



Alkmaar, Comeniusstraat 10A

Activ vastgoed B.V.

Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Colofon

Titel: Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Status: Definitief

Datum: 16 april 2026

Auteurs: 

Opdrachtgever: Activ vastgoed B.V.

Opdrachtnemer: Dutchplanners B.V.

Contactpersoon: 
@dutchplanners.nl

Inhoud

Colofon.....	2
Inhoud.....	3
1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Ligging en omgeving.....	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Beschrijving huidige situatie.....	8
2.1. Beschrijving plangebied.....	8
2.2. Omgevingsplan.....	9
2.3. Conclusie.....	11
3. Voorgenomen plan.....	12
3.1. Ontwerp en situering.....	12
3.2. Functionele indeling en ruimtegebruik.....	13
3.3. Inrichting buitenterrein en parkeren.....	13
3.4. Strijdigheid omgevingsplan.....	13
3.5. Conclusie.....	14
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie.....	15
5. Beleid en regelgeving.....	16
5.1. Rijksbeleid.....	16
5.2. Provinciaal beleid.....	17
5.3. Waterschapsbeleid.....	17
5.4. Gemeentelijk beleid.....	18
5.5. Conclusie.....	20
6. Omgevingsaspecten.....	21
6.1. Verkeer en parkeren.....	21
6.2. Stikstof.....	22
6.3. Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed.....	23
6.4. Activiteiten en milieuzonering.....	24
6.5. Bodem.....	25
6.6. Geluid.....	26
6.7. Gezondheid.....	26

6.8.	Kabels en leiding.....	27
6.9.	Lichthinder	27
6.10.	Luchtkwaliteit	28
6.11.	Milieubelastende activiteit	29
6.12.	Omgevingsveiligheid.....	29
6.13.	Trillingen	31
6.14.	Weging van het waterbelang	32
6.15.	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	32
6.16.	Ecologie.....	33
6.17.	Conclusie	33
7.	Economische uitvoerbaarheid	35
7.1.	Conclusie	35
8.	Conclusie	36

1. Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de functietoevoeging van een deel van de locatie aan de Comeniusstraat 10A te Alkmaar. Het voornemen behelst het beoogde gebruik; poliklinische activiteiten (handtherapie) met een omvang van circa 375 m² op de begane grond noordelijke vleugel. Er is uitdrukkelijk geen sprake van klinische faciliteiten zoals operatiekamers of overnachtingen op de locatie.



Figuur 1: Bovenaanzicht perceel

Omdat binnen de vigerende regels van het omgevingsplan een maatschappelijke functie voor medische zorg niet is toegestaan, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Deze onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en voldoet aan de geldende wettelijke kaders en beleidsrichtlijnen van de gemeente Alkmaar.

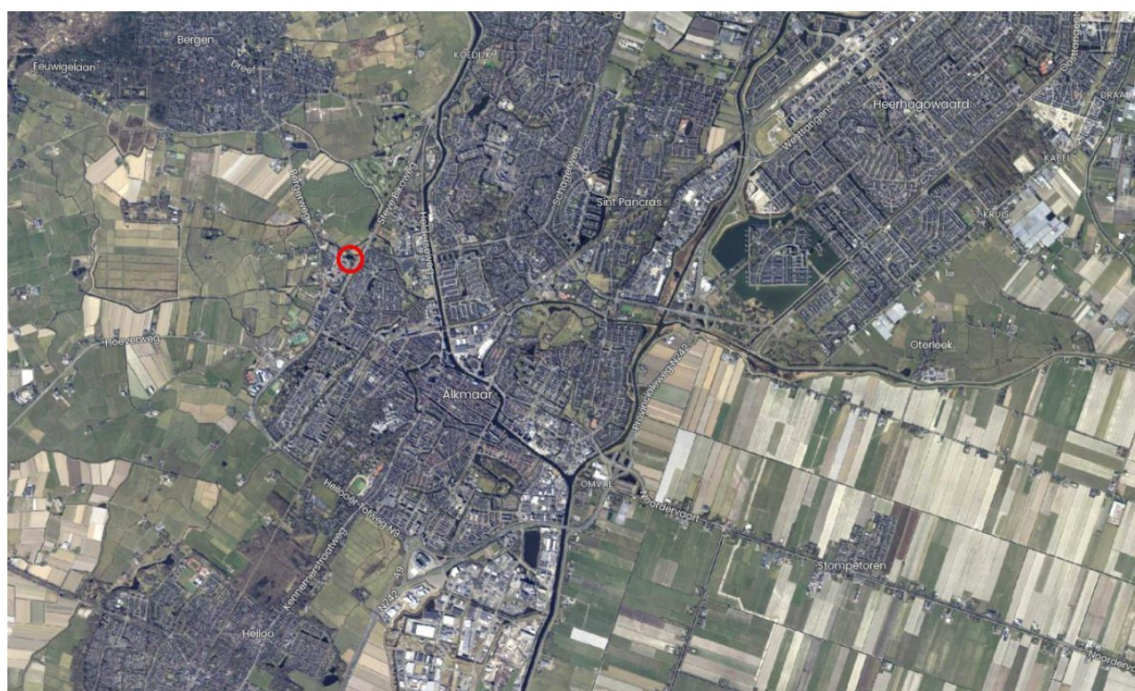
1.1. Aanleiding

De directe aanleiding voor dit project is de gewenste vestiging van Xpert Handtherapie door Equipe Zorgbedrijven. Xpert Handtherapie is een keten van specialistische handencentra voor de beoordeling en behandeling van hand, pols, elleboog en schouder. Het multidisciplinaire team van fysiotherapeuten, ergotherapeuten en manueel

therapeuten is gespecialiseerd in de meest uiteenlopende hand- en armproblemen.

