

Achter de Vest 1, Alkmaar

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	S&S bouwontwikkeling
versie	Concept 8
datum	24 februari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.3.1	Binnenstad Centrum	4
1.3.2	Parapluplan Parkeren 2018	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2	De ontwikkeling	7
2.2.1	Duurzaamheid.....	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	12
3.2.4	Nationaal waterbeleid	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	13
3.3.2	Provinciale woonvisie.....	14
3.3.3	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	14
3.3.4	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	16
3.4.2	Notitie mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar	17
3.4.3	Beleid hogere waarden Wet geluidhinder	17
3.4.4	Welstandsnota Alkmaar 2016.....	18
3.4.5	Nota Parkeernormen 2020 – 2027	18
3.5	Conclusie beleidskader	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Water.....	19
4.3	Bodem.....	20
4.4	Archeologie	20
4.5	Cultuurhistorie	21
4.6	Natuur	21
4.7	Stikstof	22
4.8	Verkeer en parkeren	23
4.9	Geluid wegverkeer	24
4.10	Luchtkwaliteit.....	25
4.11	Externe veiligheid.....	26
4.12	Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.13	Duurzaamheid.....	27

4.14	Bezonning	28
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	28
4.16	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	29
5	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	30
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.1.1	Participatie	30
5.1.2	Procedure.....	30
5.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	30
5.3	Crisis- en herstelwet	30

Bijlagen:

Bijlage 1	Toets natuurwetgeving
Bijlage 2	Inventarisatie vleermuizen
Bijlage 3	Onderzoek Stikstofdepositie
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Interne akoestiek en karakteristieke geluidwering van de gevel
Bijlage 6	Bezonningsstudie
Bijlage 7	Aanmeldnotitie m.e.r.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het kantoorgebouw aan Achter de Vest staat al langere tijd leeg en heeft mede daardoor een laagwaardige ruimtelijke uitstraling. De gemeente Alkmaar heeft het gebouw door middel van een openbare tender verkocht aan S&S bouwontwikkeling ten behoeve van een transformatie-opgave naar woningbouw en een levendige plint met horeca.

Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt middels een uitgebreide Wabo-procedure afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de Wabo-procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend document vormt deze ruimtelijke onderbouwing

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied ligt in het noord-westelijk deel van het oude centrum van Alkmaar. De locatie is gelegen aan de westzijde van paardenmarkt achter de ingang van de ondergrondse parkeergarage De Vest.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

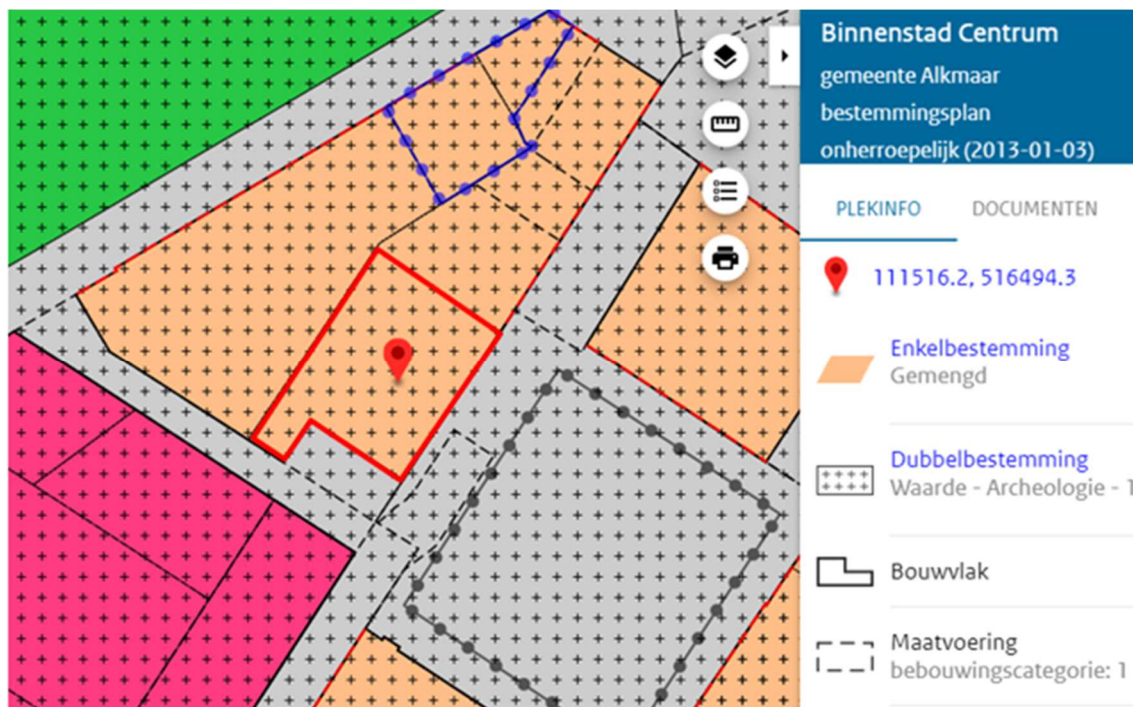
1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Binnenstad Centrum

