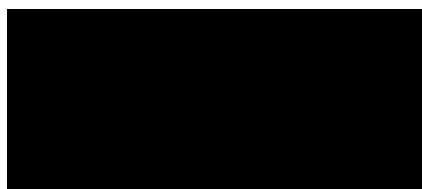


Koorstraat 30 Alkmaar

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente
opdrachtgever
datum



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Het project	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Afwijkingen bestemmingsplan	10
2.3.1	Kapvorm	10
2.3.2	Toevoeging van woningen	11
2.3.3	Bouwdiepte	12
2.3.4	Goot- en bouwhoogte	12
2.3.5	Samenvoegen van panden	12
3	Beleid	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	15
3.2.4	Nationaal waterbeleid	15
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	16
3.3.2	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	17
3.3.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	18
3.4.2	Parkeernormennota 2020 - 2027	19
3.4.3	Welstandsnota Alkmaar 2016	19
3.5	Conclusie beleidskader	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Water	20
4.2	Bodemkwaliteit	20
4.3	Archeologie	21
4.4	Cultuurhistorie	21
4.5	Natuur	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Geluid weg- en railverkeer	24
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Externe veiligheid	25
4.11	Duurzaamheid	26
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	26
5	Financiële uitvoerbaarheid	27

6	Procedure omgevingsvergunning	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Vorbereiding.....	28
6.3	Besluitvorming	28
6.4	Beroep en hoger beroep	28

BIJLAGEN

- Bouwhistorische verkenning
- Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Quicksan natuur
- Onderzoek stikstofdepositie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel aan de Koorstraat 30 / Lindegracht 69 hebben het voornemen om het hoofdgebouw te renoveren en in het pand 3 appartementen op de tweede verdieping te realiseren. Tevens zal ter plaatse van het tussenlid vervangende nieuwbouw plaatsvinden. In dit deel worden 6 appartementen opgenomen. De horeca op de begane grond en een deel van de eerste verdieping van het pand blijft bestaan.

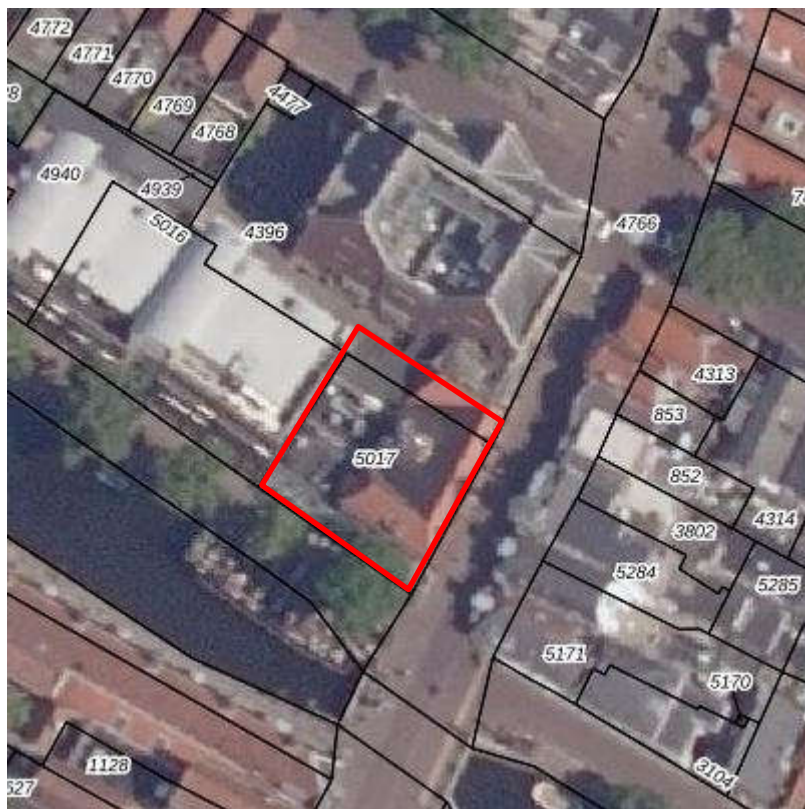
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Koorstraat 30 / Lindegracht 69 in het centrum van Alkmaar. In de afbeeldingen 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging besluitgebied in rood aangegeven (bron: Google Maps)