1.2. Ligging en omgeving

Comeniusstraat 10A ligt in Alkmaar, in de provincie Noord-Holland, binnen de wijk Alkmaar West en op het bedrijventerrein West Vleugel, zie onderstaande afbeelding. Dit gedeelte maakt deel uit van het stadsdeel West van Alkmaar, een gebied dat zich uitstrekt langs de westelijke rand van de stad en waar wonen, werken en bedrijvigheid elkaar afwisselen. De Comeniusstraat zelf bestaat vooral uit kantoor- en zorggebouwen, met moderne panden die vanaf het begin van deze eeuw zijn gebouwd, waardoor het een relatief jonge en zakelijke straat is met functionele voorzieningen rond de bedrijfsbestemmingen. De omgeving is groener en minder dichtbebouwd dan de historische binnenstad, wat bijdraagt aan een open, representatieve en zakelijke uitstraling. Het gebied heeft een mix van zakelijke functies, gezondheidszorg en ondersteunende dienstverlening, wat aansluit bij het karakter van een specialistische praktijklocatie.



Figuur 2: Ligging locatie

Wegennetwerk en bereikbaarheid

Wat betreft bereikbaarheid is Comeniusstraat 10A goed aangesloten op het regionale en stedelijke wegennet. De straat ligt aan de westzijde van Alkmaar, nabij belangrijke ontsluitingswegen die aansluiten op de ringweg rond de stad (o.a. de N9), waardoor verkeer vanuit noordelijke en zuidelijke richtingen vlot toegang heeft tot de locatie. Vanaf de ring N9 is het een korte rit via de Jan Ligthartstraat en de Comeniusstraat zelf naar de parkeerruimte bij de praktijk, wat handig is voor cliënten die met de auto komen. Binnen het stedelijk netwerk is de Comeniusstraat aangesloten op lokale toegangswegen als de Jan Ligthartstraat, Kees Boekestraat en Sweelincklaan, die de verbinding vormen met omliggende woon- en werkgebieden in de wijk West.

Openbaar vervoer en fietsroutes

De locatie is ook goed bereikbaar met openbaar vervoer: vanuit het NS-station Alkmaar Centraal is de Comeniusstraat in ongeveer tien minuten te bereiken op de fiets of te voet, en diverse buslijnen (zoals lijnen 165, 166 en andere buurtlijnen) stoppen op korte loopafstand bij haltes zoals Jan Ligthartstraat of Nicolaas Beetskade. De fietsroutes door West Alkmaar zijn goed ontwikkeld en sluiten aan op de stedelijke fietspaden, wat de bereikbaarheid voor cliënten die op de fiets komen verder vergroot.

1.3. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgen de hoofdstukken die verantwoording vormen voor de activiteit waarvoor deze onderbouwing is opgesteld:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied en beschrijft de strijdigheden met het omgevingsplan.
- Hoofdstuk 3 beschrijft wat de voorgenomen plan inhoudt.
- Hoofdstuk 4 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie.
- Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het relevante rijks-, provinciaal, waterschaps-, regionaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 6 geeft inzicht in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving.
- Hoofdstuk 7 behandelt de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 8 bevat de algehele conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. Beschrijving huidige situatie

