

Ruimtelijke onderbouwing
realisatie 6 appartementen en
2 atelierappartementen aan
Laat 9 – 11 – 13 – 17
te Alkmaar



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 21 MRT 2017

nr. 2065371

Opgesteld door:

Sanna Jong Projecten
Steijnstraat 17
1814 DA Alkmaar

Toelichting

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging projectgebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1 Bestaande situatie.....	6
2.2 Toekomstige situatie.....	6
2.3 Strijd met bestemmingsplan.....	8
2.4 Advies welstands -en monumentencommissie.....	8
3. Beleidskaders	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	9
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid.....	12
3.3.1 Woonvisie.....	12
3.3.2 Parkeernormen 2007-2013.....	12
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	12
4.2 Milieuzonering.....	14
4.3 Parkeren.....	15
4.4 Bodem.....	15
4.5 Water.....	16
4.6 Geluid.....	16
4.7 Luchtkwaliteit.....	16
4.8 Flora en fauna.....	17
4.9 Externe veiligheid.....	17
4.10 Kabels en leidingen.....	18

Toelichting (vervolg)

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
5.1 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
6. Juridische planologische regeling	18

BIJLAGE I

Artikel 6
Artikel 12
Artikel 19

BIJLAGE II

Verkennd bodemonderzoek, rapportagenummer 2016281 d.d. 1 december 2016

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

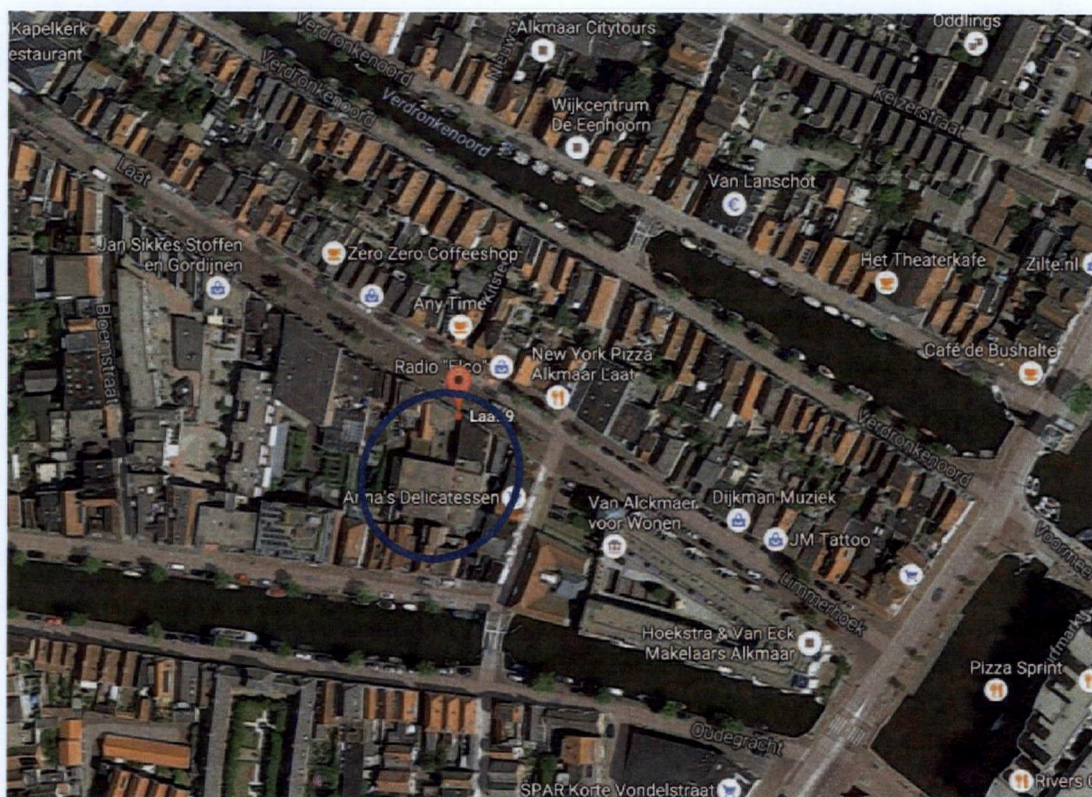
De initiatiefnemer heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Laa 9 – 11 – 13 – 17 te Alkmaar.

Het project voorziet in de realisatie van 6 appartementen en 2 appartementen met atelierruimte (zogenoeten atelierwoningen). De beoogde nieuwbouw is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost.