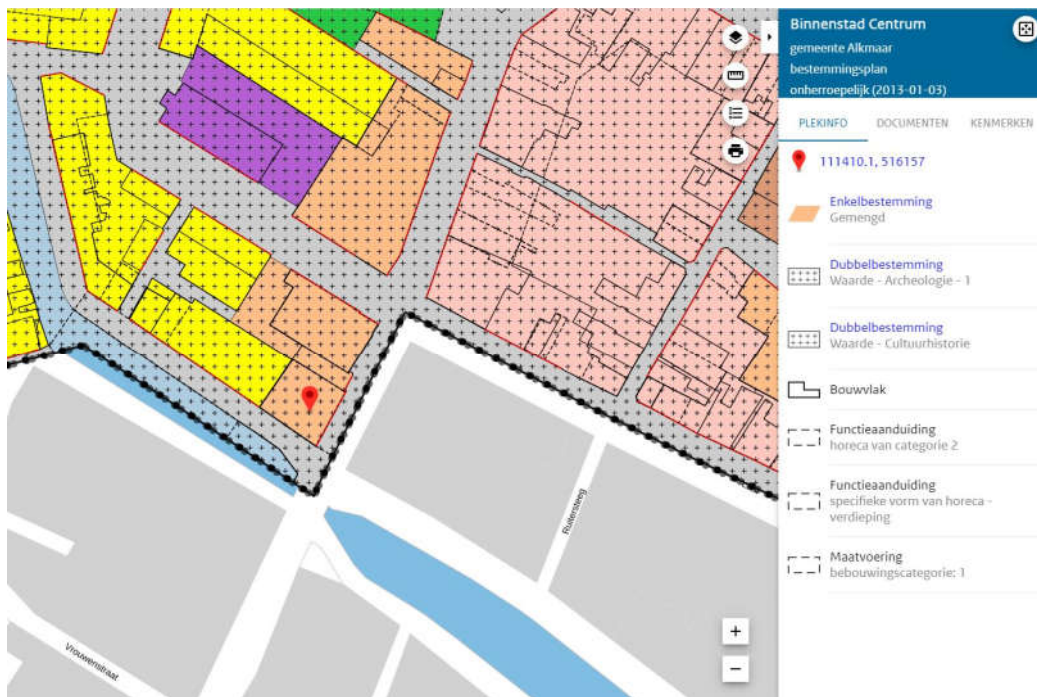


Afbeelding 1.2: Luchtfoto met kadastrale grenzen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum', vastgesteld op 1 november 2012 door de gemeenteraad van Alkmaar. In dit bestemmingsplan hebben de gronden waarop de bestaande bebouwing staat de bestemming 'Gemengd'. Op de gronden geldt een functieaanduiding 'horeca van categorie 2'.

Op de gronden geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Tot slot geldt voor de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum'

Enkelbestemming Gemengd

De renovatie en nieuwbouw wordt gerealiseerd op gronden met de enkelbestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming gelden onder andere de volgende regels:

'Hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een top-laag, welke loodrecht op de straat is georiënteerd, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden'.

En:

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

En:

'De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter. In afwijking hiervan zijn grotere bouwdieptes toegestaan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een on-herroepelijke omgevingsvergunning is verleend.'

Het bouwplan is in strijd met deze regels. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 2.3.1 en 2.3.2.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

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

De bestaande vloer wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe betonnen vloer, de be-staande kelder blijft gehandhaafd. Door de vloer te vervangen en de kelder te handhaven wordt er niet tot minimaal in de grond geroerd. De werkzaamheden aan de vloer zullen in nauwe sa-menwerking met de stadsarcheoloog plaatsvinden.

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

De voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die gronden gelegen bouwwerken. Binnen deze bestemming gelden onder andere de volgende regels:

‘De maximale en minimale goot- en bouwhoogte zijn de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend’.

En:

‘Samenvoeging van panden is niet toegestaan’.

