarden door de gemeente doorlopen worden voor toetspunt 4.b2, zie bovenstaande tabel uit het akoestische onderzoek,.

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

8.3.4 Geluid van spoor en industrie en vliegverkeer

De locatie van het Dintra gebouw is niet gelegen in zones van spoor, industrie of vliegverkeer.

Geluid van spoor, industrie of vliegverkeer vormen geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

8.4 Luchtkwaliteit:

Het plangebied ligt tussen de Ring West/ N9/ Heilooër Tolweg en de Kooimeerlaan.

De Kadernota Duurzaam bereikbaar gemeente Alkmaar 2010, gaat over twee modellen voor de uitwerking van de Ring. Bij deze modellen staat ook informatie over luchtkwaliteit rond wegen in Alkmaar.

Luchtkwaliteit

Voor diverse stoffen zijn er normen gesteld waar de luchtkwaliteit minimaal aan moet voldoen. In Alkmaar is de luchtkwaliteit van zodanige kwaliteit dat alleen voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (Fijn Stof) overschrijdingen van de grenswaarden kunnen optreden 55. De grenswaarde voor NO₂ is maximaal 40 µgr/m³ gemiddeld per jaar. Voor PM₁₀ betreft dit een 24 uur waarde die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

De luchtkwaliteit wordt bepaald met etmaalintensiteiten, welke worden berekend aan de hand van het verkeersmodel.

PM10 Fijn stof:

Er is een afname van fijnstof in en om het centrum, maar in sommige wijken nabij de buitenring neemt de fijnstof toe. Er worden geen normen overschreden.

8.4.1 Onderzoek luchtkwaliteit

Door DGMR is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit, zie bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie onderzoek: De bijdrage van het plan is te verwaarlozen en ook de achtergrondconcentraties zijn zodanig laag dat ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Door schoner verkeer worden voor toekomstige jaren nog lagere concentraties verwacht. Daarmee voldoet de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

8.5 Bodem

Naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kooimeerlaan 17 te Alkmaar, gemeente Alkmaar.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie. Zie bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De hypothese voor het onderzoek is echter, dat er licht verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puin houdende grond aanwezig zijn. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de VKB protocollen 2001 en 2002.

Het bodemonderzoek is als bijlage gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie verkennend bodemonderzoek:

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen.

Bodem vormt geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

8.6 Slopen bestaande bebouwing

Het bestaande gebouw transformeert van detailhandel naar woongebouw. Voor de onderdelen van de bestaande bebouwing die worden gesloopt, is een sloopvergunning aangevraagd en verleend.

8.7 Asbestonderzoek

Voor het Dintra gebouw is in juni 2017 een asbest onderzoek uitgevoerd. Het asbestonderzoek is als bijlage 2 bij deze rapportage gevoegd.

Conclusie asbestonderzoek:

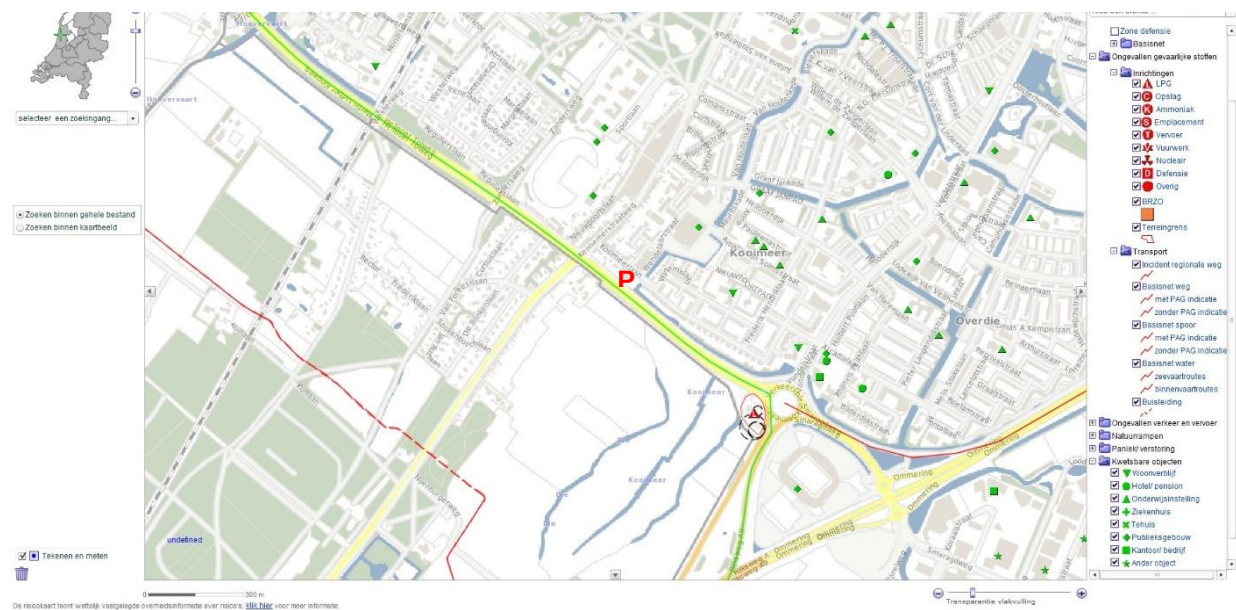
Op basis van resultaten van de uitgevoerde werkzaamheden (onderzoek ter plaatse, analyse van de genomen monsters e.d.) kan worden geconcludeerd, dat er GEEN asbesthoudende toepassingen in de door ons geïnventariseerde opstal op het adres Kooimeerlaan 17 Alkmaar aanwezig zijn.

Gezien de visuele inspectie en de bemonsterde materialen is er GEEN redelijk vermoeden tot niet direct waarneembaar asbesthoudend materiaal.