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum', vastgesteld op 01-11-2012.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het projectgebied aangewezen met de bestemming 'Gemengd' op basis waarvan een aantal gebruiksfuncties is toegestaan waaronder wonen in alle bouwlagen en detailhandel, maatschappelijke doeleinden, galerie, culturele voorzieningen

kleinschalige sportvoorzieningen, kleinschalig hotel, kantoren, bedrijven, gebouwde parkeer-voorzieningen, bergingen en/of magazijnen en consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca van categorie 3 en 4.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Alkmaar Noord' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Plangebied is rood omlijnd.

Voor bouwen gelden de volgende regels:

- de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
- de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
- de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
- de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
- de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
- de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.

Voor bestaande gebouwen met andere goot- en bouwhoogten, pandbreedtes en bebouwingspercentages geldt dat deze zijn toegestaan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig anders waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Het voorgenoemde bouwplan past niet binnen de regels van het nu geldende bestemmingsplan. De strijdigheden worden hieronder opgesomd:

Gebruiksregels:

- Het bouwplan voorziet in horeca (uit de categorie 3). Horeca is binnen de bestemming 'Gemengd' alleen toegestaan waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van de projectlocatie is geen aanduiding opgenomen.
- Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voorziet het initiatief in een ongebouwd terras op de openbare weg. In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is niet voorzien in een regeling voor een ongebouwd terras behorende bij een horecabedrijf.

Bouwregels

- Volgens de bouwregels is het aantal woningen toegestaan dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd. Omdat er in de bestaande situatie geen woningen in het gebouw aanwezig zijn is het toevoegen van nieuwe woningen in strijd met het bestemmingsplan.

- Het bouwplan voorziet (op het hoogste punt) in een goothoogte van 16.3 meter en een nokhoogte van 19.3 meter en overschrijdt daarmee de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogtes.
- Met een breedte van 30.6 meter overschrijdt het bouwplan de in het bestemmingsplan opgenomen maximale pandbreedte. Dat deed overigens het bestaande gebouw ook. Daarvoor gold dus de uitzonderingsregel voor bestaande gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

1.3.2 *Parapluplan Parkeren 2018*

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren 2018 is vastgesteld op 13 april 2018 door de gemeente Alkmaar en regelt voor het gehele grondgebied van de gemeente Alkmaar dat bij nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

1.4 **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied 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, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Het gebouw aan Achter de Vest 1 is in gebruik geweest als kantoor. Het gebouw bestaat grotendeels uit drie bouwlagen met een zijvleugel met twee lagen. De ruimtelijke uitstraling levert geen meerwaarde aan de Paardenmarkt die voor het overige deels is ingevuld met monumentale bebouwing en deels met geslaagde nieuwbouw met levendige functies in de plint. De relatie tussen het gebouw en de Paardenmarkt is beperkt, mede door de ingang van de ondergrondse parkeergarage De Vest, die zich pal voor de deur van het gebouw bevindt. De Paardenmarkt zelf heeft de afgelopen jaren een opwaardering gekregen door het verwijderen van parkeergelegenheid, herprofilering van de openbare ruimte en enkele nieuwe gebouwen.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

2.2 De ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling 'het bronzen paard' maakt gebruik van de constructie van het bestaande gebouw en vormt in die zin een transformatie-opgave. Het bestaande gebouw wordt opgehoogd met twee bouwlagen. Om het volume aan te laten sluiten op de omgeving wordt de opbouw terugliggend en in een lichte kleur uitgevoerd.

Het bronzen paard loopt vanuit de Paternosterstraat trapsgewijs op ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Op de hoek van het gebouw en de straat (Paternosterstraat en Achter de Vest) wordt een accent gemaakt. Aan de achterzijde van het pand is er voor gekozen om de overgang naar de achterliggende bebouwing ruimtelijker te maken door middel van een op zichzelfstaand volume van 2 lagen. De ruimte tussen de volumes wordt gebruikt voor de gemeenschappelijke binnentuin.