Het bouwplan is in strijd met deze regels. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 2.3.3 en 2.3.4.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Koorstraat 30 / Lindegracht 69 in de binnenstad van de gemeente Alkmaar. Het hoofdgebouw (gelegen aan de Koorstraat 30) en het tussenlid (gelegen aan de Lindegracht 69) hebben de functie horeca. Tot voor kort huisvestte hier Grand Café Het Gulden Vlies. In het hoofdgebouw was op de begane grond de eetruimte van het restaurant, op de eerste verdieping waren zalen die beschikbaar waren voor verhuur, de zolder deed dienst als opslag. In de achterliggende bebouwing was de keuken, opslag, toilet e.d. gesitueerd.



Afbeelding 2.1: Aanzicht huidige situatie Koorstraat 30



Afbeelding 2.2: Aanzicht huidige situatie Lindegracht 69 (tussenlid)

2.2 Toekomstige situatie

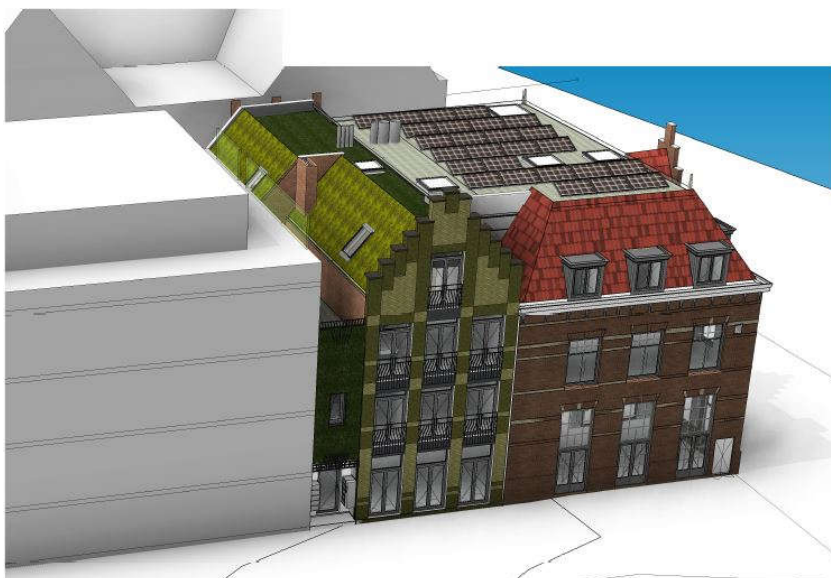
Het hoofdgebouw gelegen aan de Koorstraat 30 wordt gerestaureerd. De begane grond en eerste verdieping blijven dienst doen als horecafunctie en op de tweede verdieping komen drie appartementen. De kapconstructie wordt verwijderd en nieuw teruggeplaatst in de vorm en binnen de contouren van de bestaande kap. Aan de Koorstraat worden twee daklichten toegevoegd en aan de zijde van de Lindegracht twee dakkapellen die zorgen voor daglicht van de woningen. De bestaande laag schilderwerk op de gevels wordt verwijderd en de gevels worden gerestaureerd.

Het tussenlid wordt vervangen door een nieuwbouw deel met vier lagen. Op de begane grond komt de entree voor de woningen en een deel horeca, op de eerste, tweede en derde verdieping worden in totaal zes appartementen gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de voorwaarde van minimaal 1/3e sociale woningbouw.

Het appartementencomplex krijgt een trapgevel met verschillende metselwerkpatronen in verschillende kleurstellingen van grijzig-groene baksteen met een eigen textuur en ritmiek. De hoogte van de gevel zoekt aansluiting op de naastgelegen bebouwing. Het zadeldak achter de trapgevel, met de noklijn haaks op de Lindegracht sluit aan op het platte dak van de het hoofdgebouw. Voor de kozijnen aan de voorgevel komen fraai vormgegeven stalen hekken. Het pand staat aan weerszijden los van de naastgelegen bebouwing. Aan de linkerzijde komt een deels overdekte entree. Boven de transparante entree komt een groene gevel.



Afbeelding 2.3: Impressie gevel tussenlid met groene gevelstenen en groen gevel systeem



Afbeelding 2.4: Vogelvlucht impressie tussenlid met hoofdgebouw



Afbeelding 2.5: Impressie hoofdgebouw

2.3 Afwijkingen bestemmingsplan

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

2.3.1 Kapvorm

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

‘Hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaat, welke loodrecht op de straat is georiënteerd, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden’.