Asbest vormt geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

8.8 Externe veiligheid

De overheid heeft beleid vastgesteld voor het reguleren van risico's afkomstig van activiteiten met gevaarlijke stoffen (externe veiligheidsbeleid). Hieruit zijn onder meer voortgevloeid het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Met het toepassen van de regels ontstaat een acceptabel risiconiveau voor de omgeving van een risicovolle activiteit.



Afbeelding 21. fragment risicokaart Plangebied Kooimeerlaan 17 (P)

Het plangebied (P) van dit initiatief ligt niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen, met uitzondering van de route gevaarlijke stoffen op De Ring. Hiervoor is nader onderzoek gedaan door DGMR. Dit onderzoek is als bijlage 5 gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Volgens DGMR zijn de risico's laag en zullen als gevolg van dit plan nauwelijks toenemen. Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een richtwaarde, waaraan ook ruimschots wordt voldaan.

De gemeente moet aangeven dat ze het groepsrisico acceptabel vindt. Hiervoor kan de gemeente de argumenten gebruiken die DGMR in de notitie heeft opgenomen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

8.9 Bedrijven en milieuzonering

"Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied wordt omgeven door woningen en ligt niet binnen de invloedzones van bedrijven.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

8.10 Natuur en ecologie

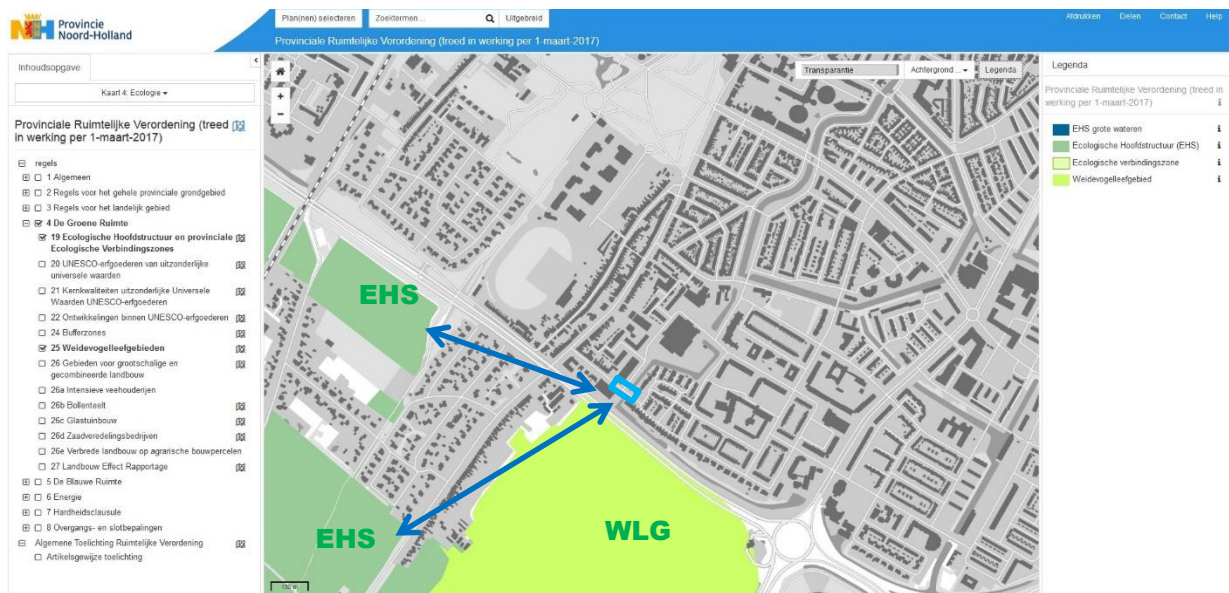
Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet zijn, evenals de Boswet opgegaan in de Wet natuurbescherming. Met deze wetswijziging heeft er ook een verschuiving in het bevoegd gezag plaatsgevonden. De provincie is nu ook het bevoegd gezag voor de soortenbescherming.

Verder kan worden opgemerkt dat de ecologische hoofdstructuur tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt genoemd.

Gebiedsbescherming

Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden.



Afbeelding 22. Ruimtelijke verordening Noord-Holland: kaart ecologie (plangebied blauw kader)

Projecten die in de nabijheid van Habitatrichtlijngebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geïmplementeerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben. Het plangebied, blauw kader in bovenstaande afbeelding, ligt in de rand van stedelijk gebied, op ruime afstand van de meest dichtbijgelegen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Weidevogelleefgebied (WLG-licht groen) ligt aan de overzijde van de ring (vierbaans Autosnelweg). Tussen het Dintra gebouw en het weidevogelleefgebied staat een dubbele rij bomen.

Met de herontwikkeling van het Dintra gebouw worden op het bestaande gebouw twee bouwlagen toegevoegd, waarvan 1 bouwlaag al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Flora- en faunawet is opgegaan in deze wet. De lijsten met beschermde soorten zijn hierop aangepast. In de Wet natuurbescherming is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing worden aangevraagd, of mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplanting en/of vaste rust en verblijfplaatsen van de soorten

garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de wet. Er kan dan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch protocol.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

De natuurtoets start met een QuickScan natuur, waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben.



Afbeelding 23. Luchtfoto bestaande situatie (Bing Maps 3D)

Rond het Dintra gebouw ligt een erf dat geheel is verhard, en deels is ingericht als parkeerterrein, zie bovenstaande afbeelding. Het Dintra gebouw betreft utiliteitsbouw met gladde gevels. Het gebouw is rondom geïnspecteerd op de bouwkundige staat. Aan het gebouw bevinden zich geen beschadigde bouwmaterialen. Gebouw, erf en parkeerterrein zijn in goede staat van onderhoud en bieden daarmee in beginsel geen aanknopingspunten voor vestiging van beschermde plant en diersoorten.