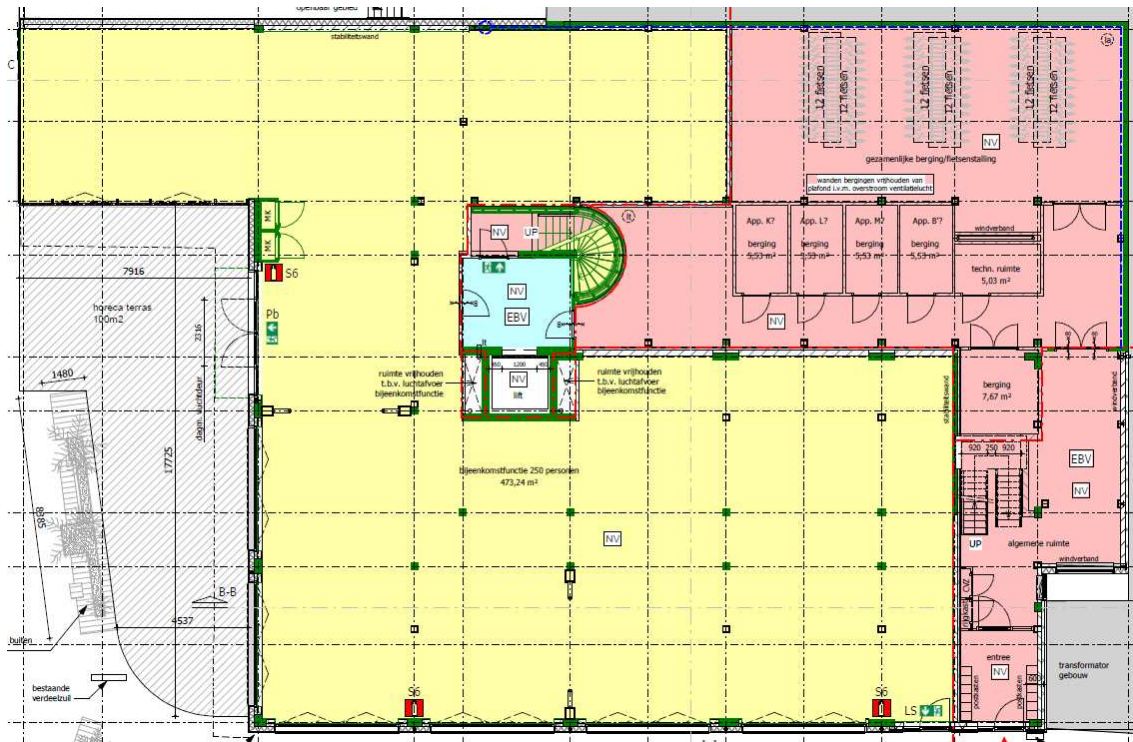
Afbeelding 2.2: Nieuwbouw aan het plein

In het gebouw komen vanaf de eerste bouwlaag 29 appartementen voor o.a. starters, waarvan minimaal 1/3 gericht is op sociale woningbouw voor studenten en zorgwoningen. De overige appartementen vallen in het middensegment.



Afbeelding 2.3: Achterzijde

De begane grond wordt ingevuld met stallings- en bergingsruimte en horeca in de vorm van een restaurant en een koffiezaak met een buitenterras van circa 100 m².



Afbeelding 2.4: Indeling begane grond met in roze de bergingen, in geel de horeca en in grijs het horecaterras.

De uitbouw van het bestaande gebouw maakt plaats voor een wintertuin met horecaruimte die meer openheid biedt en zicht geeft op het Collegehotel. Met het toevoegen van bankjes en groen bij de entree van parkeergarage de Vest wordt beoogd de pleinbeleving te vergroten en een ruimte te creëren waar Alkmaarders elkaar kunnen ontmoeten.

In harmonie met de architectuur van de binnenstad overheerst metselwerk als materiaal. Een donkerbruine baksteen die overgaat in licht plaatmateriaal, waar zink gebruikt wordt als afwerking van de kappen. Van het voormalige kantoorpand is de stramienmaat en breedte van de panelen intact gebleven, maar zijn de horizontale banden verwijderd en de gevelopeningen visueel verticaal samengevoegd. De invulling van deze gevelopeningen zijn qua kleur afgestemd op de materialisatie van de gevel. Donkerbruin (brons) voor de kozijnen omringt door baksteen en zwart zink in de nieuwe opbouw van 'het bronzen paard'.



Afbeelding 2.5: Aansluiting van het gebouw aan het plein groen en bankjes

2.2.1 Duurzaamheid

Bij de transformatie wordt extra aandacht besteed aan duurzaamheid. De wijze waarop staat beschreven in paragraaf 4.12.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op 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 de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 29 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.4 is dit toegelicht.

De ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Op grond van de huidige bestemming en bebouwing in het plangebied wordt de locatie aan gemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op 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 een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.4 en 4.5 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 voorraad-beheer, 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, vergroting 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

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende 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 Omgevingsvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening (NH2020). Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De borging van de provinciale belangen vindt plaats in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

Betekenis voor het project

Raadpleging van de digitale Omgevingsverordening NH2020 wijst uit dat het plangebied niet binnen een gebied ligt waar specifieke provinciale belangen spelen. Gelet op het kleinschalige karakter van voorliggend plan en de binnenstedelijke ligging van het plangebied doen er zich geen belemmeringen voor vanuit de Omgevingsverordening NH2020.