In het nieuwe plan wordt het hoofdgebouw aan de binnenzijde van het hellende kap voorzien van een platdakconstructie welke deels doorloopt naar het nieuwbouwdeel (zie afbeelding 2.4).

In de bestaande situatie is de binnenzijde van het hellende kap voorzien van een licht hellende kap constructie welke niet voldoet aan de eis gesteld in het bestemmingsplan (helling tussen 45 en 60 graden). Deze licht hellende kap wordt vervangen door een plat dak, de helling van de

bestaande kap constructie blijft gehandhaafd. In de bestaande situatie is er op deze licht hellende kap van hoofdgebouw een dakkapel geplaatst welke plat is afgedekt. De platdakconstructie is niet zichtbaar vanaf straatniveau. In de huidige situatie is het tussenlid volledig afgedekt met platte daken met variërende hoogtes, hierop staan de installaties van de keuken (zie afbeelding 2.6).



Afbeelding 2.6: Bestaande kapconstructie hoofdgebouw en tussenlid

Het doorlopen van de platdakconstructie van het hoofdgebouw naar het tussenlid is nodig voor de ontsluiting van de woningen. Het tussenlid wordt afgewerkt met een kaphelling van 48 graden.

Conclusie

Het silhouet van het hoofdgebouw wordt niet aangetast doordat de bestaande kaphelling gehandhaafd blijft. Dit geldt ook voor het tussenlid waar vanaf de openbare ruimte de helling zichtbaar is het platte dak niet. De platdakconstructie is essentieel bij het creëren van de woningen en ontsluiting hiervan, daarbij kunnen de zonnepanelen goed worden gepositioneerd voor een optimale opbrengst en zijn deze niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

2.3.2 Toevoeging van woningen

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

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

Ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en in de huidige situatie zijn er geen woningen aanwezig in zowel het hoofdgebouw als het tussenlid. In het nieuwe plan worden er 9 woningen gerealiseerd, 3 woningen op de tweede verdieping van het hoofdgebouw en 6 woningen op de eerste en tweede verdieping van het tussen lid.

In hoofdstuk 3 is gemotiveerd dat met de toevoeging van woningen invulling wordt gegeven aan de aanwezige woningbehoefte en deze ontwikkeling passend is binnen het geldende beleidskader.

Conclusie

Het toevoegen van 9 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van Alkmaar is passend binnen het ruimtelijk beleid op de verschillende overheidsniveau's (zie hoofdstuk 3). Door het toevoegen van 9 woningen draagt het project bij aan de vraag naar woningen in de regio Alkmaar.

2.3.3 Bouwdiepte

Met het bouwplan neemt bouwdiepte op de derde bouwlaag toe, waarbij de diepte groter is dan 10 meter. Omdat de diepte gelijk is aan de diepte op de andere bouwlagen, is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Conclusie

Het bouwplan leidt met de bouwdiepte niet tot aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en zorgt juist voor een eenduidig beeld..

2.3.4 Goot- en bouwhoogte

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie het volgende bepaald:

‘De maximale en minimale goot- en bouwhoogte zijn de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend’.

In het nieuwe plan wordt de bouwhoogte ca. 14,2 m ten opzichte van het peil begane grond. De nieuwe goothoogte bedraagt ca. 10 m ten opzichte van peil. Deze hoogtes zijn passend binnen de bebouwingscategorie 1 zoals opgenomen in de bestemming Gemengd. Het nieuwe plan is met betrekking tot de goot- en bouwhoogte echter in strijd met het bepaalde in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. De cultuurhistorische waarde die op het pand aanwezig is, is beschreven in het document ‘Het Gulden Vlies Koorstraat 30 Alkmaar, bouwhistorische verkenning’.