Voor gebiedsbescherming en soortenbescherming is een Ecologische QuickScan uitgevoerd.

8.10.1 Ecologische QuickScan Kooimeerlaan 17

Ecologisch Adviesbureau Ronde heeft een ecologische QuickScan uitgevoerd op een locatie aan de Kooimeerlaan 17 te Alkmaar. Deze QuickScan is uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Voor de volledige QuickScan wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand de Conclusies en aanbevelingen:

- Beschermde gebieden:

Gezien de aard van de ingreep, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden is op voorhand vast te stellen dat er geen negatieve effecten zullen optreden in andere beschermde gebieden.

- Beschermde soorten:

Vogels: Binnen het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Om uit te sluiten dat nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart-augustus) plaats te vinden.

Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt gemaakt te worden. Tevens dient voorafgaand aan de werkzaamheden een scan plaats te vinden om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn.

Grondgebonden zoogdieren: Er zijn enkel algemeen voorkomende, vrijgestelde soorten zoogdieren te verwachten binnen het plangebied.

Vleermuizen: Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen of te verwachten. Voor mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Aanwezige foeragerende vleermuizen kunnen tijdens de werkzaamheden gemakkelijk uitwijken.

Amfibieën: Er zijn enkel algemeen voorkomende amfibiesoorten aangetroffen. Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor beschermde amfibieën als Rugstreeppad en Poelkikker.

Op basis van de aangetroffen en te verwachten soorten in het plangebied kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Na der onderzoek is niet noodzakelijk.

Ecologie vormt geen belemmering voor het nemen van een afwijkingsbesluit.

8.11 Aerius-berekeningen aanleg en gebruik

Voor het bouwplan Kooimeerlaan 17 zijn Aerius-berekeningen uitgevoerd voor de aanleg en het gebruik, zie de bijlagen 8, 8a en 8b bij deze ruimtelijke onderbouwing. Resultaten Aerius-berekeningen:

- De berekening voor de aanleg heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.
- De berekening voor het gebruik heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

De Aerius-berekeningen vormen geen belemmering voor uitvoering van voorliggend initiatief.

8.12 Duurzaam bouwen

In het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt in het afwijkingsbesluit aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid en energieneutraal bouwen. Dit heeft betrekking op de wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen (daglicht / zon), duurzaam bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Bij de bouwaanvraag van de woningen moet met de volgende duurzaamheidsaspecten rekening worden gehouden: Energieneutraal bouwen, Circulair bouwen, Water & groen en Duurzame mobiliteit.

Ergieneutraal bouwen

Aansluitend op de wetgeving aardgasvrij (wet VET), krijgen nieuw te bouwen woningen geen gasaansluiting meer. Hier wordt geen uitzondering op gemaakt. Daarnaast heeft het rijk besloten per 1-7-2020 dat alle nieuwbouw aan de BENG eisen moet voldoen (Bijna Energieneutraal Gebouwen).

Daarom zet de gemeente in op de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- Energieneutraal bouwen: EPC < 0,0 of energieleverend;
- Gebruik maken van duurzame warmte-/ koudebronnen zoals bodembronnen en opp. Water;
- Een extra stap kan zijn om een energiepositieve balans voor het plangebied te realiseren waardoor de wijk ook energieleverend kan worden.

Het voorgestelde plan wordt aangesloten op het stadswarmtenet van de HVC. Deze installatie wordt ook gebruikt voor de (warm) tapwater voorziening.

Circulair bouwen

Voor circulair bouwen is het belangrijk dat er gerecyclede - en hernieuwbare materialen worden toegepast, minimaliseren van het materiaalgebruik, het sluiten van materiaalketens, vermijden van schadelijke / chemische stoffen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Zo veel mogelijk toepassen van prefab, modulaire (lichte) bouwdelen;
- FSC-hout of een keur van de Stichting Keurhout.
- Toepassen van duurzame materialen met een lage voetprint/energie-inhoud zoals bijv. biobased materialen, materialen uit de omgeving, duurzaam hout, sedum daken, etc.
- GPR gebouw minimale score 7,5 op alle thema's (via de GPR-tool via het Duurzaam Bouwloket in te vullen) en / of een MPG waarde van < € 0,7 / m2 bvo;
- Hergebruik van bouw- en sloopafval stimuleren: bouw- en sloopmaterialen worden gescheiden in minimaal 8 fracties;
- Bij sloop vrijgekomen puin worden zo mogelijk hergebruikt in het plangebied voor de nieuwbouw van gebouwen en inrichting openbare ruimte.

Het casco van het bestaande Dintra gebouw wordt opnieuw gebruikt. Dit spaart nieuwe bouwmaterialen uit en geeft bestaande grondstoffen een langere technische levensduur en zorgt voor minder CO₂ uitstoot in de aanlegfase.

Water & groen (klimaatadaptatie)

Voor de nieuwbouw is het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de verandering van het klimaat en het voorkomen van hittestress (opwarming gebouwde omgeving). Hiervoor is het belangrijk dat in het plan rekening wordt gehouden met de onderstaande uitgangspunten:

- Waar mogelijk realiseren van groene daken, dit biedt kansen voor waterberging en verkoeling en vergoten biodiversiteit, denk aan groene platte daken (uitbouwen, schuren en carports)
- Minimaal 50% van de platte daken worden met groen aangelegd;
- Waterberging t.b.v. opvang hevige regenbuien, denk daarbij aan "rainproof" maatregelen zoals vertraging afvoer hemelwater, lokale wateropslag in de tuin met infiltratiekragen en infiltratieklinkers voor groene parkeerplaatsen.

Bij de bestratingen ligt de voorkeur voor een half verharde bestrating zoals grasklinkers op het parkeerterrein. Rond de dakterrassen zullen de daken als groene daken worden aangelegd, tenzij hier PV panelen op komen. Door deze extra toevoegingen zal "hittestress" vermeden kunnen worden.