In dit geval zijn geen provinciale belangen in het geding. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3.2 Provinciale woonvisie

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

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

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de regionale actieprogramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige woningbehoefte.

3.3.3 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. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

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.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Het plan bestaat uit een gedifferentieerd aanbod van appartementen op een aantrekkelijke locatie.

3.3.4 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:

zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;

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

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwpoging 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 de gemeenten die 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 7 gemeenten 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 leegstand 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. 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.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een perceel met een leegstaand kantoorpand naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Eén van de ontwikkelingen waaraan op basis van het RAP prioriteit wordt gegeven. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod. Een derde van de woningen in het plangebied betreft sociale woningbouw. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om woningen te realiseren die ruimte biedt voor alle inkomensgroepen en dus ook betaalbaar zijn voor iedere inkomensgroep. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het RAP en voorziet - op basis van het RAP - in zowel de lokale als de regionale behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst. De eerste en derde ambitie hebben betrekking op respectievelijk de Kanaalzone en het landelijk gebied. Deze ambities hebben dus geen betrekking op het project. De tweede ambitie betreft 'compacte stad Alkmaar'. 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.

¹ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 2019

Betekenis voor het project

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente inzet op het trekken van meer toeristen en dagjesmensen, met de binnenstad als grootste trekker. Als visitekaartje voor de stad is aandacht voor de Stadsentrees en lange lijnen door de stad. De projectlocatie is gelegen aan een van de belangrijkste doorgangen naar de oude binnenstad. Met het opknappen van het gebouw en de verbinding tussen het gebouw en de Paardenmarkt wordt invulling gegeven aan de ambities van de gemeente.

3.4.2 *Notitie mogelijkheden transformatie leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar*

Op 29 september 2015 is een notitie naar mogelijkheden van transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar opgesteld. Dit naar aanleiding van het coalitieakkoord 2015 - 2018. In deze notitie is de situatie met betrekking tot transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen geschetst. Het laat zien dat er al diverse succesvolle transformaties zijn uitgevoerd, maar ook dat flexibel bestemmen voordelen biedt voor het nog verder stimuleren van transformatie van leegstaande panden. Het geeft initiatiefnemers meer mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol, maar kan zich ook actief inzetten om met partijen in gesprek te gaan en om eigen beleidsdoelen te realiseren. Transformatie hangt echter niet alleen af van de inzet van de gemeente. Ook andere betrokken partijen spelen een belangrijke rol bij het succesvol transformeren van gebouwen.

Inventarisatie

De leegstaande kantoor- en bedrijfspanden in Alkmaar zijn in beeld gebracht. Diverse panden zijn al succesvol getransformeerd naar een nieuwe functie. Voor een aantal panden vindt momenteel overleg plaats over mogelijkheden voor transformatie. Om het transformeren van leegstaande panden nog verder te stimuleren is per locatie aangegeven aan welke nieuwe functies gedacht kan worden. Om het zicht op de leegstand te houden en daarop proactief te kunnen reageren is jaarlijkse monitoring van belang.

Betrokken partijen

Naast het planologisch kader is ook de positie van de eigenaar van belang. Kan en wil de eigenaar zijn pand transformeren. De gemeente heeft hierop weinig invloed. Met stimuleringsmaatregelen kan de gemeente eigenaren hooguit proberen te motiveren in beweging te komen. Voor eigenaren die bereid zijn tot transformatie is het van belang dat de gemeente een toegankelijk loket heeft zoals het Ondernemersloket. Het faciliteren van initiatiefnemers via het Ondernemersloket wordt gewaardeerd. Het is van belang dit op peil te houden en eventueel uit te breiden.

Betekenis voor het project

Het kantoor aan de Achter de Vest 1 staat niet genoemd in deze notitie als leegstaand kantoor maar voldoet voor het overige aan alle kenmerken en voorwaarden voor een succesvolle transformatie. Dit wordt middels voorliggende Wabo omgevingsvergunning planologisch mogelijk gemaakt.

3.4.3 *Beleid hogere waarden Wet geluidhinder*

De gemeente Alkmaar heeft in het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016' uitgangspunten omtrent het verlenen van hogere waarden vastgesteld. De door de Wet geluidhinder aan gemeentebesturen gelaten ruimte met betrekking tot het verlenen van hogere waarden wordt in dit beleid door middel van uitgangspunten ingevuld.

Betekenis voor het project

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) komt naar voren dat voor een deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er zijn hogere waarden nodig. Een verzoek tot het vaststellen van hogere waarden wordt getoetst aan hetgeen is gesteld in het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016'.

3.4.4 Welstandsnota Alkmaar 2016

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

Betekenis voor het project

Het bouwplan is getoetst door de welstandscommissie en akkoord bevonden.