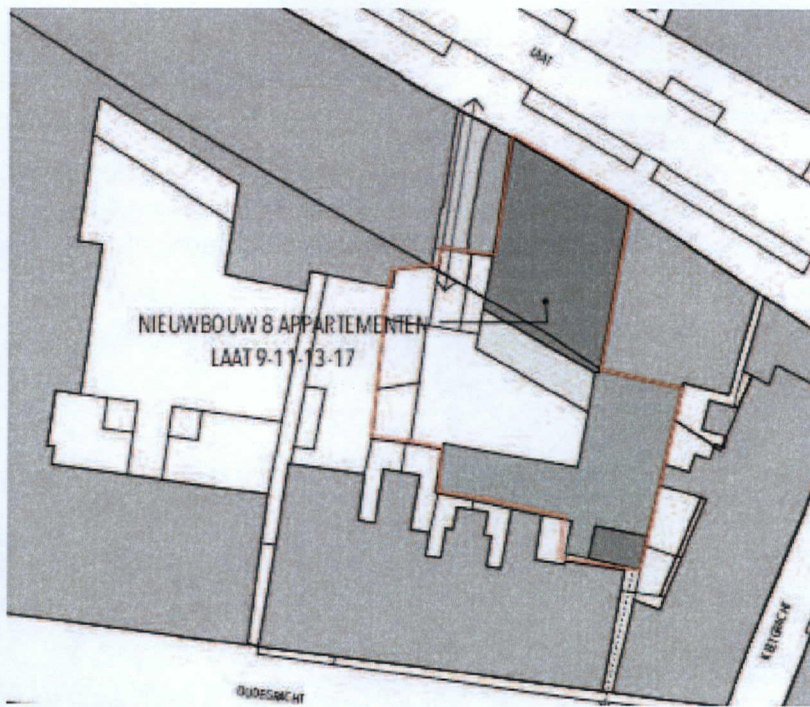
Medewerking is mogelijk door het volgen van een zware afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de historische binnenstad van Alkmaar, gelegen op de hoek van de Laa/Keetgracht, aan de rand van het historisch centrumgebied van Alkmaar. Zie onderstaand figuur 1 en 2.



Figuur 1: ligging plangebied (bron: google earth)



(Figuur 2: aanduiding locatie)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost. Ter plaatse geldt de enkelbestemming "Gemengd" (artikel 6), onder andere bedoeld voor wonen, met daarbij de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" (artikel 19) en deels binnen de bestemming "Tuin-2" (artikel 12). Voorts heeft het perceel de functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd – verdieping". Zie onderstaande uitsnede.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bovengenoemde artikelen hebben wij als bijlage I opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken als volgt ingegaan:

- hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsstukken;
- hoofdstuk 4 beschrijft de omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en
- hoofdstuk 6 beschrijft de juridische procedure.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie strekt de begane grond, die dienst doet als winkelruimte, zich uit over het gehele perceel, dus aansluitend op de percelen van de Keetgracht en de Oudegracht. Op de eerste verdieping was nog kantoorruimte aanwezig van de voormalige meubelwinkel. Het pand wordt al enkele jaren niet meer gebruikt (antikraakwacht).



(Foto huidige bebouwing)

2.2 Toekomstige situatie

Het pand aan de Laatzijde 9-17 wordt herontwikkeld. Het bouwplan gaat uit van realisatie van in totaal 8 appartementen, waarvan 2 atelierwoningen. Een deel van de begane grond (deel gelegen aan de Laatzijde) wordt namelijk als atelier ruimte ingericht. In het souterrain en op de begane grond worden 2 woningen gerealiseerd, waarbij de slaapkamers zich in het souterrain bevinden en de woonkamers op de begane grond. Op de eerste t/m de derde etage worden in totaal nog 6 woningen gerealiseerd. In het achtererfgebied worden 4 bergingen, 7 garageboxen en 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Er is gekozen voor ateliers op de begane grond aan de Laatzijde, om zo de levendigheid van deze belangrijke verbindingsweg naar het centrum levendig te houden. De appartementen zijn bestemd voor doorstromers op de woningmarkt. De grootte van de huishoudens bestaan uit twee personen per appartement. Het realiseren van extra woningen op deze locatie sluit aan bij de veel voorkomende woonfunctie in de omgeving, nabij de prachtige Schelphoek (en havengebied). Het project voorziet in nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse verbetert door het realiseren van genoemde functies.

Concluderend kan worden gesteld dat de vormgeving en massa van het nieuw te realiseren bouwvolume hoger is dan de bestaande bebouwing. Echter is de korrel in de Laatzijde erg divers, waardoor het gebouw toch goed tot zijn recht komt.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet beperkt door het beoogde bouwplan. Het voornemen is dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

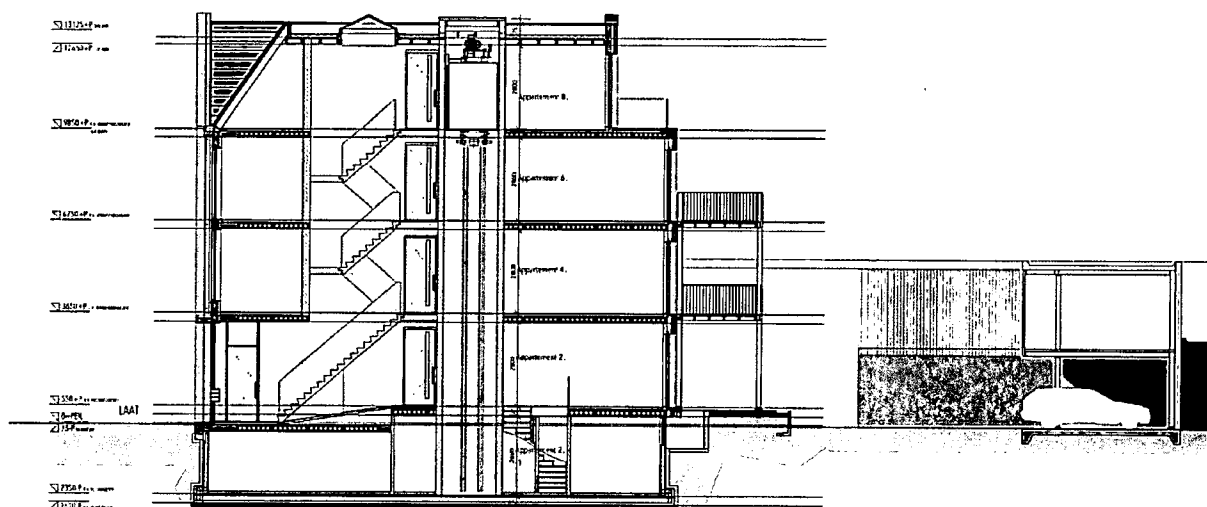
Hieronder volgt een aantal afbeeldingen waarop de nieuwe situatie is weergegeven.