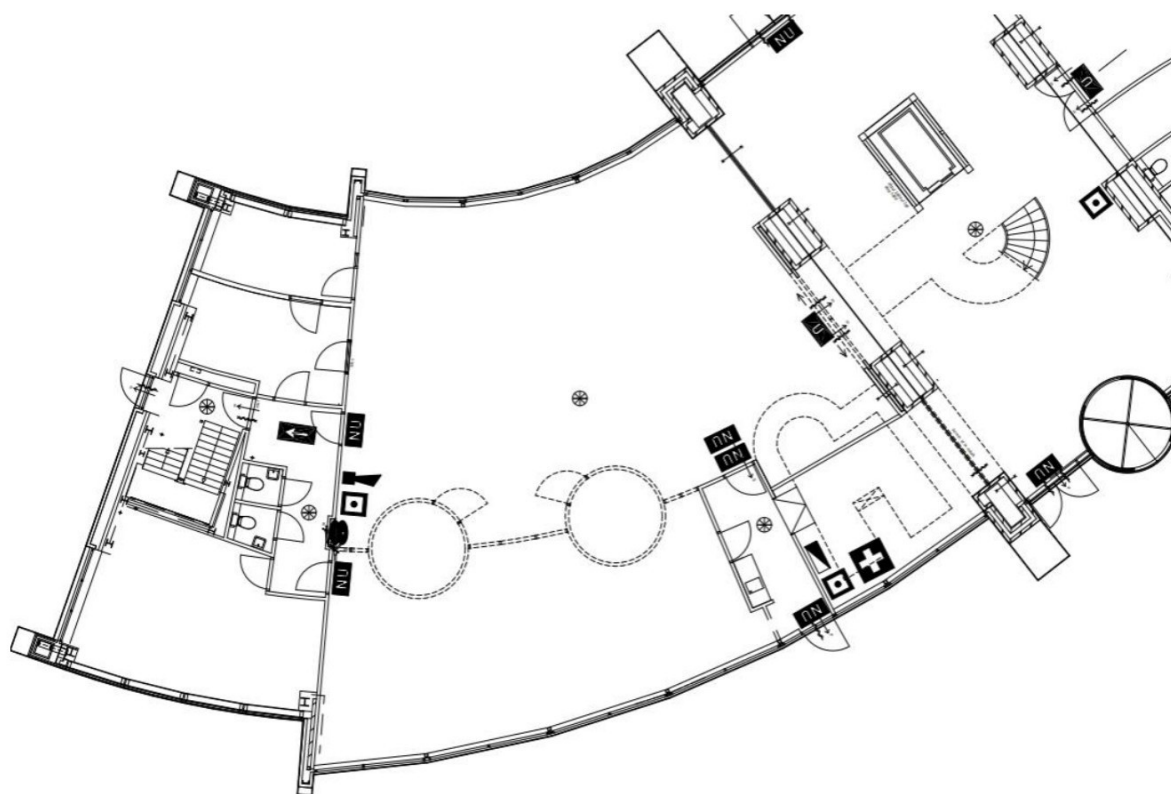
2.1. Beschrijving plangebied

Het plangebied aan de Comeniusstraat 10A bestaat momenteel uit een kantoren- en voorzieningencluster met een duidelijke, zelfstandige opzet op bedrijventerrein West Vleugel. Kadastraal staat het perceel bekend als AMR01 met perceelnummer 1183. Meerdere bedrijven waaronder een advocatenkantoor en een vestiging van de Snelstart (ICT-bedrijf) zijn in het gebouw gevestigd. Het gebouw ligt vrij in de ruimte en is omgeven door watergangen en groenstroken, waardoor het plangebied een open en overzichtelijk karakter heeft. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk zakelijke en dienstverlenende functies gevestigd. De bebouwing bestaat uit moderne, meerlaagse kantoorgebouwen met een representatieve uitstraling.



Figuur 3: Gebouw Comeniusstraat 10

Direct rondom het gebouw is ruime verharding aanwezig in de vorm van interne rijroutes, voetpaden en parkeerterreinen. Aan de noordzijde van het terrein grenst het plangebied aan een brede watergang met een groen talud en een vrij liggend wandelpad, waardoor een duidelijke fysieke scheiding bestaat tussen het kantorenterrein en de infrastructuur aan de overzijde.



Figuur 4: Plattegrond Comeniusstraat 10A

Op de begane grond aan de linkerkant bevindt zich een gebogen vleugel aan kantoorruimte met een grootte van 375 m². Het is gesitueerd rondom een centrale, open ruimte die als gemeenschappelijke verblijfszone fungeert. Aan één zijde van deze open ruimte zijn meerdere afzonderlijke kamers gesitueerd die via een interne gangstructuur bereikbaar zijn. Nabij de entree van de unit bevinden zich sanitaire voorzieningen en een trappenhuis, waardoor de basisvoorzieningen direct toegankelijk zijn.

2.2. Omgevingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Westrand Noord' (onherroepelijk 04-06-2015), thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Alkmaar, zie onderstaande afbeelding. De locatie kent de volgende bestemming:

- Enkelbestemming: 'Gemengd' (artikel 6). Deze gronden zijn bestemd voor:
 - Bedrijven;
 - Cultuur en ontspanning;
 - Maatschappelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - Recreatieve voorzieningen;
 - Dienstverlening;
 - Kantoor.

Binnen de locatie is een bouwvlak gevestigd met een maximum bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 55%.



Figuur 5: Omgevingsplan Alkmaar

Ook is het 'Parapluplan Parkeren 2018 (onherroepelijk 13-04-2018) van kracht. Hierin staan uniforme parkeer- en laad/losregels van toepassing op de in de bijlage genoemde bestemmingsplannen waaronder Westrand Noord, waarbij bestaande parkeerbepalingen vervallen en worden vervangen door één centrale regeling. Bij nieuwe bouwplannen of functiewijzigingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform het geldende gemeentelijke parkeernormenbeleid en de CROW-richtlijnen, met een mogelijkheid tot afwijking of een bijdrage aan het parkeerfonds indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

2.3. Conclusie

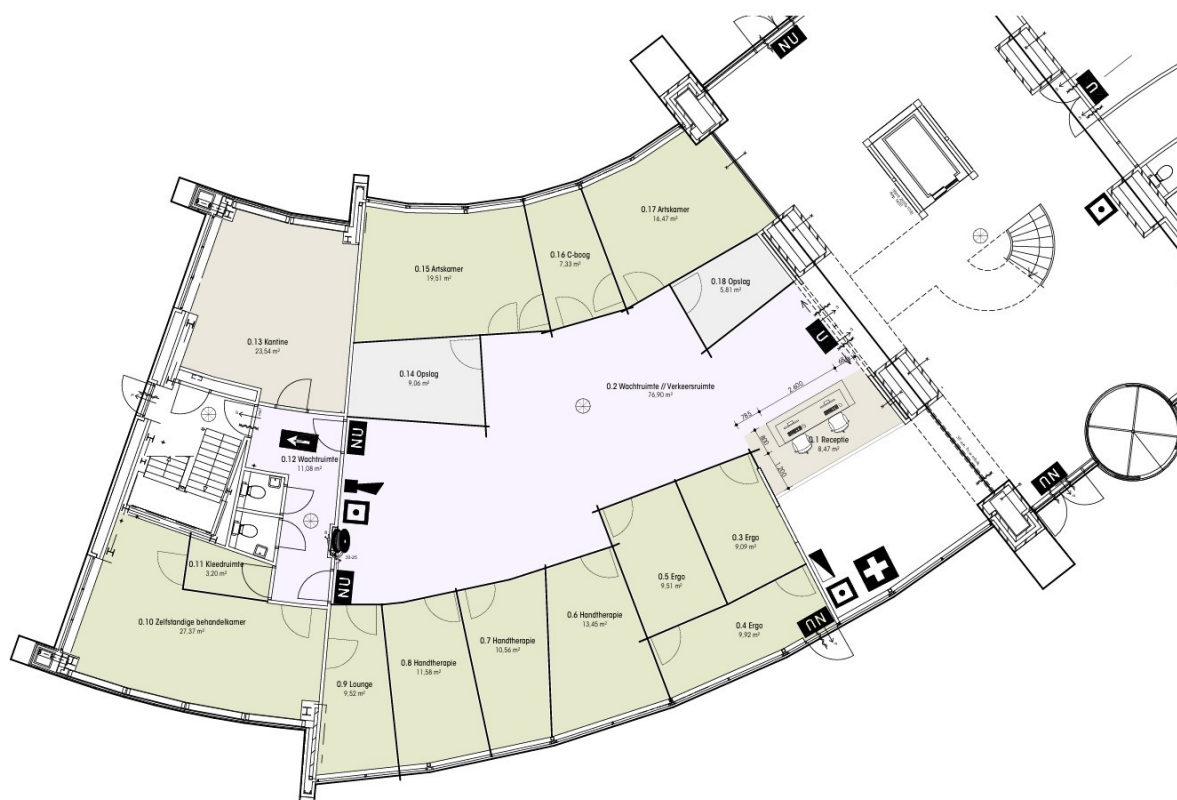
De huidige situatie aan de Comeniusstraat 10A kenmerkt zich door een modern en representatief kantorencluster binnen de bestemming 'Gemengd', waarin diverse zakelijke en dienstverlenende functies zijn toegestaan. De betreffende unit op de begane grond beschikt over een efficiënte en functionele indeling en bevindt zich binnen de geldende planologische kaders van het bestemmingsplan *Westrand Noord* en het Parapluplan Parkeren 2018, waarbij voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein het uitgangspunt vormt bij een functiewijziging.