3.4.5 Nota Parkeernormen 2020 – 2027

De nota Parkeernormen 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 parkeer- of stallingsruimte” 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 paragraaf 4.8 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de Nota Parkeernormen 2020 – 2027.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke procedure. 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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Er geldt een normale procedure.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watersysteem

Het aangrenzende boezempeil (Noord-Hollandsch Kanaal is de boezem) bedraagt -0,50m N.A.P. met een maatgevend hoogwaterpeil van 0,00m N.A.P.

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem.

In de huidige situatie is het plangebied geheel bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie is geen sprake van een toename aan verhard oppervlak en wordt de gemeenschappelijke binnentuin voorzien van groen. Tevens is geen sprake van het dempen van water. Er voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van noodzakelijke watercompensatie.

Waterkwaliteit en riolering

Uitgangspunt is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink zal zoveel mogelijk worden voorkomen. In het bouwplan wordt gebruik gemaakt van geprepatineerd zink. Geprepatrieerde materialen logen aanzienlijk minder uit dan reguliere producten.

Waterkering

Er zijn voor deze locatie geen beperkingen aanwezig ten aanzien van de waterkering omdat de grond er omheen hoog ligt. Er zijn ook geen beperkingen ten aanzien van de maximale diepte.

Grondwater

Ten behoeve van het plan vinden er geen ingrepen in de bodem plaats. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is dus geen vergunning voor de onttrekking benodigd.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrennen van 'groene daken', eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van de niet bebouwde gronden gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

In het bouwplan wordt hier rekening mee gehouden. Alle onbenutte platte daken worden voorzien van sedum daken en ter plaatse van de binnentuin is het grotendeels sedum met kruiden en grassen als dakafwerking.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

Advies Hoogheemraadschap

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 21 oktober 2021 heeft het Hoogheemraadschap positief geadviseerd.

4.3 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure waarin een nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bouwplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van het bouwplan wordt de bodem niet geroerd. Bodemonderzoek is in het kader van het afwijken van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

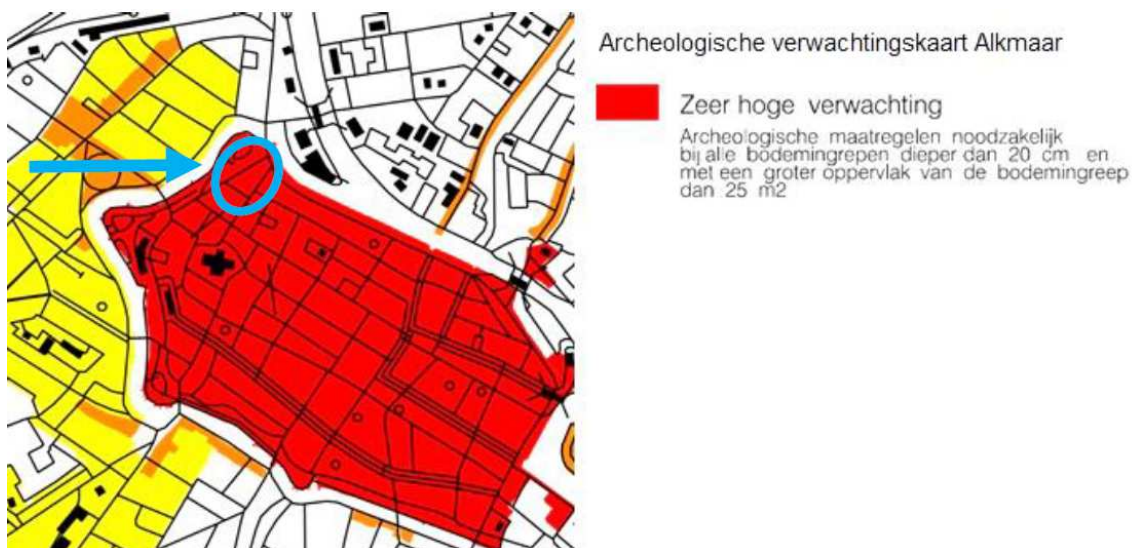
4.4 Archeologie

Nieuwe ontwikkelingen kunnen archeologische waarden aantasten. In dat kader dienen dan ook de aanwezige of verwachte waarden te worden beschouwd. In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld, dit conform het Verdrag van Malta. Deze

wet verplicht om bij ruimtelijke plannen, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verachten archeologische waarden.

Betekenis voor het project

Op de archeologische verwachtingskaart Alkmaar staat in welke gebieden er archeologische vondsten te verwachten zijn. Er zijn vier categorieën van gebieden, afhankelijk van de trefkans op archeologische resten. De binnenstad, waar de projectlocatie in ligt, is aangewezen als 'terrein met zeer hoge verwachting'. Maatregelen zijn nodig bij bodemingrepen dieper dan 20cm en groter dan 25 m².



Betekenis voor het project

De locatie is in de huidige situatie volledig bebouwd. Het plan leidt niet tot een toename in bebouwd oppervlakte of een diepere verstoring dan de huidige situatie. Zodoende is geen archeologisch onderzoek nodig.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een ruimtelijk plan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Het kantoorgebouw zelf heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur uitgevoerd (Bijlage 1).