(Uitsnede gevelaanzicht zijde Laai)



(Uitsnede gevelaanzicht achterzijde)



(Uitsnede doorzicht appartementen 2, 4, 6 en 8)

2.3 Strijdigheden bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost. Hieronder worden de strijdigheden uiteengezet:

Toevoegen woningen:

Omdat er 8 woningen worden toegevoegd, is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan (toename van het aantal woningen).

Bouwdiepte:

De bouwdiepte op de tweede en hoger gelegen verdiepingen gemeten vanaf de zijde van de Laet mogen vanaf de tweede verdieping maximaal 10 meter bedragen (bebouwingscategorie II). Deze wordt met 7 meter overschreden.

Bouwhoogte:

De bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen (bebouwingscategorie II). Deze wordt met maximaal 10% overschreden (past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Goothoogte achtererf bebouwing:

De goothoogte van het pand mag maximaal 9 meter bedragen (bebouwingscategorie II). Deze wordt met maximaal 10% overschreden (past binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid).

Pandbreedte:

Als pandbreedte wordt de pandbreedte aangehouden, zoals deze nu in de oude situatie nog aanwezig is. In het bestemmingsplan is voorzien in een pandbreedte van maximaal 8 meter. Voor het pand aan de Laet 9-11-13 is echter een afwijkende maximale pandbreedte aangegeven van 14 meter, conform hetgeen aanwezig is.

Plat afdekken:

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden. De gewenste uitbreidingen zijn deels plat afgedekt.

Conclusie:

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk door het volgen van een uitgebreide zware afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wabo.

2.4 Advies welstands- en monumentencommissie

Het gebouw wordt in massa groter en in hoogte hoger dan de oude bebouwing in de omgeving. De korrel van de Laet kenmerkt zich echter door zijn diversiteit. Binnen die gedachte past het gebouw goed in het aanzicht van de Laet. Positief hierbij is dat het gebouw wat betreft massa en uitstraling het zicht richting de grotere massa van de Schelphoek vanaf de Laet beter begeleidt dan in de huidige situatie. Binnen het bouwplan worden twee gevels zichtbaar, waardoor het gebouw zich voegt binnen de pandsgewijze opbouw van de straat. Het vormt een positief contrast met de oudere wat sobere uitstraling van de stadsvernieuwingsbouw die in dit deel van de straat aanwezig is.

Aan de achterzijde wordt de massa aanzienlijk kleiner, waardoor de lichttoetreding in de omringende, bestaande panden eromheen verbetert. Het geheel in het achtererfgebied wordt hierdoor luchtiger en de massa op het gehele perceel logischer verdeeld. De hoofdmassa bevindt zich nu aan de voorzijde langs de straat en de ondergeschikte massa aan de achterzijde aan het binnenhof.

Het gebouw is voorzien van twee korte dwarskappen in de voorgevel zodat het lijkt dat het gebouw drie verdiepingen met een kap heeft. De voorgevel heeft een symmetrische opbouw met de entree in het midden

Op 22-07-2016 is door de commissie een advies afgegeven. Het bouwplan voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Uitgewerkte tekeningen met materialisering en detaillering moeten nog nader worden overlegd.

3 Beleidskaders

Plannen en projecten worden getoetst aan het relevante beleid dat op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgesteld. Op die manier wordt duidelijk of het project past binnen de kaders die door de verschillende overheidslagen zijn gesteld.

De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar en de relatie met de beoogde ruimtelijke onderbouwing, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte. Het kabinet Rutte wil de ruimtelijke ordening verregaand op de schop nemen. De regelgeving voor burgers en ondernemers moet verminderd worden en de nadruk komt te liggen op herstructurering van bestaand gebied.

Bij de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de hiervoor omschreven Nota Ruimte aangemerkt als Structuurvisie en heeft daarmee geen externe werking meer. Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen is de AMvB Ruimte opgesteld. Deze AMvB staat ook bekend als het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is in werking getreden eind december 2011 en geeft nadere regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, vooral waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en laatst gewijzigd op 28 september 2015 (gepubliceerd d.d. 12 oktober 2015).