3. Voorgenomen plan

In dit hoofdstuk wordt de beoogde functiewijziging aan de Comeniusstraat 10A beschreven. Het plan voorziet in het exploiteren van een medische activiteiten (handtherapie) met een omvang van circa 375 m² op de onderste verdieping.

3.1. Ontwerp en situering

De voorgenomen realisatie betreft uitsluitend een interne verbouwing van de bestaande unit op de begane grond, zie bijlage 1 voor het ontwerp. De werkzaamheden hebben enkel betrekking op het aanpassen van de indeling en het realiseren van behandelruimten en ondersteunende functies binnen het bestaande vloeroppervlak. De buitenzijde van het gebouw blijft volledig ongewijzigd; er vinden geen aanpassingen plaats aan de gevels, het bouwvolume, de bouwhoogte, de dakconstructie of de situering van het pand op het perceel. Ook de bestaande ontsluiting en parkeervoorzieningen blijven intact.



Figuur 6: Voorontwerp

Het weergegeven ontwerp betreft een voorontwerp. De indeling, positionering van ruimten en interne functies kunnen in de verdere uitwerking nog wijzigen, mits passend binnen de bestaande bouwkundige en planologische kaders. De hoofdopzet – zijnde een interne functiewijziging zonder uitbreiding van het gebouw – blijft daarbij het uitgangspunt.

3.2. Functionele indeling en ruimtegebruik

Het ontwerp is functioneel opgezet rondom een centrale verkeersruimte/wachtruimte die als hoofdonthuizing van de praktijk fungeert. Vanuit deze centrale zone zijn de verschillende behandel- en werkruimten direct toegankelijk, waardoor een duidelijke en overzichtelijke routing voor cliënten en medewerkers ontstaat. Bij binnenkomst bevindt zich de receptie met baliefunctie, grenzend aan de wachtruimte. Deze centrale ruimte vormt het hart van de praktijk en zorgt voor een logische scheiding tussen publieksgerichte functies en de meer besloten behandelruimten.

Aan de buitenzijde van de gebogen gevel zijn meerdere behandelkamers gesitueerd, waaronder specifieke ruimtes voor handtherapie, ergotherapie en een zelfstandige behandelkamer. Daarnaast zijn er twee artsenkamers opgenomen in het ontwerp. Ondersteunende functies zoals een kantine, opslagruimten, sanitaire voorzieningen, een kleedruimte en een lounge zijn strategisch gepositioneerd nabij de interne gangstructuur en het trappenhuis. De indeling zorgt voor een efficiënte bedrijfsvoering, waarbij behandelruimten voldoende privacy bieden en ondersteunende voorzieningen centraal en goed bereikbaar zijn gesitueerd.

3.3. Inrichting buitenterrein en parkeren

De voorgenomen realisatie heeft geen gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte. Het terrein, inclusief de bestaande groenvoorzieningen, verharding en ontsluitingsstructuur, blijft ongewijzigd. De parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging wordt volledig op eigen terrein opgevangen binnen de reeds aanwezige parkeervoorzieningen, waardoor geen aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn.

3.4. Strijdigheid omgevingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Westrand Noord (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Alkmaar), waarin de gronden zijn bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn onder meer bedrijven, dienstverlening, kantoren, cultuur en ontspanning en – uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' – maatschappelijke functies toegestaan. Op de locatie Comeniusstraat 10A ontbreekt de aanduiding 'maatschappelijk'.

Een handtherapiepraktijk wordt planologisch aangemerkt als een maatschappelijke (medische) voorziening. Aangezien maatschappelijke functies binnen de bestemming 'Gemengd' uitsluitend zijn toegestaan waar de specifieke aanduiding 'maatschappelijk' is opgenomen, is de voorgenomen functiewijziging naar een medische praktijk in strijd met het geldende omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een planologische afwijking noodzakelijk.