Duurzame mobiliteit

Belangrijk bij nieuwbouwwoningen is dat er ook een adequate, toekomstbestendige infrastructuur voor elektrisch laden wordt aangelegd. Laadpunten kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van een smart-grid. Hierom wordt elektrisch rijden zoveel mogelijk gestimuleerd. Uitgangspunt is:

- Min. 25% van de openbare parkeerplekken is voorzien van een laadpunt;

In het plan wordt verder rekening gehouden dat elke bewoner een laadmogelijkheid kan hebben voor zijn elektrische auto of toekomstige elektrische auto. In de infrastructuur wordt dit standaard meegenomen in het ontwerp.

Toepassing van dove gevels

Langs de Ring worden zogenaamde dove gevels toegepast. De toepassing van dove gevels heeft als bijkomend voordeel dat het kan werken als een klimaatgevel wat in het kader van duurzaam bouwen als pluspunt gezien kan worden.

Levensloopbestendige woningen

Door het toevoegen van een lift worden alle woningen levensloopbestendig gerealiseerd.

8.13 Bestaande kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bestaande kabels en leidingen.

8.14 Waterhuishouding

Waterspecten worden van meet af aan meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten.

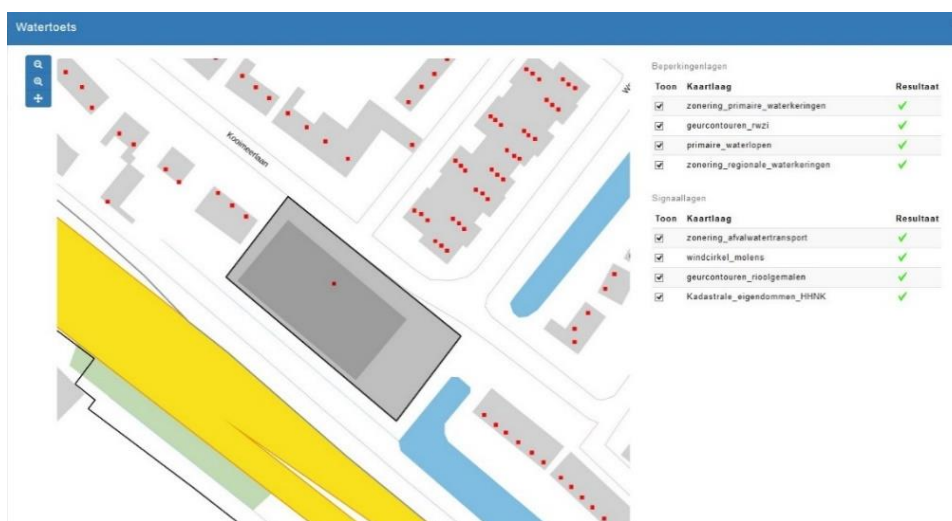
In de bestaande situatie is sprake van een functiewijziging zonder relevante waterspecten. Het perceel Kooimeerlaan 17 is grotendeels verhard. In de nieuwe situatie zal dit zo blijven. De toename / afname aan oppervlakte verharding + bebouwing is minimaal. Er hoeven dan geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Bij transformaties van bestaande gebouwen/percelen komt in beginsel de afwateringssituatie voor optimalisatie in aanmerking. Ambitie van het Hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Het Hoogheemraadschap adviseert ook om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met bovenstaande ambities en eisen van het Waterschap.

8.14.1 Digitale watertoets



Afbeelding 24. Plangebied (P) raakt geen beperkingenlagen en/of Signaallagen

De digitale watertoets is ingevuld op 14 mei 2018. Zie bijlagen 6 en 6a bij deze ruimtelijke onderbouwing. Bij de uitvoering van voorliggend plan wordt rekening gehouden met het wateradvies.

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor dit initiatief.

8.15 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Kooimeerlaan. Parkeren vindt plaats in lijn met het Paraplubestemmingsplan Parkeren en de daarin opgenomen nota parkeernormen van de gemeente Alkmaar 2017-2027. Volgens de nota is Alkmaar ingedeeld in gebieden met onderscheiden parkeernormen. De onderscheiden gebieden zijn: Centrum & Spoorbuurt, schil en overig. In Centrum & Spoorbuurt en in de schil is het parkeren gereguleerd. Daar waar geen gereguleerd parkeren is, valt onder 'overig'.

Hoofdcategorie Wonen	Eenheid	Centrum & Spoorbuurt		Schil		Overstad en Overig		Aandeel bezoekers
Functie		min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Woning groot (> 125 BVO) ¹⁶	per woning	1,1	1,3	1,5	1,7	1,7	2,0	0,3
Woning (100 - 125 m ² BVO) ¹⁶	per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,5	1,8	0,3
Woning (75 - 100 m ² BVO) ¹⁶	per woning	0,8	1,0	1,1	1,3	1,3	1,7	0,3
Woning klein (45 - 75 m ² BVO) ¹⁶	per woning	0,6	0,8	0,9	1,1	1,0	1,6	0,3
Woning klein (< 45 m ² BVO) ¹⁶	per woning	0,4	0,6	0,4	0,6	0,3	0,6	0,2
Serviceflat, aanleunwoning ¹⁷ , kamer voor niet-zelfstandigen, studentenkamer	per woning	0,4	0,6	0,9	1,1	0,6	1,3	0,3

Afbeelding 25. Parkeernormen voor wonen, volgens bijlage 4 parkeernormen 2017-2027

Het plangebied Kooimeerlaan 17 valt onder 'overig'. Op basis van een berekening van het BVO door de gemeente is de parkeervraag nieuw bepaald voor voorliggende aanvraag. Onderstaand een Excel tabel van de afdeling Verkeer van de gemeente, waarin een vergelijking van de situaties Oud en Nieuw.