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzicht van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden direct beïnvloed worden door de plannen. Voor de gevolgen van het plan in het kader van stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.7

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen uitgevoerd (Bijlage 2). Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de richtlijnen uit het protocol voor vleermuisinventarisaties, zoals dat is opgesteld door het Vleermuisvakberaad. In het kader van de Inventarisatie is ook gekeken naar andere soorten, waaronder broedvogels.

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. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied zijn alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

De in het onderzoek vastgestelde vliegroute in het plangebied is op grond van de daar gevonden aantallen vleermuizen en vergelijkbare lijnelementen in de omgeving, die als alternatief gebruikt kunnen worden, niet beoordeeld als 'essentieel' en wordt niet in betekenende mate beïnvloed door de plannen.

Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb. Uiteraard geldt voor alle voorkomende soorten onverminderd de zorgplicht.

Conclusie

Het onderdeel natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Stikstof

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermessing is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermessing is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. Het PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is het PAS buiten werking gesteld

Betekenis voor het project

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de nieuwe Aeries Calculator (Van der Goed en Groot, d.d. 27 september 2021, bijlage 3). Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor

Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Conclusie

Het onderdeel Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het project.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. In de huidige situatie is sprake van een kantoorgebouw met ca. 1.799 m² BVO. De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. Voor de voormalige kantoorfunctie is op basis van de CROW-publicatie de verkeersgeneratie in beeld gebracht op basis van het uitgangspunt dat Alkmaar een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' heeft en het gebied valt onder 'centrum'. Voor een kantoor (met baliefunctie) geldt een bandbreedte in de verkeersgeneratie van 3,2 tot 4,9 autoverkeersbewegingen per 100 m² BVO. Dit betekent dat op basis van het voorgaande gebruik kan worden uitgegaan van ca. 58 tot 88 autoverkeersbewegingen. Op basis van de gemiddelde bandbreedte kan worden uitgegaan van ca. 73 autoverkeersbewegingen.

In de toekomstige situatie zijn maximaal 29 appartementen in het gebouw voorzien. Een derde van de woningen wordt in de sociale sector gerealiseerd en valt daarmee onder de categorie 'goedkoop'. De overige appartementen vallen in de categorie 'midden'. In onderstaand schema is de te verwachten verkeersgeneratie van de woningen in het plan inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de kencijfers van CROW toegepast voor de categorie huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) in centrum 'sterk stedelijk'.

Categorie	Aantal	Verkeersgeneratie (gemiddelde van de bandbreedte)	Totaal
Goedkoop	10	2,2	22
Midden	19	2,2	42
Duur	00	0,0	0,0
Totaal	29		64

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie op basis van gemiddelde van de bandbreedte

Behalve uit woningen bestaat het nieuw te realiseren programma ook uit horeca in de eerste bouwlaag en in de kelder met een bruto vloeroppervlakte van 570 m². Voor horeca geldt dat de verkeersgeneratie zeer sterk afhangt van de locatie en het aantal bezoekers. Er worden door CROW dan ook geen kencijfers gegeven. In dit geval gaat het om horeca in de binnenstad van Alkmaar waarbij de bezoekers van de horeca in overgrote mate niet specifiek met de auto naar de horeca komen rijden maar eerder het bezoek aan de binnenstad van Alkmaar combineren met een bezoek aan de horeca. Op grond van het voorgaande gaan wij er vanuit dat de transformatie geen of geen significante toename tot gevolg heeft van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het project is gelegen in de binnenstad van Alkmaar en behelst een functieverandering van kantoor naar wonen en horeca. De Alkmaarse binnenstad is een dynamisch gebied, waar ook ruimtelijk de nodige ontwikkelingen plaatsvinden. Eén van die ontwikkelingen is dat kantoren en winkels worden vervangen door woningen. De Alkmaarse binnenstad is voor een gedeelte al

autovrij en in andere delen al autoluw. In de middeleeuwse binnenstad is het bouwen van parkeervoorzieningen niet goed mogelijk. Daarom kent de Parkeernormennota voor de binnenstad (het gebied binnen de Singels) een afwijkend regime, waarbij bij nieuwbouw de parkeereis afgekocht kan worden door middel van een marktconforme storting in het parkeerfonds, conform de vigerende Parkeerfondsverordening Alkmaar. Wanneer er sprake is van verbouw (al dan in combinatie met functiewijziging) en er wordt gesaldeerd kan het na saldering aanwezige meerdeel ook worden afgekocht.

Bovendien profiteert de binnenstad door de vele winkels van een combinatievoordeel. Dit dubbelgebruik zorgt ervoor dat er maar één plek nodig kan zijn voor meerdere functies, bijvoorbeeld wonen, werken en uitgaan.