3.5. Conclusie

Met deze beschrijving van de gewenste situatie is de basis gelegd voor de verdere toetsing. Ook is de strijdigheid met het omgevingsplan beschreven. In de volgende hoofdstukken zal worden aangetoond dat deze integrale realisatie past binnen de beleidskaders (Hoofdstuk 5) en dat de ruimtelijke effecten op de omgeving (Hoofdstuk 6) als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd. Ook wordt in het volgende hoofdstuk beschreven hoe de participatie rond dit plan heeft plaatsgevonden.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie

De gemeente Alkmaar maakt voor participatie onderscheid naar de impact van een initiatief op de omgeving. Voor projecten met een zeer beperkte impact geldt dat de initiatiefnemer de direct betrokken omgeving tijdig informeert over het plan, aangeeft wat anderen van het plan kunnen merken en bij de aanvraag vermeldt op welke wijze de omgeving is betrokken en wat met eventuele reacties is gedaan. De gemeente noemt daarbij als passende vormen van participatie onder meer het persoonlijk benaderen van betrokkenen of het verspreiden van een informatiebrief.

Voor de voorgenomen functiewijziging aan de Comeniusstraat 10A is sprake van een initiatief met een zeer beperkte ruimtelijke uitstraling. Het plan betreft uitsluitend een interne verbouwing binnen een bestaand pand, zonder uitbreiding van het bouwvolume of wijziging van de buitenruimte. De effecten voor de omgeving blijven daardoor zeer beperkt en hebben met name betrekking op het gebruik van de betreffende unit binnen het bestaande gebouw. Gelet hierop is aangesloten bij de gemeentelijke werkwijze voor participatie bij een project met zeer beperkte impact, waarbij de nadruk ligt op het tijdig informeren van direct betrokkenen.

De participatie wordt projectspecifiek ingevuld doordat de initiatiefnemer een brief zal verspreiden aan de medegebruikers en huurders in het pand zie bijlage 03. In deze brief worden het voornemen, de aard van de praktijk, de omvang van de functiewijziging en de gevolgen voor het gebruik van het pand toegelicht. Daarbij wordt expliciet vermeld dat het gaat om poliklinische handtherapie zonder klinische voorzieningen, overnachtingen of ingrijpende bouwkundige uitbreidingen. Medegebruikers krijgen hiermee tijdig inzicht in de plannen en de gelegenheid om vragen, opmerkingen of aandachtspunten kenbaar te maken aan de initiatiefnemer.

Eventuele reacties uit het pand worden door de initiatiefnemer geïnventariseerd en, voor zover relevant, betrokken bij de verdere uitwerking van het plan en de aanvraag. Bij de indiening van de aanvraag wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de participatie heeft plaatsgevonden, zie bijlage 03, welke reacties zijn ontvangen en wat daarmee is gedaan. Daarmee is de participatie uitgevoerd op een wijze die past bij de aard en beperkte impact van het project en is de maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

5. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleidskader beschreven waarbinnen de voorgenomen functiewijziging van de locatie aan de Comeniusstraat 10A moet worden beoordeeld. Het voornemen behelst het beoogde gebruik betreffende poliklinische activiteiten (handtherapie) met een omvang van circa 375 m²

De kernvraag is of het wijzigen van het omgevingsplan op deze locatie past binnen de vigerende beleidskaders en leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij wordt getoetst aan de nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke ambities.

5.1. Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en benoemt vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor de voorgenomen functiewijziging aan de Comeniusstraat 10A zijn met name de uitgangspunten ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik en het versterken van gezonde en aantrekkelijke steden relevant. De NOVI stimuleert het optimaal benutten van de bestaande gebouwde omgeving, waarbij herstructurering en functiemenging worden verkozen boven uitbreiding in het buitengebied.

Planspecifiek

De beoogde functiewijziging naar een handtherapiepraktijk sluit hier direct op aan. Het plan betreft een interne verbouwing binnen een bestaand kantoorpand, zonder uitbreiding van het bouwvolume of extra ruimtebeslag. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast draagt de vestiging van een medische voorziening bij aan een gezonde leefomgeving en versterkt het de maatschappelijke voorzieningenstructuur binnen Alkmaar West. Door een zorgfunctie toe te voegen aan een bestaand gemengd werkgebied ontstaat een bredere functionele mix, wat past binnen het NOVI-uitgangspunt om stedelijke gebieden veerkrachtig en multifunctioneel te ontwikkelen. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en heeft geen nadelige gevolgen voor nationale belangen, waarmee het plan in lijn is met de beleidsrichting van de NOVI.

5.1.2 Nota ruimte (ontwerp)

De Ontwerp Nota Ruimte vormt het rijkskader voor de ruimtelijke inrichting van Nederland en bouwt voort op de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, concentratie van ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied en het versterken van vitale en gezonde steden. Een belangrijk principe binnen de Nota Ruimte is het optimaal benutten van de bestaande gebouwde omgeving, waarbij transformatie en hergebruik van panden de

voorkeur hebben boven uitbreiding naar nieuwe locaties. Daarnaast wordt ingezet op het versterken van stedelijke netwerken en het realiseren van een goede balans tussen werken, voorzieningen en bereikbaarheid.

Planspecifiek

De voorgenomen functiewijziging aan de Comeniusstraat 10A sluit aan bij deze uitgangspunten. De ontwikkeling betreft uitsluitend een interne verbouwing binnen een bestaand kantoorgebouw en leidt niet tot extra ruimtebeslag of aantasting van de omgeving. Door een handtherapiepraktijk toe te voegen binnen een bestaand gemengd werkgebied wordt het stedelijk gebied intensiever en multifunctioneler benut. Tevens draagt de toevoeging van een medische voorziening bij aan een gezonde leefomgeving en aan de nabijheid van zorgvoorzieningen binnen de stad. De locatie is goed bereikbaar en beschikt over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor de ontwikkeling past binnen de kaders van een zorgvuldig en toekomstbestendig ruimtegebruik zoals beoogd in de Ontwerp Nota Ruimte.

5.2. Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland streeft naar een duurzame, concurrerende regio waarbij bestaande werklocaties optimaal worden benut en geïntensiveerd.