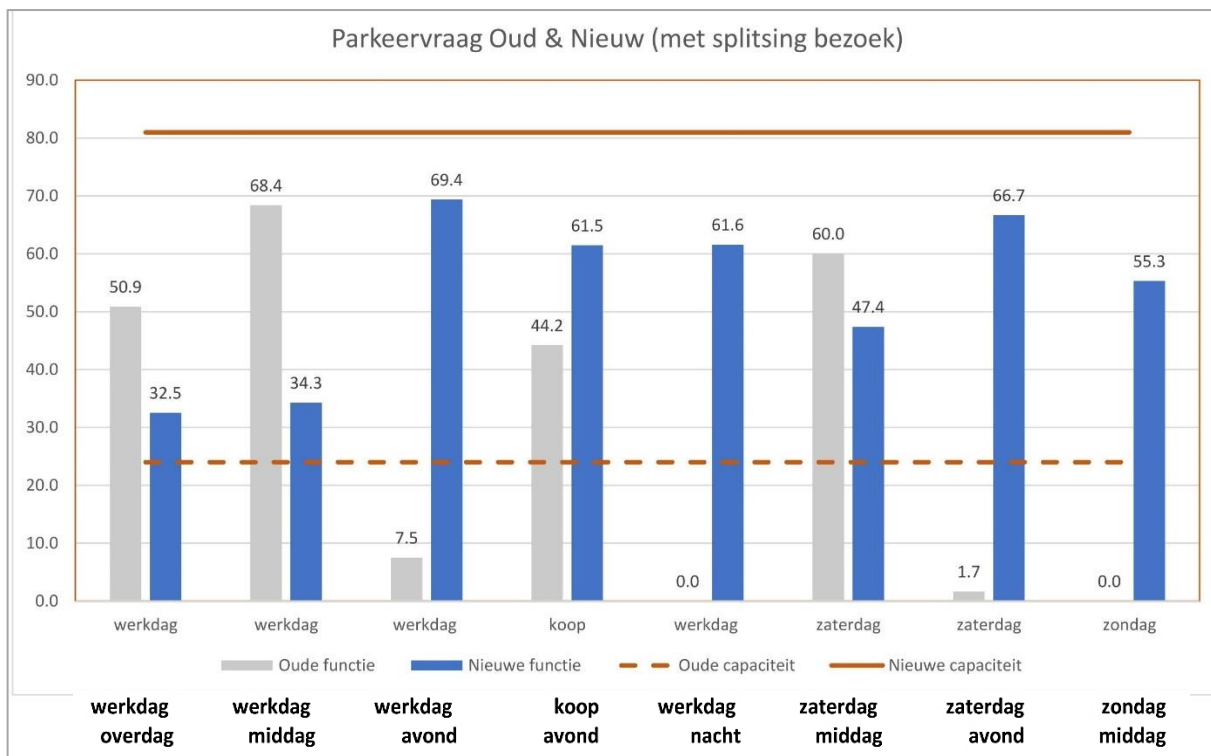
Aantallen (tekening 1650C 480, 1-11-19 Programma november 2019:				Oude functie	P. Norm	Aantal parkeerplaatsen
				opp		
Woning >125 m2	13	1.7	22.1	kantoor	1390	2.4
Woning 100-125	21	1.5	31.5	winkel/meub	4170	1.4
Woning 75-100	7	1.3	9.1			
Woning 45-75	16	1	16			
Woning<45	1	0.3	0.3			
Totaal			79			
Waarvan bezoek:	58	0.3	17.4			
				Totaal parkeerplaatsen nodig		91.7 zonder dubbelgebruik

Afbeelding 26. Programma nieuw en oud

Nieuwe functie (zonder uitsplitsing bezoekers)		werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen	61.6	50	50	90	80	100	60	80	70
		30.8	30.8	55.4	49.3	61.6	37.0	49.3	43.1
bezoek	17.4	10	20	80	70	0	60	100	70
		1.7	3.5	13.9	12.2	0.0	10.4	17.4	12.2
Totaal	79	32.5	34.3	69.4	61.5	61.6	47.4	66.7	55.3
Capaciteit		81	81	81	81	81	81	81	81
Oude functie		werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor	33.4	100.0	100.0	5.0	10.0	0.0	5.0	5.0	0.0
		33.4	33.4	1.7	3.3	0.0	1.7	1.7	0.0
winkel/mei	58.4	30.0	60.0	10.0	70.0	0.0	100.0	0.0	0.0
		17.5	35.0	5.8	40.9	0.0	58.4	0.0	0.0
Totaal	91.7	50.9	68.4	7.5	44.2	0.0	60.0	1.7	0.0
Capaciteit		24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0
Verschil		-18.3	-34.1	61.9	17.3	61.6	-12.6	65.0	55.3

Afbeelding 27. Programma en pp nieuw en oud + uitsplitsing situatie nieuw en oud naar piekmomenten

De parkeervraag oud bedraagt 91,7 pp en de parkeervraag nieuw 79 pp. De bovenstaande uitsplitsing naar piekmomenten in relatie tot de parkeercapaciteit oud en de parkeercapaciteit nieuw is grafisch weer-
geven in onderstaande tabel van de afdeling verkeer van de gemeente.



Afbeelding 28. Tabel 1 met piekmomenten oud en nieuw in relatie tot de capaciteit oud en nieuw

Uit bovenstaande de tabel 1 blijkt dat de bepalende piekmomenten voor oud en nieuw nagenoeg gelijk zijn in aantal parkeerplaatsen.

De capaciteit in de nieuwe situatie (doorgetrokken oranje lijn) is echter aanzienlijk hoger dan de capaciteit in de oude situatie (gestippelde oranje lijn). Daardoor is in de nieuwe situatie sprake van een aanzienlijke afname van de parkeerdruk op de omgeving.