In een parkeerbalans is nagegaan wat de invloed is van de functieverandering op de parkeervraag. De parkeerbalans vergelijkt de vraag in bestaande situatie met de vraag in de toekomstige situatie voor verschillende momenten op een dag en in de week.

In de bestaande situatie is het gebouw geheel in gebruik als kantoorgebouw met baliefunctie. Voor de parkeervraag in de bestaande situatie zijn de parkeernormen aangehouden uit de Parkeernormennota Alkmaar 2020 - 2027.

Voor kantoren in de binnenstad-west wordt een parkeernorm aangehouden van 1,2 per 100 m² BVO. Dit levert voor de bestaande functie een parkeervraag op van 22 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie worden 29 appartementen en ruimte voor horeca (570 m²) gerealiseerd.

Oude functie	Opp	Norm	#	Nodig	Ochtend	Middag	Avond	Koop	Nacht	Zat Mid	Zat Avo	Zon Mid
Kantoor	1830	1,2		22,0	22,0	22,0	1,1	2,2	0,0	1,1	0,0	0,0
				22,0	22,0	22,0	1,1	2,2	0,0	1,1	0,0	0,0
Nieuwe functie	Opp	Norm	#	Nodig	Ochtend	Middag	Avond	Koop	Nacht	Zat Mid	Zat Avo	Zon Mid
Restaurant	570	2		11,4	3,4	4,6	10,3	10,3	0,0	8,0	11,4	4,6
Wonen	<45	0,2	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	45-75	0,3	29	8,7	4,4	4,4	7,8	7,0	8,7	5,2	7,0	6,1
	75-100	0,5	2	1	0,5	0,5	0,9	0,8	1,0	0,6	0,8	0,7
	100-125	0,6	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wonen bezoek	<45	0,2	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	45-75	0,3	29	8,7	0,9	1,7	7,0	6,1	0,0	5,2	8,7	6,1
	75-100	0,3	2	1	0,1	0,2	0,8	0,7	0,0	0,6	1,0	0,7
	100-125	0,3	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<45	0,3	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
				30,8	9,2	11,4	26,8	24,8	9,7	19,6	28,9	18,1

Dit levert een totale parkeervraag op van 29 parkeerplaatsen voor de gehele ontwikkeling. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de parkeervraag op het maatgevende moment op zaterdagavond toe met 29 parkeerplaatsen.

Gelet hierop dienen 29 parkeerplaatsen financieel gecompenseerd te worden en wordt, op grond van artikel 4.3.2. van het 'Parapluplan Parkeren 2018', aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat een door het bevoegd gezag vastgesteld bedrag in het parkeerfonds wordt gestort.

Bij herontwikkelingsplannen in de binnenstad is het gebruikelijk om het parkeren af te wentelen op de nabijgelegen parkeergarages. Rondom het plangebied geldt een regime voor betaald parkeren op straat. Bewoners van de appartementen en bezoekers van de horeca kunnen hun auto parkeren in de naastgelegen parkeergarage. Het plan leidt dus niet tot een onaanvaardbare parkeersituatie.

4.9 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Voor dit project betekent dat een akoestisch onderzoek

wegverkeerslawaaï is uitgevoerd om de geluidbelasting te bepalen op de gevels van nieuwe appartementen. Het gaat in het onderzoek om de Geestersingel/Tesselsebrug, Kanaalkade/Helderseweg en de 30 km/u-wegen de Molenbuurt en de Paternosterstraat.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van het bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (LPB Sight, d.d. 8 september 2021, bijlage 4) waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de omliggende wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Geestersingel/Tesselsebrug: De berekende geluidbelasting vanwege deze weg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is maximaal 2 dB. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege deze weg is 50 na aftrek van 5 dB op de noordwestgevel.
- Kanaalkade/Helderseweg: De berekende geluidbelasting vanwege deze weg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is maximaal 3 dB. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege deze weg is 51 na aftrek van 5 dB op de zuidoostgevel.
- 30 km/u-wegen: De berekende geluidbelasting vanwege omliggende 30 km/u-wegen is 58 dB voor aftrek op de zuidgevel van de ontwikkeling.

Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen geen optie. De maatregelen zijn niet doeltreffend genoeg en kennen technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente Alkmaar kan in dit geval een hogere waarde voor de geluidbelasting vaststellen vanwege de Geestersingel/Tesselsebrug en de Kanaalkade/Helderseweg. Er wordt namelijk voldaan aan de eisen die gesteld zijn door de gemeente Alkmaar.

Op basis van de gezamenlijke geluidbelasting zijn de geluidwerende voorzieningen bepaald in een document 'Interne akoestiek en de karakteristieke geluidwering' van de gevel (LBP Sight 8 september 2021, bijlage 5). Hiermee worden toekomstige bewoners beschermd tegen het omgevingslawaaï.