- Omgevingsvisie NH2050: De provincie ondersteunt de ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) als economisch kerngebied. Herstructurering en verdichting van bestaande werklocaties dragen bij aan efficiënt ruimtegebruik.
- Omgevingsverordening Noord-Holland (2022): De verordening bevat instructieregels om nieuwe, grootschalige solitaire kantoorlocaties buiten concentratiegebieden te voorkomen. Kleinschalige, bedrijfseigen kantoorruimte binnen bestaande werklocaties is echter aanvaardbaar (artikel 6.12).

Planspecifiek

Het plan voorziet in 375 m² aan poliklinische medische voorziening. Omdat de realisatie plaatsvindt binnen een bestaande werklocatie in stedelijk gebied en kwantitatief het gebouw niet vergroot, is het initiatief in overeenstemming met de provinciale instructieregels.

5.3. Waterschapsbeleid

Voor ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het watersysteem (o.a. hemelwaterafvoer, verhard oppervlak, lozingen, werken in/ nabij watergangen en waterkeringen) is het toetsingskader van het bevoegde waterschap van toepassing. Voor de onderhavige locatie geldt de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (AGV), vastgesteld op 01 januari 2026.

De Waterschapsverordening bevat regels voor activiteiten in en rond oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en beperkingengebieden, waaronder het

verbod om zonder vergunning bouwwerken te plaatsen, verhardingen aan te leggen of oppervlaktewaterlichamen te dempen, te verbreden of aan te passen.

Planspecifiek

Voor de locatie aan de Comeniusstraat 10A in Alkmaar is relevant dat het initiatief enkel een interne verbouwing betreft en dat er geen nieuwe verharding wordt aangelegd, watergangen niet worden verlegd en geen externe bouwwerken in of bij water worden geplaatst. Hierdoor blijft de bestaande situatie van watergangen en terreinverharding intact en voldoet het initiatief aan de restricties uit de verordening, omdat er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een waterschapsvergunning vereist is

5.4. Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Alkmaar

De Omgevingsvisie gemeente Alkmaar is een strategisch beleidsdocument dat als richtinggevend kader dient voor de fysieke leefomgeving in de hele gemeente. De visie schetst op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor duurzaamheid, leefbaarheid, klimaatadaptatie, gezondheid, bereikbaarheid, economie en kwaliteit van de stedelijke en landelijke omgeving. Het document stimuleert integrale afwegingen bij ruimtelijke initiatieven en benadrukt het zorgvuldig gebruik van schaarse ruimte, rekening houdend met water, ondergrond en milieuaspecten.

Planspecifiek

Het plan voor de functiewijziging aan de Comeniusstraat 10A past binnen deze uitgangspunten omdat het vooral een interne transformatie betreft binnen een bestaand gebouw zonder uitbreiding van het ruimtebeslag, nieuwe verhardingen of verlegging van watergangen. Hiermee sluit het initiatief aan bij de visie op zuinig ruimtegebruik, integratie van functies binnen de bestaande stad en het behoud van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan een gezonde leefomgeving doordat het voorziet in een zorgfunctie binnen een bestaande stedelijke context, wat past bij de ambities van de Omgevingsvisie Alkmaar.

5.4.2 Parkeernormennota Alkmaar 2025-2027

De Parkeernormennota Alkmaar 2025-2027 stelt stedenbouwkundige parkeernormen vast voor verschillende functies binnen de gemeente, waarbij de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen wordt gebaseerd op de mate van verstedelijking en de aard van de functie. De gemeente hanteert verschillende gebiedscategorieën; het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Alkmaar en valt hierdoor in de categorie overig. Daarbij vormt de hoofdregel dat nieuwe ontwikkelingen zelf in hun parkeerbehoefte moeten voorzien en dat een parkeerdruk boven 90 % als onacceptabel wordt beschouwd.

Planspecifiek

Voor de beoogde maatschappelijke functie in de medische zorg (fysiotherapie/handtherapie) is de parkeereis gebaseerd op de voor maatschappelijke voorzieningen vastgestelde normen namelijk parkeerplaatsen per behandelkamer. Omdat het initiatief een functiewijziging binnen een bestaand gebouw betreft zonder uitbreiding van gebouw of buitenruimte, kan de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein worden gerealiseerd. Zie omgevingsaspect verkeer in paragraaf 6.1 voor de parkeer en verkeer berekening.

5.4.3 Participatie bij projecten met zeer beperkte impact

De gemeente Alkmaar maakt voor participatie onderscheid naar de impact van een initiatief op de omgeving. Voor projecten met een zeer beperkte impact geldt dat de initiatiefnemer de direct betrokken omgeving tijdig informeert over het plan, aangeeft wat anderen van het plan kunnen merken en bij de aanvraag vermeldt op welke wijze de omgeving is betrokken en wat met eventuele reacties is gedaan. De gemeente noemt daarbij als passende vormen van participatie onder meer het persoonlijk benaderen van betrokkenen of het verspreiden van een informatiebrief. Dit staat vermeld in hoofdstuk 4.

5.5. Conclusie

Uit de toetsing aan het relevante rijks-, provinciale, waterschaps-, regionale en gemeentelijke beleid kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging aan de Comeniusstraat 10A te Alkmaar in overeenstemming is met de geldende beleidskaders. Het initiatief betreft een kleinschalige interne transformatie binnen een bestaand kantoorpand en sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, het optimaal benutten van de bestaande gebouwde omgeving en het versterken van gezonde en multifunctionele stedelijke gebieden. Zowel op rijks- als provinciaal niveau wordt het hergebruik en de intensivering van bestaande werklocaties gestimuleerd, terwijl het plan ook past binnen de gemeentelijke ambities uit de Omgevingsvisie Alkmaar en het parkeerbeleid. Daarnaast voldoet het initiatief aan de kaders van het waterschapsbeleid en sluit het aan bij de principes van participatie voor projecten met een zeer beperkte impact. Geconcludeerd wordt dat het plan beleidsmatig aanvaardbaar is en past binnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de locatie.