Het plan is om het gedeelte aan de Lindegracht tot aan het hoekpand geheel te vervangen voor nieuwbouw. Dit gedeelte heeft in de huidige situatie indifferente monumentwaarde (blijkt uit de waardestelling). Voor het terug te bouwen volume in de straatwand van de Lindegracht is de historische ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie als inspiratie gebruikt. Verder is ook de veranderde stedelijke context en de invloed van het buurtoverleg maatgevend geweest. Met de nieuwbouw van het appartementencomplex in 1992 heeft er een behoorlijke schaalvergroting plaatsgevonden. Die niet alleen gevolgen heeft gehad voor de gewijzigde parcellering, maar ook voor de bebouwingshoogte. Hiermee heeft het kleinstedelijke karakter van de Lindegracht zich meer stedelijk ontwikkeld. Met nieuwbouw naast het appartementencomplex wordt een logische schaalovergang gecreëerd naar de bouwvolumes aan de Koorstraat. De nieuwbouw is als bouwdeel afzonderlijk en zelfstandig afleesbaar in het straatbeeld en bestaat uit 4 lagen.

Conclusie

Het bouwplan leidt met de goot- en bouwhoogte niet tot aantasting van de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld.

2.3.5 Samenvoegen van panden

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie het volgende bepaald:

‘Samenvoeging van panden is niet toegestaan’.

Op de begane grond is reeds sprake van een koppeling tussen de panden. Zowel in de huidige als toekomstige situatie zijn de panden aan de Koorstraat en de Lindegracht afzonderlijk vormgegeven.

In het nieuwe plan wordt er ook een koppeling gemaakt op de derde verdieping, dit is nodig om de ontsluiting van de woningen mogelijk te maken. De gevel van de koppeling ligt ca. 4 m terug van de gevel, zodoende is de koppeling vanaf straatniveau minimaal zichtbaar. De gevel van de koppeling wordt afgewerkt met zink zodat in materiaal de koppeling zich afscheid van de 2 volumes.

Conclusie

Doordat de koppeling van de volumes terugligt van de gevel en een ander materiaal heeft worden de panden niet zichtbaar samengevoegd. Het nieuwbouw deel is als bouwdeel afzonderlijk en zelfstandig afleesbaar in het straatbeeld.

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met het onderhavige bouwplan worden 9 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ontwikkeling is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in de paragraaf 3.3 is gemotiveerd geeft het plan invulling aan de aanwezige woningbehoefte. Gelet op de binnenstedelijke transformatie van een bestaand pand is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan/de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.3 en 4.4 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, ver-

groting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is een watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets heeft afstemming plaatsgevonden met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening

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

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage. Vooralsnog is het plan getoetst aan de nu geldende PRV. De nieuwe Omgevingsverordening staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan overigens niet in de weg.

Betekenis voor het project

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

3.3.2 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid. Bij nieuwbouw wordt 30% sociale woningbouw als norm gehanteerd.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Het plan sluit aan op de behoefte naar kleinschalige appartementen in de binnenstad. Er wordt voldaan aan de norm van 30% sociale woningbouw.

3.3.3 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
4. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
6. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
7. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
8. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in die gemeenten de deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de regio verder kan gaan stijgen.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstaand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland¹ geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken met de titel 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar'. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

De gemeente Alkmaar hanteert de eist dat 1/3^e van de woningen in de categorie 'sociaal' moeten vallen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij 9 appartementen in een te transformeren pand worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP. Tevens wordt voldaan aan de gemeentelijke eis van 1/3^e sociale woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

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

¹ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 21 augustus 2018

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.

Eén van de ambities die wordt uitgesproken in de Omgevingsvisie is de compacte stad. De gemeente kiest 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.

Betekenis voor het project

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

3.4.2 Parkeernormennota 2020 - 2027

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

Betekenis voor het project

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

3.4.3 Welstandsnota Alkmaar 2016

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

Betekenis voor het project

Het bouwplan is door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota waarna hier positief op is geadviseerd.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Water

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies² aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat er een waterbelang geldt bij de voorgenomen ontwikkeling in verband met de situering van het plangebied nabij een primaire waterloop. Door HHNK zal nader contact worden opgenomen. De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan echter worden onderhouden met standaard maatregelen.

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

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

4.2 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 14 augustus 2020

bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de gronden van het plangebied de volgende status aan “voldoende onderzocht/gesaneerd”. Door Grondslag is in 2007 onderzoek uitgevoerd naar een voormalige ondergrondse huisbrandolietank. Er is alleen veldwerk gedaan, de grond is niet geanalyseerd. De conclusie van het onderzoek luidt dat geen verder onderzoek noodzakelijk is naar de voormalige tank.