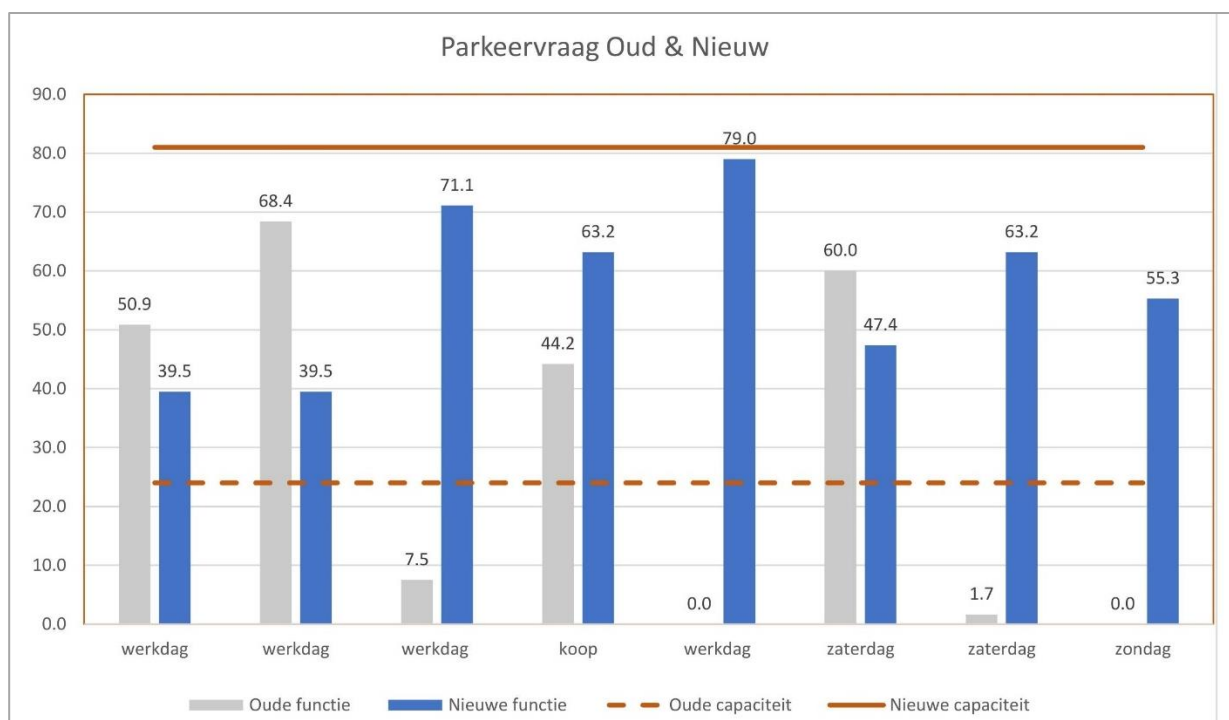
In de nieuwe situatie liggen alle piekmomenten (blauwe kolommen) ruim onder de capaciteit nieuw (oranje doorgetrokken lijn). Dit betekent een overschot aan parkeerplaatsen op alle piekmomenten.

Daarentegen liggen in de oude situatie de helft van de piekmomenten boven de capaciteit oud. Dit betekent een tekort aan parkeerplaatsen op alle piekmomenten waarbij de grijze kolommen de capaciteit oud (oranje stippellijn) doorkruisen.

8.15.1 Onderscheid in aanwezigheidspercentages bewoners en bezoekers

In bovenstaande tabel is, volgens de landelijke CROW normen, wat betreft de aanwezigheidspercentages voor wonen onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers.

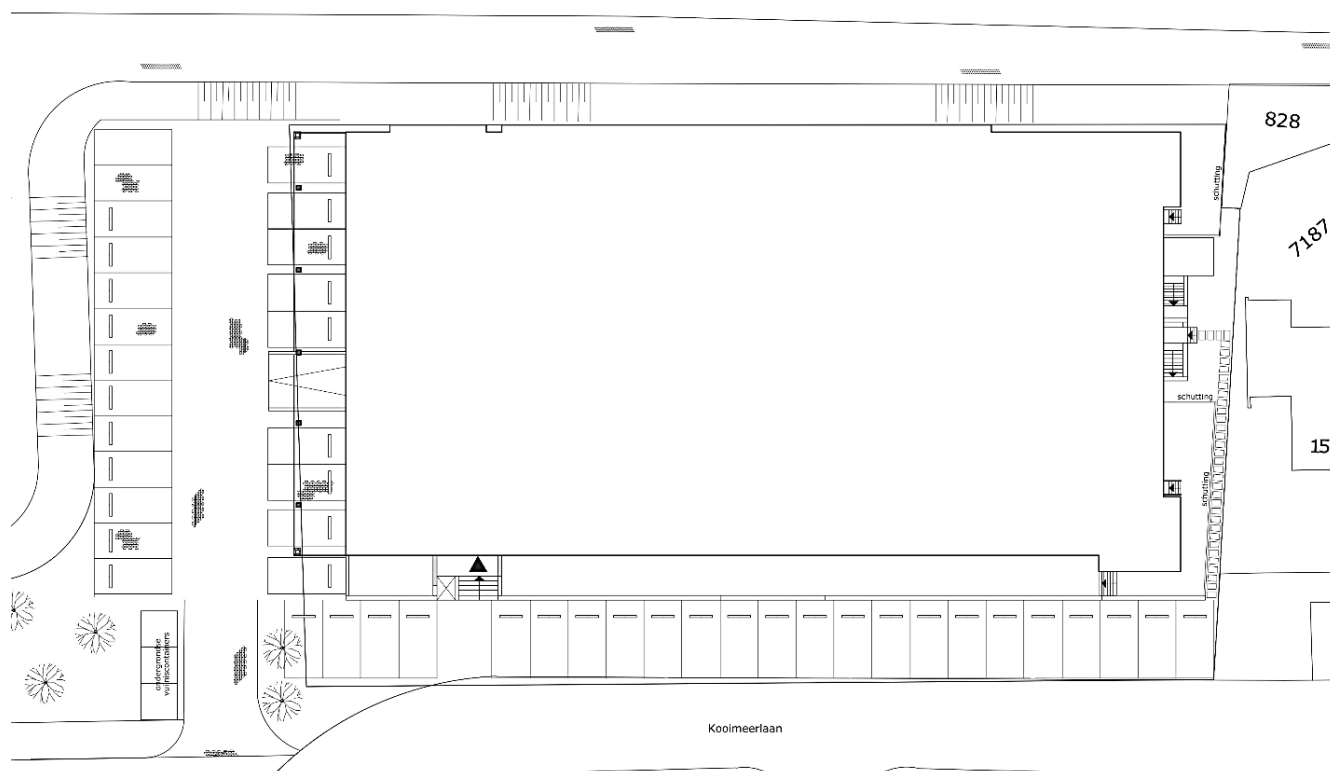
Ook als dit onderscheid niet zou worden gemaakt, dan liggen voor het nieuwe woongebouw alle piekmomenten onder de capaciteit nieuw, zie tabel 2 op de volgende bladzijde.