In de verordening maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen met behoud van het karakter ervan.

In de genoemde ruimtelijke verordening is onder meer bepaald dat het niet is toegestaan om woningen, bedrijfsgebouwen of kantoren buiten de contouren van bestaand bebouwd gebied (BBG) te realiseren.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het onderhavig perceel binnen het (rode) BBG-gebied valt. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met de PRV.



Uitsnede overzichtskaart PRV bestaand bebouwd gebied

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte?

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte, indien de behoefte wordt ondervangen buiten bestaand stedelijk gebied.

Allereerst moet onderzocht worden of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Motivering trede 1.

Tot 2040 neemt de bevolking in Noord-Holland naar verwachting toe met 368.000 inwoners tot boven de drie miljoen. Dit leidt in de periode 2015-2040 tot een groei van 238.000 huishoudens en een gewenste groei van de woningvoorraad van ongeveer 231.000 woningen. Deze groei zit vooral in Noord-Holland Zuid, in Noord-Holland Noord is de groei beperkt.

Sterker dan in het verleden verandert in de toekomst de samenstelling van de bevolking. In de hele provincie neemt het aantal inwoners boven de 65+ toe met meer dan 50% en het aantal jongeren daalt in Noord-Holland Noord. Bovendien krijgt de provincie te maken met een daling van de potentiële beroepsbevolking in Noord-Holland Noord.

In de Provinciale visie "Prognose 2015 – 2040 concentratie in steden", is de kwantitatieve basis aangegeven voor de stad Alkmaar. Aangezien bestemmingsplannen beperkt geldig zijn, is de periode 2015-2030 de periode waarop nut en noodzaak moet worden aangetoond. Weergegeven is de indicatieve woningbehoefte in 2015 en de ontwikkeling hiervan tot 2030. Regio's kunnen deze tabel gebruiken bij het opstellen van hun regionale actieprogramma's. Voor de provincie vormen ze, tot het uitkomen van de nieuwe prognose, het uitgangspunt voor het beoordelen van nut en noodzaak van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Tabel nut en noodzaak indicatieve woningbehoefte per RAP-regio

Woningbehoefte	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2015-2030
Texel	6.000	6.200	6.200	6.200	200	0	100	100
Schagen	19.600	20.400	20.900	21.100	800	500	200	1.500
Hollands Kroon	19.900	20.500	21.000	21.400	600	600	400	1.500
Den Helder	26.500	26.800	26.700	26.400	300	-100	-300	-100
Kop van Noord-Holland	72.000	73.900	74.800	75.100	1.900	1.000	200	3.000
Stede Broec	9.000	9.300	9.500	9.700	300	200	200	700
Opmeer	4.700	4.900	5.000	5.100	200	100	100	400
Medemblik	17.900	18.800	19.200	19.500	800	500	300	1.600
Koggenland	9.100	9.500	9.900	10.200	400	400	300	1.100
Hoorn	31.700	33.100	34.500	35.900	1.400	1.300	800	3.500
Enkhuizen	8.500	8.800	9.100	9.300	300	200	200	800
Drechterland	8.000	8.400	8.800	9.100	500	400	300	1.100
West-Friesland	88.900	92.800	96.000	98.200	3.900	3.100	2.200	9.200
Schermer	2.200	2.300	2.400	2.600	100	100	100	400
Langedijk	11.200	11.800	12.200	12.500	600	500	300	1.400
Heiloo	9.900	10.300	10.700	10.900	400	400	200	1.000
Heerhugowaard	21.900	23.200	24.200	25.100	1.300	1.000	800	3.200
Graft-De Rijp	2.700	2.800	2.800	2.800	100	0	0	200
Castricum	15.200	15.900	16.200	16.300	700	300	100	1.100
Bergen (NH.)	13.400	13.600	13.700	13.600	200	100	-100	300
Alkmaar	44.300	45.400	46.200	46.800	1.100	800	500	2.500
Regio Alkmaar	120.800	125.300	128.400	130.600	4.500	3.200	1.900	10.100

Door realisatie van het bouwplan wordt voldaan aan de vraag in deze regio en in Alkmaar, conform het bovenstaande.

Motivering trede 2.

Er is hier sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt om in eerste instantie bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;

Motivering trede 3.

Het derde punt van de 'ladder' is niet van toepassing.

Conclusie:

In onderhavige situatie is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Woonvisie

Per 1 januari 2017 geldt er geen gemeentelijke woonvisie meer voor de gemeente Alkmaar vanwege de fusie met Graft-De Rijp en Schermer (beleid komt te vervallen indien binnen twee jaar na fusiedatum geen nieuw beleid is vastgesteld).

3.3.2 Parkeernormen

De nota parkeernormen 2007-2015 beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid. Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een locatie de extra parkeerdruk in beginsel niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. In de binnenstad behoren collectieve oplossingen tot de mogelijkheden. In paragraaf 4.3 Parkeren wordt hierop nader ingegaan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en erfgoedbeleid

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed.