6. Omgevingsaspecten

De Omgevingswet stelt als centraal criterium voor het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit betekent dat het bevoegd gezag bij het afwijken van het omgevingsplan een integrale belangenafweging moet maken, waarbij alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving worden betrokken. Het doel is om te waarborgen dat de nieuwe functie op deze locatie past binnen de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur, en dat belangen als gezondheid, veiligheid, milieu, leefbaarheid, duurzaamheid en economische ontwikkeling in samenhang worden beoordeeld.

6.1. Verkeer en parkeren

6.1.1. Wettelijk kader

De Parkeernormennota Alkmaar 2025-2027 stelt stedenbouwkundige parkeernormen vast voor verschillende functies binnen de gemeente, waarbij de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen wordt gebaseerd op de mate van verstedelijking en de aard van de functie. De gemeente hanteert verschillende gebiedscategorieën; het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Alkmaar en valt hierdoor in de categorie overig. Daarbij vormt het de hoofdregel dat nieuwe ontwikkelingen zelf in hun parkeerbehoefte moeten voorzien en dat een parkeerdruk boven 90 % als onacceptabel wordt beschouwd. Binnen het beleid dient afgerond te worden naar boven.

6.1.2. Onderzoek

In de huidige situatie is op de locatie een kantoorfunctie gevestigd met een bruto vloeroppervlak (BVO) van 375 m². Voor kantoorfuncties geldt op deze locatie een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per 100 m² BVO. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 6,375 parkeerplaatsen, hetgeen conform de geldende afrondingsregels wordt afgerond naar 7 parkeerplaatsen.

In de beoogde toekomstige situatie wordt het pand gebruikt voor een maatschappelijke functie in de medische zorg, specifiek fysiotherapie/handtherapie. Voor deze functie wordt de parkeereis bepaald op basis van het aantal behandelkamers. Het initiatief voorziet in 8 behandelkamers. Conform de geldende parkeernormen geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per behandelkamer (waarvan 60% bezoekersaandeel), wat resulteert in een totale parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen.

Aangezien sprake is van een functiewijziging, kan gebruik worden gemaakt van saldering. Dit betekent dat de bestaande parkeerbehoefte van de kantoorfunctie in mindering wordt gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Per saldo leidt dit tot een aanvullende parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

Het totale gebouw, waarin de ontwikkeling plaatsvindt, heeft een BVO van circa 5.009 m² en is momenteel volledig in gebruik als kantoorruimte. Op basis van de parkeernorm van

1,7 parkeerplaats per 100 m² BVO bedraagt de totale parkeerbehoefte voor de huidige kantoorfunctie 86 parkeerplaatsen. Rondom het gebouw zijn in totaal 110 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte in de huidige situatie.

De aanvullende parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen als gevolg van de functiewijziging kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande parkeercapaciteit op eigen terrein. Er is derhalve geen sprake van een tekort aan parkeerplaatsen.

Gezien de aard van de nieuwe functie wordt daarnaast één parkeerplaats op het terrein gereserveerd en ingericht als invalidenparkeerplaats, passend bij de medische bestemming van het pand.

6.1.3. Conclusie

Het omgevingsaspect parkeer en verkeer vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.2. Stikstof

Stikstofonderzoek richt zich op de impact van stikstofuitstoot op het milieu, met name op natuurgebieden, landbouw en de luchtkwaliteit. Stikstof komt voornamelijk vrij in de vorm van stikstofoxiden en ammoniak, afkomstig uit de industrie, verkeer en landbouw.

6.2.1. Wettelijk kader

Het Nederlandse stikstofbeleid is ingrijpend herzien sinds de PAS-uitspraak van 2019. Sinds 1 januari 2024 valt stikstofbeleid onder de Omgevingswet. De instructieregels voor natuurbescherming voortkomend uit Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen blijven onverkort gelden. Nieuwe activiteiten moeten hun stikstofdepositie onderbouwen en mogelijk een natuurvergunning aanvragen.

6.2.2. Onderzoek

In de bijlage 2A en 2B zijn de resultaten van het stikstofonderzoek te vinden. Stikstofdepositieonderzoek (AERIUS-berekening) is benodigd doordat er meerdere Natura 2000-gebieden in de korte nabijheid van het plangebied liggen. De volgende Natura-2000 gebieden liggen binnen 15000 meter:

- Noordhollands Duinreservaat [HR] (2786 meter),
- Schoorlse Duinen [HR] (4575 meter),
- Noordzeekustzone [VR+HR] (7067 meter),
- Eilandspolder [VR] (8169 meter),
- Abtskolk & De Putten [VR] (10169 meter),
- Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder [VR] (13860 meter),

- Zwanenwater & Pettemerduinen [HR] (14540 meter)

Voor de locatie Comeniusstraat 10A te Alkmaar is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwphase als de gebruiksfase (rekenjaar 2026). De berekening is opgesteld met AERIUS Calculator en omvat alle relevante emissiebronnen, waaronder bouwverkeer (rijdend en stationair draaiend materieel), verkeersbewegingen in de gebruiksfase en koude starts van voertuigen.

De totale emissie van het project bedraagt 0,2 kg NH₃ per jaar en 3,4 kg NO_x per jaar. Uit de resultaten blijkt dat er geen hoogste bijdrage is berekend op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. In de resultaten is expliciet opgenomen dat er geen rekenresultaten zijn voor stikstofgevoelige gebieden. Dit betekent dat de berekende depositie 0,00 mol/ha/j bedraagt.