Na sloop van de bebouwing zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Voor werkzaamheden aan de NUTS-voorzieningen kan het mogelijk zijn dat een melding in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk is.

4.3 Archeologie

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

Betekenis voor het project

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

De bestaande vloer wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe betonnen vloer, de bestaande kelder blijft gehandhaafd. Door de vloer te vervangen en de kelder te handhaven wordt er minimaal in de grond geroerd. Deze werkzaamheden zullen in nauwe samenspraak met de stadsarcheoloog plaatsvinden.

4.4 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven hebben de gronden van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, ten behoeve van het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die gronden gelegen bouwwerken. De cultuurhistorische waarde van het pand is beschreven in het document ‘Het Gulden Vlies Koorstraat 30 Alkmaar, bouwhistorische verkenning’. In paragraaf 2.3 is gemotiveerd dat het bouwplan niet leidt tot een aantasting van cultuurhistorische waarden maar juist zorgt voor een logische schaalovergang naar de aanwezige bouwvolumes aan de Koorstraat.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In dit kader is voor het plan een quickscan natuur³ uitgevoerd.

³ Koorstraat 30 te Alkmaar – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot BV, 11 augustus 2020

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de het Noordhollands Duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Negatieve effecten als gevolg stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om die reden is een berekening met het programma Aerius uitgevoerd om dit nader inzichtelijk te maken⁴. Uit dit onderzoek volgt dat de maximale projectbijdrage op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De stikstofdepositie die de uitvoering van het plan zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpprocedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft voor de ontwikkeling geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels (huismus en gierzwaluw) en vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten, wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

De uitkomsten van het aanvullend natuuronderzoek staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Gelet op het belang van de ontwikkeling en de mogelijkheden voor het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen is een eventueel benodigde vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleenbaar.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

⁴ Onderzoek stikstofdepositie Koorstraat 30 te Alkmaar, HBE Bouw, 15 mei 2020

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

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

In de omgeving van het plangebied komen uitsluitend bedrijfsactiviteiten voor die passen binnen een centrumgebied met functiemenging. De activiteiten in de omgeving leveren dan ook geen belemmering op voor de realisatie van het plan. De horecafunctie is ingedeeld in categorie A en is aanpandig aan woningen toelaatbaar in een gebied met functiemenging. Er zal akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om vast te stellen welke geluid-isolerende voorzieningen getroffen dienen te worden en te bepalen wat het toelaatbaar geluidniveau is na uitvoering van deze voorzieningen.

De horeca zal moeten voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, zowel ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen als ter plaatse van de omliggende bestaande woningen.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat sprake is van de transformatie van een bestaand gebouw waarbij de horecafunctie deels wijzigt naar wonen, worden geen knelpunten in de verkeersafwikkeling verwacht.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Nota Parkeernormen 2020 – 2027. Voor de 8 appartementen met een BVO tussen 45 en 75 m² geldt ter plaatse een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per woning. Voor het appartement met een BVO kleiner dan 45 m² geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte van de woningen bedraagt aldus 7,8 parkeerplaatsen. Voor de horecafunctie geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. In de nieuwe situatie is het BVO van de horecafunctie 395 m² BVO. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 7,9 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt aldus 15,7 parkeerplaatsen. Hier mag de parkeerbehoefte van de voorgaande situatie van worden afgetrokken. Uitgaande van 800 m² BVO aan horeca bedraagt de voorgaande parkeerbehoefte 16 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een toename in parkeerbehoefte. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit enkel geldt als de parkeerbehoefte gerelateerd aan de volledige etmaalperiode.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld, zie afbeelding 4.1. Hierbij is inzicht gegeven in de parkeerbehoefte per dagdeel op basis van aanwezigheidspercentages

die door de CROW gehanteerd worden. Uit de parkeerbalans volgt dat uitsluitend op werkdagen in de nacht een tekort aan parkeerplaatsen aanwezig is. Het tekort bestaat uit 2,6 parkeerplaatsen (afgerond 3). Om die reden zal aan de achterzijde (noordzijde) van het pand een extra parkeerplaats worden gerealiseerd. Daarnaast worden twee bestaande parkeerplaatsen die hier op het afgesloten terrein aanwezig zijn, en niet toegewezen zijn aan bestaande functies, toegekend aan het project. Met het creëren van 1 extra parkeerplaats en het behoud/toekennen van 2 parkeerplaatsen aan het plan, wordt de aanvullende parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein opgelost.