Wetgeving

Voorheen was archeologie in Nederland wettelijk geregeld op basis van 3 wetten: de Monumentenwet, de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Wabo. Het uitgangspunt van de Wamz is om archeologische waarden beter te beschermen en te verankeren in de ruimtelijke planvorming. In deze wet wordt ook het veroorzakerprincipe ingevoerd. Hierbij kunnen de kosten die gemaakt worden om het archeologisch erfgoed te beschermen verhaald worden op de initiatiefnemer van de ontwikkeling, de veroorzaker.

Het verdrag van Malta benadrukt het belang van een tijdige integratie van archeologie in de ruimtelijke planvorming. Op deze manier weten potentiële initiatiefnemers tijdig of ze wel of niet rekening dienen te houden met archeologische waarden en dit kan veel tijd en geld schelen.

De Wamz heeft zijn doorwerking in de op 1 oktober 2010 van kracht geworden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij 20 verschillende vergunningenprocedures gebundeld zijn tot één procedure voor één vergunning, de omgevingsvergunning. Met de herziening van de Monumentenwet is de bevoegde overheid inzake behoud en beheer van het bodemarchief de gemeente.

Erfgoedwet en Omgevingswet

Vanaf 1 Juli 2016 vervangt de Erfgoedwet een deel van de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2018. Voor archeologie betreft die met name verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en onthefingen op het gebied van archeologie. De uitgangspunten uit het verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met de archeologie.

Nota "erfgoedbeleid gemeente Alkmaar 2016 – 2026"

Op 15 september 2016 is de nota "erfgoedbeleid gemeente Alkmaar 2016-2026" in werking getreden. In het kader van de fusie tussen de voormalige gemeenten Schermer en Graft-De Rijk met de gemeente Alkmaar, zijn de voorheen geldende nota's geharmoniseerd door middel van deze nieuwe nota.

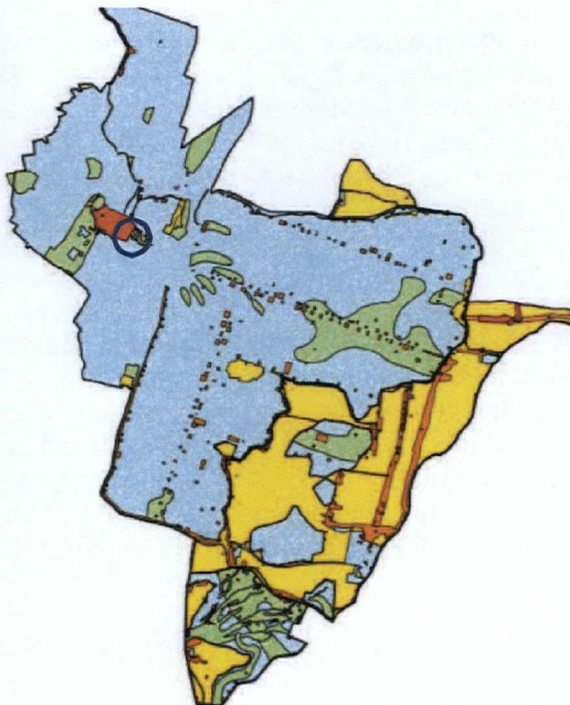
Alkmaar heeft een zichtbare rijke geschiedenis. Dit is terug te lezen in de historische gebouwen, het karakteristieke landschap en in de infrastructuur van water en wegen. Het samengaan van de gemeenten Alkmaar, Graft, De Rijk en Schermer is aanleiding voor nieuw erfgoedbeleid waarbij de basisvraag is, hoe hier de komende 10 jaar mee om te gaan.

Het college geeft in haar coalitieakkoord aan dat erfgoed belangrijk is voor de economie¹. Ze benadrukt de versterkende werking tussen erfgoed, cultuur en economie. Zij heeft oog voor de historische binnenstad, maar ook voor het rijke culturele erfgoed in de Schermer en Graft-De Rijk. De coalitie geeft aan dit erfgoed te willen beschermen en is bereid hiervoor extra geld uit te trekken. Daarbij ziet de coalitie erfgoed als een inspiratiebron voor nieuwe en creatieve ondernemers.

Het erfgoedbeleid van de fusiegemeenten is geharmoniseerd om de hoge kwaliteit van het erfgoed in het grondgebied te behouden en versterken. Het beleid van de voormalige gemeente Alkmaar zet hierin de toon. Nieuwe elementen in het beleid komen voort uit de ontwikkelingen in het beleid op landelijk niveau die zich vertalen in de Erfgoedwet en de Omgevingswet.

Archeologie

Als gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, zoals verplicht volgens de Wamz, de Erfgoedwet, geldt de geactualiseerde Archeologische Verwachtingskaart Alkmaar. In de op de kaart aangeduide gebieden met een archeologische verwachting gebaseerd op een realistische trefkans zal een archeologiezorgplicht gelden. Deze worden vertaald naar de gemeentelijke besluitvorming omtrent aangevraagde omgevingsvergunningen. De kleurcodering geeft de randvoorwaarden voor de archeologieverplichtingen aan, gekoppeld aan een oppervlakte- en dieptemaat waarbinnen vergunningsvrij gehandeld kan worden.