4.10 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 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

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, geen vervoer met gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen bevinden. De ontwikkeling in het plangebied worden niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingsstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. In het bestemmingsplan Binnenstad Centrum is de locatie bestemd als 'Gemengd'. De binnenstad van Alkmaar kenmerkt zich door een grote variatie in gebruiksfuncties. Met de transformatie van het kantoorgebouw komt daar geen verandering in.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het betreffen culturele, maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen, detailhandel, horeca en woningen. Deze activiteiten worden in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' maximaal tot milieucategorie 1 en 2 gerekend. De bijbehorende maximale richtafstand in gemengd gebied bedraagt voor deze functies 10 meter. De afstand tussen de gronden waar het appartementengebouw is voorzien en de activiteiten in de directe omgeving bedraagt meer dan 10 meter, waardoor de woningbouw de omliggende functies niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan Binnenstad Centrum staat geen functies toe waar een grotere richtafstand voor geldt. Omdat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand is ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op de begane grondlaag van het appartementengebouw is horeca voorzien in categorie 3 en 4. Functies in deze categorie zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze met inachtneming van de eisen uit het Bouwbesluit aanvaardbaar zijn direct naast of met boven gelegen woningen. Het totale maximum brutovloeroppervlak voor horecavoorzieningen mag niet meer bedragen dan 416 m².

4.13 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bouwplan 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) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2020 – 2024. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar. Er wordt gewerkt naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- gasloos bouwen
- energieneutraal bouwen / lokale opwekking duurzame energie
- circulair bouwen / wateradaptie
- duurzame mobiliteit

De toe te passen maatregelen voor een energiezuinige woning zijn grofweg onder te verdelen in drie stappen:

1. Duurzaam ontwerpen / duurzaam casco
2. Duurzame warmte-koude voorziening

3. Duurzame energieopwekking

Betekenis voor het project

De uitvoering van de woningen is geheel gericht op het minimaliseren van de footprint van de toekomstige gebruikers in de gebruiksfase, zodat een zo duurzaam mogelijke exploitatie tijdens het wonen wordt bereikt.

Het gebouw wordt grondig gerenoveerd. De insteek is een volledig gasloos gebouw. Om dat te realiseren zal het bestaande gebouw een volledig nieuwe gevel krijgen die voldoet aan de huidige nieuwbouw normen. Hoogwaardige isolatie, kunststofkozijnen voorzien van HR++ beglazing en luchtdicht gebouwd. Dit geldt uiteraard ook voor de nieuwe verdiepingen. Het dak is volledig nieuw en voldoet ook aan deze uitgangspunten.

Het installatieconcept is verder eenvoudig. Natuurlijke luchttoevoer via roosters in de gevel en mechanische afvoer. De verwarming wordt verzorgd door 4 lucht/water warmtepompen op het lage dak (daktuin) die via vloerverwarming met tussenmeters zal worden afgegeven aan de woningen. Warmwater wordt via een elektrische boiler gerealiseerd per appartement. En op het dak komen zonnepanelen ter compensatie van het elektragebruik.

4.14 **Bezonnning**

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezonnning van de omgeving toenemen. Een smalle toren belemmert de bezonnning van de omgeving voor een kortere tijd dan een wand van diezelfde hoogte, of zelfs een wand van minder hoogte. Hoogbouwinitiatieven dienen daarom te worden onderworpen aan een bezonnningsonderzoek.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd (TBZE-ZA architecten & ingenieurs, d.d. 8 november 2021, bijlage 5), waarbij de schaduwval van de bestaande situatie vergeleken is met de nieuwe situatie. Hierbij is de lichte en de strenge TNO-norm als uitgangspunt gehanteerd. De 'lichte norm' gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. De 'strenge' TNO norm gaat uit van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari – 21 november (gedurende 10 maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer.

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat zowel wordt voldaan aan de lichte als de strenge norm. Gelet op de effecten op de bezonnning van gebouwen in de omgeving is het plan ruimtelijk aanvaardbaar.

4.15 **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). Ten behoeve van het project is een Aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (Bijlage 7). Uit de Aanmeldnotitie volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.16 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

5 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden op 7 september 2020. In deze participatie hebben buurtbewoners en direct betrokkenen meegedaan middels een inloopavond. Participanten hebben naast een gesprek met betrokken partijen ook middels een enquête hun mening kunnen geven over diverse relevante onderdelen zoals uitstraling, functies in de plint en de openbare ruimte. Hier zijn echter geen opmerkingen uit naar voren gekomen die mee konden worden genomen in de verdere uitwerking van het project.

5.1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.7 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 3.10 Wabo, kan worden vastgesteld dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De beslistermijn is in beginsel 26 weken en kan door het bevoegd gezag eenmaal met 6 weken worden verlengd. Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning kan een zienswijze worden ingediend en er is vervolgens ook beroep en hoger beroep mogelijk.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het ruimtelijk besluit een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

5.3 Crisis- en herstelwet

Omdat de omgevingsvergunning de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.