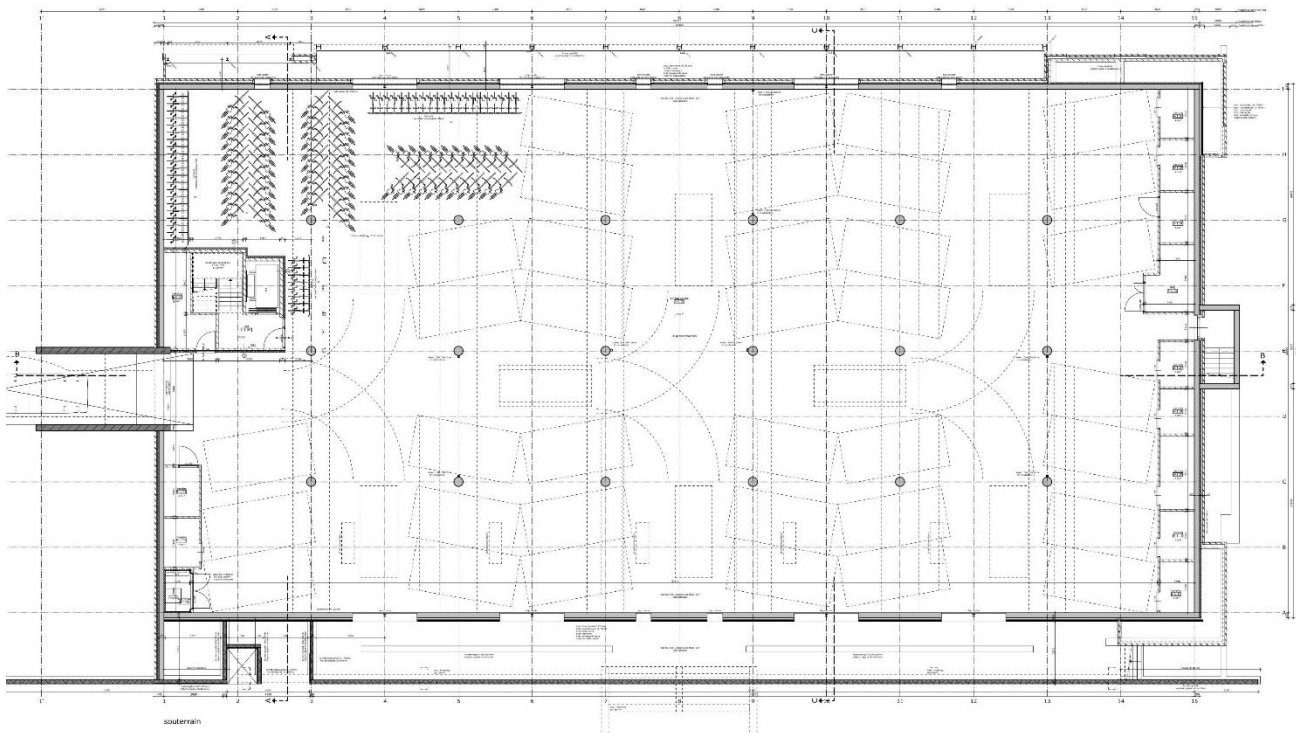
Afbeelding 29. Tabel 2 met piekmomenten oud en nieuw in relatie tot de capaciteit oud en nieuw

In bovenstaande tabel 2 is, ondanks dat er in deze tabel van is uitgegaan dat in de nacht alle bezoekers aanwezig zijn, er een overschot van 2 parkeerplaatsen.

Onderstaand de voorgestelde nieuwe situatie met dubbel grondgebruik, voor het hele perceel van het nieuwe woongebouw, waarmee het bestaande tekort in de parkeercapaciteit is omgezet in een overschot.



Afbeelding 30. Parkeren nieuw op maaiveld met dubbel grondgebruik op de kop van het gebouw



Afbeelding 31. Dubbel grondgebruik, door parkeren en fietsenberging in het souterrain

8.15.2 CONCLUSIE PARKEREN

De Nieuwe situatie is in lijn met het Paraplubestemmingsplan Parkeren en de daarin opgenomen nota parkeernormen van de gemeente Alkmaar 2017-2027.