Legenda

verwachtingslagen

- Waarde A: archeologische maatregelen bij verstoring >25m² en >20cm diepte
- Waarde B: archeologische maatregelen bij verstoring >50m² en >35cm diepte
- Waarde C: archeologische maatregelen bij verstoring >500m² en >40cm diepte
- Waarde D: archeologische maatregelen bij verstoring >5000m² en >40cm diepte
- Waarde E: archeologische maatregelen bij verstoring >10.000m² en >40cm diepte
- Rijksmonument

(Uitsnede waardenkaart gemeente Alkmaar)

De kaart toont het gebied als "Waarde A" aan dat voor het betreffend gebied een zeer hoge verwachting is. Bij ingrepen in de bodem van meer dan 25 m² en dieper dan 20 cm is archeologisch onderzoek verplicht.

Conclusie:

Ter plaatse is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De geraamde duur van het onderzoek betreft 3 weken. Het betreft hier een grondverstoring van circa 200 m² en valt hiermee onder de 250 m² grens, waardoor het archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd het team archeologie van de gemeente Alkmaar.

4.2 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Conclusie:

De onderhavige locatie valt binnen de categorie "gemengd gebied". Er worden geen extra functies toegevoegd, maar bestaande functies worden uitgebreid. Een goed leef-

en verblijfsklimaat is hiermee voldoende gewaarborgd en bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

4.3 Verkeer en parkeren

Het perceel is gelegen in het centrumgebied van Alkmaar. Het realiseren van woningen past binnen het beleid van de gemeente. Voorwaarde is dat de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt op het eigen terrein opgelost. De norm is 8,2 parkeerplaats (afgerond 9 parkeerplaatsen) op eigen terrein. In het achtererfgebied worden 7 garageboxen en 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden toegerekend aan en blijven fysiek beschikbaar voor de bewoners van de appartementen. Er wordt voldaan aan het geldende parkeernormenbeleid.

Conclusie:

Het bouwplan voldoet aan de gestelde parkeernorm.

4.4 Bodem

Landview Bodemonderzoek heeft bodemonderzoek verricht. De uitkomsten van dit onderzoek staan in bijlage II "verkennend bodemonderzoek, rapportagenummer 2016281 d.d. 1 december 2016".

De conclusies en aanbevelingen staan hieronder samengevat:

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn lichte verhogingen van kobalt, koper, kwik, lood, zink en of som PCB's geconstateerd.

In het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetroffen.

De verhoogde gehalten van zware metalen in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond en de langdurige stedelijke bebouwing. In vergelijkbare omstandigheden worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien.

In Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

Conclusie:

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

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. De uitvoering van

een eventueel asbestonderzoek conform NEN 5707 kan echter pas NA verwijdering van de betonvloer uitgevoerd worden.

4.5 Water

Het beleid met betrekking tot het water(beheer) is vastgesteld in onder andere de Europese "Kaderrichtlijn water", de vierde "Nota Waterhuishouding" en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water.

In de nota van het Rijk "Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw" is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren van de waterbeheerder, het adviseren door de waterbeheerder, het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige. Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolge zijn van ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheersysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgesteld.

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater is vereist.

Conclusie:

In het onderhavige bouwplan wordt het verhard oppervlak niet wordt uitgebreid. Compensatie door middel van het aanleggen van extra oppervlakte water is niet noodzakelijk.

4.6 Geluid

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Het bouwplan is gelegen buiten de 200 meter aandachtszone van de Kanaalkade. Het Hofplein, Gedempte Nieuwesloot, Breedstraat en de Laat zijn 30-km zonewegen.

Conclusie:

Bij het onderhavige bouwplan worden wel functies toegevoegd, maar deze zijn niet geluidsgevoeliger dan de functies reeds op de locatie zijn toegestaan. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan hierdoor achterwege blijven.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (regeling NIBM) opgenomen. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie.

Conclusie:

Gelet op de kleinschaligheid van het bouwplan en de toe te voegen functies, valt het bouwplan binnen de categorie van het Besluit NIBM. Een onderzoek naar de gevolgen van de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Flora en fauna

Wanneer een ruimtelijke ingreep gepland staat in een gebied zal rekening gehouden moeten worden met mogelijk aanwezige beschermde dier- en of plantensoorten. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Het betreffend gebied ligt niet binnen een speciale beschermingszone als bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op een afstand van circa 6,6 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op een afstand van circa 1,6 kilometer. Gezien het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk. Gelet op de huidige situatie in het plangebied is het uitvoeren van een nader onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk.