AANTAL	type woning	eenheid	NORM	NORM BEZOEKERS	aantal*norm wonen	aantal*norm bezoekers
8	>125	per wooneenheid	1,1	0,3	0	0
	100-125	per wooneenheid	0,9	0,3	0	0
	75-100	per wooneenheid	0,8	0,3	0	0
	45-75	per wooneenheid	0,6	0,3	2,4	2,4
	1	<45	per wooneenheid	0,4	0,2	0,2
9	totaal aantal woningen				2,6	2,6
	functie	eenheid	NORM			
	cafe/bar/cafetaria	per 100m bvo	2			

aanwezigheidspercentage	woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	
cafe bar cafetaria	30%	40%	90%	90%	0%	75%	100%	45%	

Tabel 8. Aanwezigheidspercentages									
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	zaterdagochtend	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagochtend	zondagmiddag	zondagavond
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	

	aantal	eenheid	aantal x NORM	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	zaterdagochtend	werkdag nacht	saterdag middag	saterdag avond	zondag middag
bestaand	800	bvo	16	4,80	6,40	14,40	14,40	0,00	12,00	16,00	7,20
nieuw	395	bvo	7,9	2,37	3,16	7,11	7,11	0,00	5,93	7,90	3,56
wonen	9	stuks	2,6	1,30	1,30	2,34	2,08	2,60	1,56	2,08	1,82
bezoekers wonen	9	stuks	2,6	0,26	0,52	2,08	1,82	0,00	1,56	2,60	1,82
				3,93	4,98	11,53	11,01	2,60	9,05	12,58	7,20

verschil in parkeerbalans oud en nieuw:

-0,87	-1,42	-2,87	-3,39	2,60	-2,955	-3,42	-0,005
-------	-------	-------	-------	------	--------	-------	--------

In de nacht van de werkdagen is een tekort van 2,6 parkeerplaatsen

Afbeelding 4.1: Parkeerbalans

4.8 Geluid weg- en railverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op geluidgevoelige objecten te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook worden voldaan aan het vereiste van een goed woon- en leefklimaat. Volgens de geluidkaart van de agglomeratie Alkmaar is er sprake van een relevante geluidbelasting vanwege het verkeer op de Oudegracht / Lindegracht. De geluidbelasting bedraagt circa 61 dB op de gevel aan de zijde van de Lindegracht. Omdat deze geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde in de Wet geluidhinder voor binnenstedelijke situaties, wordt dit acceptabel geacht.

Voor de te realiseren appartementen dient in het kader van het Bouwbesluit rekening te worden gehouden met het treffen van geluidwerende maatregelen zodanig dat binnen in de appartementen voldaan kan worden aan een binnenniveau van 33 dB.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Betekenis voor het project

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

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

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

4.10 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

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

4.11 Duurzaamheid

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

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

Betekenis voor het project

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

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie⁵ opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

⁵ Aanmeldnotitie m.e.r. Koorstraat 30 Alkmaar, DNS Planvorming BV, 14 augustus 2020

5 Financiële uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven. Het onderhavige project valt niet onder deze definitie. Het vaststellen van een exploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Alkmaar. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

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

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad op 2 januari 2015 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie 3: "(Ver)nieuwbouwprojecten waarvoor in het bestaande bouwvolume/bouwvlak als gevolg van een functiewijziging (met name naar woningbouw) een bouwplan wordt ontwikkeld waardoor het bestaande bouwwerk wordt aangepast dan wel vergroot". Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is voor de benodigde omgevingsvergunning niet noodzakelijk.

6.2 Voorbereiding

In de voorbereiding van de planvorming heeft overleg met de buurt plaatsgevonden. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) door middel van de digitale water-toets. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.1. Vooroverleg met de provincie vindt op de gebruikelijke wijze plaats.

6.3 Besluitvorming

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

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

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te

stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).