Door dubbel grondgebruik op het gehele perceel, dat wil zeggen parkeren onder de woningen, wordt, op de bepalende piekmomenten op de werkdagmiddagen, een tekort opgelost van ruim 40 pp in de bestaande parkeercapaciteit rond het Dintra gebouw. In de nieuwe situatie daarentegen, is op de bepalende piekmomenten op de werkdagavonden, sprake van een overschot van 2 tot 9 pp in de parkeercapaciteit nieuw. Daarmee is in de nieuwe situatie, wat betreft parkeerdruk, sprake van een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Parkeren vormt geen belemmering voor besluitvorming over dit initiatief.

8.16 Bergingen en fietsenstalling

Bergingen worden in voorkomende gevallen in of bij de woningen gemaakt. Voor de fietsen is een fietsenstalling gesitueerd voor 120 fietsen in de parkeerkelder, zie bovenstaande afbeelding.

8.17 Archeologie en cultuurhistorie

8.17.1 Archeologie

Voor archeologie gelden geen beperkingen voor de locatie Kooimeerlaan 17

8.17.2 Cultuurhistorie

Voor het aspect cultuurhistorie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

8.18 Bezonningsstudie

Als bijlage 13 bij deze ruimtelijke onderbouwing is een bezonningsstudie opgenomen met een vergelijking van het bouwplan Kooimeerlaan 17 met het bouwvolume dat planologisch is toegestaan volgens de planregels van het geldende bestemmingsplan.

Onderstaand een overzicht, op welke momenten, voor welke woningen dit leidt tot minder zon:

- 21 maart
15 uur (Kop appartementencomplex 'de Wendelaar')
- 21 juni
19 uur (Wytemalaan)
20 uur (Wytemalaan)
- 23 september
15 uur (Kop appartementencomplex 'de Wendelaar')
- 22 december
11 uur (Kooimeerlaan 20)
13 uur (Kop appartementencomplex 'de Wendelaar')

Onderstaand een overzicht, op welke momenten, voor welke woningen dit leidt tot meer zon:

- 21 maart
11 uur (Kooimeerlaan 15, dak)
15 uur (Kooimeerlaan 20, voorgevel)
- 21 juni
9 uur (Kooimeerlaan 15, dak)
- 23 september
15 uur (Kooimeerlaan 18 en Kooimeerlaan 20, voorgevel)
- 22 december
11 uur (Kooimeerlaan 15, dak)

CONCLUSIE BEZONNINGSSSTUDIE:

Bovengenoemde geringe vermindering van zon leidt, mede gezien de voordelen van bouwplan Kooimeerlaan 17 op de kwaliteit van de leefomgeving, voor de betreffende woningen niet tot onevenredige aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving. Per saldo is er met het bouwplan Kooimeerlaan 17 ook voor bovengenoemde woningen sprake van een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bovenstaande conclusie is in lijn met de conclusie uit de planschade analyse die ten grondslag ligt aan het op 13 december 2018 vergunde bouwplan met een hoogte van 6 bouwlagen op een onderbouw. De conclusie is ook in lijn met het advies van de Commissie bezwaarschriften, dat de belangen in bezwaar voldoende zijn afgewogen en dat er geen sprake is van onevenredig nadeel.

8.19 ALGEMENE CONCLUSIE OMGEVINGSASPECTEN

Het bouwplan Kooimeerlaan 17 is in lijn met alle eisen die daaraan worden gesteld vanuit de bovengenoemde omgevingsaspecten.

9 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1.1 PARTICIPATIE (CONCLUSIE PARTICIPATIE)

In de voorbereiding van het voorliggende plan hebben omwonenden geparticipeerd. In totaal circa 200 adressen op uitnodiging. De grote meerderheid van de participanten heeft geen overwegende bezwaren tegen de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen.

Van belang is dat wordt voldaan aan gemeentelijk beleid en dat bij de situering van het bouwvolume rekening is gehouden met de omgeving, en dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Zie de notitie Participatie, die als bijlage 11 is gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing

9.1.2 Planologische procedure:

Voorliggende transformatie van het Dintra gebouw betreft afwijken van het geldende bestemmingsplan met de uitgebreide Wabo procedure. Hiertoe wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de raad en wordt het ontwerp besluit 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

9.2 Economische uitvoerbaarheid en planschade analyse

De herontwikkeling van het Dintra gebouw naar een woongebouw is een particulier initiatief. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en is een planschade analyse opgesteld. Het planschaderapport is door de gemeente nagekeken en akkoord bevonden. Een bankgarantie betreffende planschade is niet verschuldigd.

Onderdeel van voorliggend initiatief is aankoop door de initiatiefnemer, van een deel van het parkeerterrein op de kop van het Dintra gebouw, van de gemeente. Dit wordt geregeld in een overeenkomst.

Voor de kosten die de gemeente maakt zijn afspraken gemaakt.

Tegen de achtergrond van vorenstaande wordt de economische haalbaarheid, van de transformatie van het Dintra gebouw naar woongebouw, voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

9.3 Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling.

Om het kostenverhaal te verzekeren is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer met afspraken over de plankosten en het verhalen van eventuele planschade.

10 Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing Kooimeerlaan 17

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Asbestinventarisatie Winkelpand Kooimeerlaan 17 Alkmaar

Bijlage 3: Bodemonderzoek Kooimeerlaan 17 Alkmaar

Bijlage 4: Luchtkwaliteit onderzoek Kooimeerlaan 17 Alkmaar

Bijlage 5: Notitie externe veiligheid m.b.t. Kooimeerlaan 17 te Alkmaar, d.d. 3 april 2018

Bijlage 6: Digitale watertoets

Bijlage 6a: Digitale watertoets samenvatting

Bijlage 07: Natuurtoets

Bijlage 08 Aeriusberekening

Bijlage 08a Aeriusberekening bijlage aanleg

Bijlage 08b Aeriusberekening bijlage gebruik

Bijlage 09: Onderbouwing stedenbouw

Bijlage10: Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 11: Notitie participatie

Bijlage 12: Advies van de Commissie bezwaarschriften

Bijlage 13: Bezonningsstudie