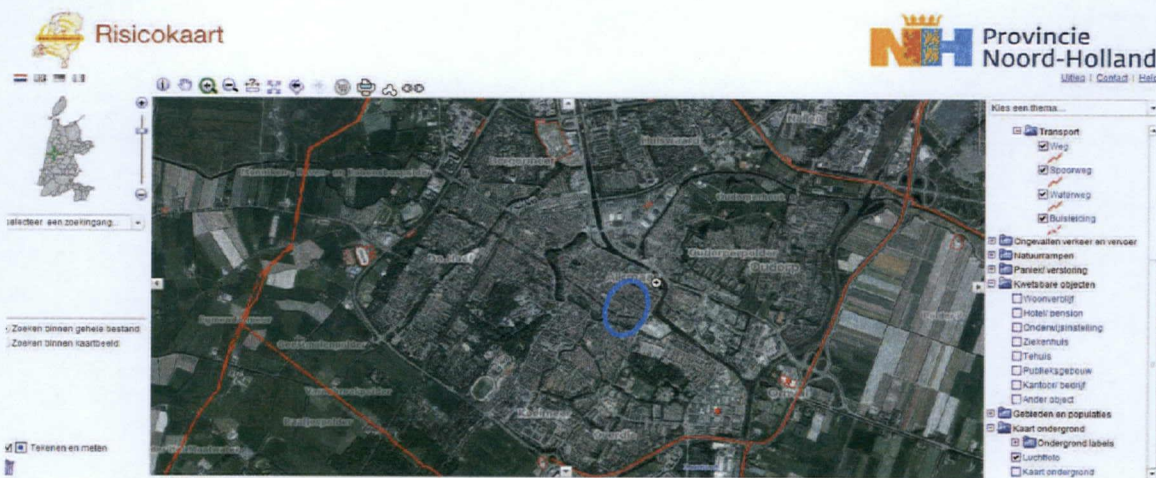
Conclusie:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedgebied van een risicobron.

De risicokaart van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd.



(uitsnede kaart Provincie Noord-Holland)

Conclusie:

Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling op de betreffende locatie voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen beperkingen met zich meebrengt. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.10 Kabels en leidingen

Bij uitvoering van het bouwplan wordt rekening gehouden met eventuele aanwezige kabels en leidingen.

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Alle (ontwikkelings-)kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente Alkmaar en de ontwikkelaar hebben een planschade-afwentelingsovereenkomst ondertekend, waardoor eventuele schade die ontstaat door realisatie van het bouwplan wordt afgewenteld op de ontwikkelaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de bewoners van de omliggende panden aan de Laat, Keetgracht en Oudegracht heeft in de zomer overleg plaatsgevonden. Het plan werd enthousiast ontvangen, mede door de "lucht" die ontstaat in het achtererfgebied. Eén bewoner heeft zijn verontrusting geuit omdat zijn bebouwing tegen de bestaande bebouwing is aangebouwd. Dit wordt in goed overleg tussen ontwikkelaar en bewoner opgelost.

6 Planologische juridische regeling

Medewerking is mogelijk door het volgen van een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar heeft ingestemd met het voornemen tot afwijken van het bestemmingsplan "Binnenstad Centrumgebied", zal dit voornemen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie worden gelegd. Na deze periode wordt besloten om al dan niet medewerking te verlenen aan het bouwplan. Hiertegen staat vervolgens beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

Bijlage I

Artikel 6: Gemengd
Artikel 12: Tuin – 2
Artikel 19: Waarde – archeologie

Bijlage II

Bodemonderzoek PM (deze volgt zsm mogelijk)

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, maatschappelijke doeleinden, galerie, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen, kleinschalig hotel en consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- b. woningen met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, bergingen en andere nevenruimten in alle bouwlagen;
- c. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- d. kantoren en bedrijven in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-1";
- e. gebouwde parkeervoorzieningen, bergingen en/of magazijnen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2";
- f. horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
- g. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
- h. horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijsalon, shoarmazaak) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4";
- i. een koffiehuis in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - koffiehuis";
- j. een hotel in alle bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - hotel";
- k. seksinrichting in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - seksinrichting";
- l. detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen, kleinschalig hotel en bedrijven in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, voor zover deze functies op de begane grond zijn toegestaan en voor zover gelijk aan het gebruik van de begane grond, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - verdieping";
- m. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) op de verdieping ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - verdieping".

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan;
- c. het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.3 Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- b. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als bebouwingscategorie 2, mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.

- c. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter.
- d. Ten aanzien van de onder a, b en c toegestane goothoogten geldt dat:
1. slechts gebouwd mag worden indien de goothoogte minimaal 50 centimeter verschilt van tenminste één direct aangrenzend pand, tenzij de bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 2. ten behoeve van het bepaalde in sub 1 een 50 centimeter grotere goothoogte is toegestaan dan onder a, b en c is aangegeven.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn grotere goothoogten en/of bouwhoogten en/of pandbreedtes toegestaan zoals hierna weergegeven en uitsluitend ter plaatse van de volgende adressen:
1. Appelsteeg 1: een goothoogte van maximaal 10 meter;
 2. Dijk 16-18: een pandbreedte van maximaal 20 meter;
 3. Koorstraat 53-55-57-59: een pandbreedte van maximaal 10 meter;
 4. Laat 9-11-13: een pandbreedte van maximaal 14 meter;
 5. Laat 23-25: een pandbreedte van maximaal 13 meter;
 6. Laat 27: een pandbreedte van maximaal 20 meter;
 7. Laat 33-35: een pandbreedte van maximaal 15 meter;
 8. Limmerhoek 24: een pandbreedte van maximaal 20 meter;
 9. Ritsevoort 35-37-39: een pandbreedte van maximaal 13 meter;
 10. Ritsevoort 41: een pandbreedte van maximaal 9 meter;
 11. St. Jacobsstraat 2a/b-4: een pandbreedte van maximaal 9 meter;
 12. Verdronkenoord 133: een pandbreedte van maximaal 12 meter.
- f. Ten aanzien van de bepalingen onder a t/m e geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.4 Bouwdiepte van gebouwen

- a. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen op de eerste bouwlaag bedraagt de bouwdiepte welke conform het bestemmingsvlak of bouwvlak is toegestaan;
- b. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter.

- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn grotere bouwdieptes toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.5 Daken van gebouwen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaat, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.6 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende of direct ondergelegen bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. op dakterrassen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter hoogte, gemeten vanaf het dak;
- c. geen dakterrassen zijn toegestaan op delen van het dak die 3 meter of minder van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf liggen, tenzij deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. geen dakterrassen zijn toegestaan die een onevenredige afbreuk doen aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- e. geen dakterrassen zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die in gebruik zijn als horecabedrijf.

6.2.7 Begane grond

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

6.2.8 Ontsluitingen

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dient het ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige aantal al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hoger gelegen bouwlagen minimaal in stand te worden gehouden.

6.2.9 Loketverkoop

Voor de in lid 6.1 toegestane horeca geldt dat loketverkoop uitsluitend mag plaatsvinden als het loket minimaal 3 meter van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf wordt gerealiseerd.

6.2.10 Toegelaten overschrijdingen

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 onder a voor het realiseren van niet-aaneengesloten bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- b. lid 6.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.3 onder d;
- c. lid 6.2.5 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. lid 6.2.8 in die zin dat zelfstandige ontsluitingen naar bovengelegen bouwlagen mogen worden opgeheven als kan worden aangetoond dat het gebruik van bovengelegen bouwlagen niet onevenredig wordt beperkt;
- e. lid 6.2.9 in die zin dat het loket op minder dan 3 meter vanaf de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf mag worden gerealiseerd, indien de te verwachten overlast op straat gering is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt het bruto vloeroppervlak dat ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend als maximum;
- c. Ten aanzien van de op grond van lid 6.1 onder k toegestane seksinrichtingen geldt dat uitsluitend ter plaatse van de Laet 4-6 een seksbioscoop is toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Horeca

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 door ook in andere panden een horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) of horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) toe te staan met dien verstande dat:

- a. de horeca uitsluitend in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- b. dit is toegestaan bij maximaal 10% van het aantal in de betreffende straat gelegen panden, voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan;
- c. het niet is toegestaan om twee vestigingen van een horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) naast elkaar te realiseren.

6.5.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 door de ruimte die mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit te verruimen tot een maximum van 100 m².

Artikel 12 Tuin - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven, tuinen en bijbehorende voetpaden;
- b. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. hoofdgebouwen behorend bij en aansluitend op de aangrenzende bestemming;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de aangrenzende bestemming.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Uitsluitend op de onder lid 12.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van hoofdgebouwen, op voorwaarde dat:

- a. deze ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. deze worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing;
- c. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte, die ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, niet worden overschreden.

12.2.3 Aan- en uitbouwen

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat aan- en uitbouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de aan- en uitbouwen mogen uitsluitend direct aan de achtergevel van de hoofdbebouwing worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen mogen alleen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing alsmede voor gebouwde parkeervoorzieningen;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
 4. voor in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het erf voor 100% mag worden bebouwd;
- b. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat hogere aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan op grond van het bepaalde onder a mag, indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde onder a is toegestaan niet groter worden.

12.2.4 Bijgebouwen

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 4,50 meter;
 3. voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het erf voor 100% mag worden bebouwd;
- b. Ten aanzien van de bijgebouwen onder a geldt dat indien de bijgebouwen worden gebouwd op een erf dat direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, het bijgebouw uitsluitend mag worden gebouwd indien deze wordt voorzien van een toplaag, bestaande uit een kap loodrecht op de straat met een hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- c. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat bijgebouwen die gebouwd zijn op een erf dat direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, tevens mogen worden voorzien van een plat dak danwel een kap parallel aan de straat, indien het gebouw ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend en de eenmaal gerealiseerde bouwhoogte niet wordt overschreden.
- d. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat grotere bijgebouwen zijn toegestaan dan op grond van het bepaalde onder a mag, indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde onder a is toegestaan niet groter worden.

12.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een grotere hoogte als bedoeld onder a indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde in a is toegestaan niet groter worden.

Artikel 19 Waarde - archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De in het bestemmingsplan voor Waarde - archeologie (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de archeologische waarden;
- b. De bestemming Waarde - archeologie (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

19.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd indien:
 1. vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat;
 2. aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen verbonden kunnen worden:
 - het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem behouden kunnen worden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen; of
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de grondroerende bouwwerkzaamheden plaatsvinden 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.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, de omgevingsvergunning in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het college van burgemeester en wethouders bij de afweging omtrent de afwijking toepassing geven aan de criteria als genoemd in lid 19.2 onder a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag omgevingsvergunning reeds een omgevingsvergunning voor

het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4 is verleend;

- c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt door het college van burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de in 19.1bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

19.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 25 m² en op minder dan 0,20 meter diepte.

19.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 19.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 19.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast,

dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.