Naast de projectberekening is een bijlage opgesteld ten behoeve van de beoordeling van zogenoemde hexagonen met een hersteldoel. Deze bijlage geeft inzicht in de maximale bijdrage per gebied. Ook hierin zijn dezelfde emissietotalen opgenomen (0,2 kg NH₃/j en 3,4 kg NO_x/j). De resultaten tonen eveneens aan dat er geen bijdrage optreedt op hexagonen met een hersteldoel.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen bouw- en gebruiksfase geen meetbare stikstofdepositie (0,00 mol/ha/j) veroorzaakt op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en geen toename veroorzaakt op (bijna) overbelaste gebieden. Het project heeft daarmee geen effect op beschermde natuurgebieden in het kader van stikstofdepositie.

6.2.3. Conclusie

Het omgevingsaspect stikstof vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.3. Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed

Gemeenten moeten in hun Omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij de voorgenomen activiteit rekening is gehouden met de aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden, zowel binnen als buiten de locatie van de activiteit.

6.3.1. Wettelijk kader

De bescherming van cultureel erfgoed is vastgelegd in verschillende wet- en regelgeving, waaronder de Erfgoedwet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. Artikel 5.1.1 van het Bkl bepaalt dat de zorg voor monumenten, archeologische waarden en cultuurhistorische landschappen moet worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Voor beschermde monumenten en archeologische waarden gelden specifieke instandhoudingsvereisten en meldingsplichten bij ingrepen in de bodem. Het beleid is gericht op:

- Het beschermen van cultureel erfgoed tegen schadelijke ontwikkelingen;
- Het in kaart brengen en behouden van waardevolle elementen binnen de ruimtelijke inrichting;
- Het bevorderen van een duurzame en respectvolle omgang met erfgoed in het ontwikkelingsproces.

6.3.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor het omgevingsaspect archeologie. De gronden binnen het plangebied worden niet geroerd. Het plangebied is ook niet gelegen in een verdacht gebied voor ontplofbare oorlogsresten.

6.3.3. Conclusie

Het omgevingsaspect archeologie, cultuurhistorie en erfgoed vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.4. Activiteiten en milieuzonering

Het is van belang te beoordelen of het project voldoet aan de richtlijnen voor bedrijven en milieuzonering. Dit instrument wordt toegepast om een zorgvuldige balans te waarborgen tussen bedrijvigheid en omliggende functies, waaronder een dergelijke medische functie, met als doel het minimaliseren van hinderlijke en milieubelastende effecten op de omgeving.

6.4.1. Wettelijk kader

De beoordeling is uitgevoerd conform de richtlijnen van de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (VNG, oktober 2024), gebaseerd op de Omgevingswet en het meest recente 'Handboek Bedrijven en Milieuzonering'.

Deze handreiking biedt concrete richtlijnen voor minimale afstanden tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies. De richtlijnen verschillen per type activiteit en milieucategorie. Binnen de Omgevingswet hebben gemeenten de mogelijkheid om deze regels aan te passen aan lokale omstandigheden en beleid.

6.4.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor het omgevingsaspect activiteiten en milieuzonering. Er zijn geen milieubelastende activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied.

6.4.3. Conclusie

Het omgevingsaspect activiteiten en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.5. Bodem

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.5.1. Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Evenwichtig toedelen van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

6.5.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor het omgevingsaspect bodem omdat er geen grond wordt geroerd.

6.5.3. Conclusie

Het omgevingsaspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.6. Geluid

Voor een goede ruimtelijke ordening en een gezond en veilig leefklimaat is het van belang dat de geluidbelasting op geluidgevoelige functies, zoals woningen, aanvaardbaar is. Dit aspect is nader geregeld in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In deze paragraaf wordt de geluidssituatie ter plaatse van het plangebied beoordeeld en getoetst aan de relevante kaders.

6.6.1. Wettelijk kader

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dient het bevoegd gezag te voldoen aan de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2 'Geluid door activiteiten' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze instructieregels, nader uitgewerkt in de artikelen 5.55 tot en met 5.63 Bkl, vereisen een beoordeling van het geluidniveau om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Dit geldt ook voor geluid afkomstig van 30 km/u-wegen, hoewel de beoordeling hiervan beleidsrijker is dan onder de voormalige Wet geluidhinder.

6.6.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor het omgevingsaspect geluid. Het voorliggend plan bevat geen geluidsgevoelig object en/of er zijn geen geluidsbronnen binnen de richtafstanden.

6.6.3. Conclusie

Het omgevingsaspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.7. Gezondheid

De Omgevingswet benadrukt het belang van gezondheid als kernwaarde in ruimtelijke ontwikkeling en biedt richtlijnen om gezondheidsrisico's te beperken en welzijn te bevorderen. Door gebruik te maken van de Gezonde Omgeving-methode van de data- en kennis-hub 'Gezond en stedelijk leven', worden de omgevingsfactoren luchtkwaliteit, geluid, groenvoorzieningen en mobiliteit meegenomen in de planvorming om een optimaal leefklimaat te realiseren.

6.7.1. Wettelijk kader

Het gezondheidsaspect wordt ingevuld op basis van de richtlijnen uit de Omgevingswet en de gemeentelijke ambities voor een gezonde leefomgeving. De Omgevingswet plaatst gezondheid centraal bij de inrichting van de fysieke leefomgeving. Daarbij is specifieke aandacht voor het beperken van milieubelasting, het verbeteren van de luchtkwaliteit en het bevorderen van de beschikbaarheid en toegankelijkheid van groen- en recreatievoorzieningen. De wet biedt tevens kaders voor bescherming tegen schadelijke

stoffen en geluidshinder, met als doel de blootstelling aan gezondheidsschadelijke invloeden te minimaliseren.

6.7.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor het omgevingsaspect gezondheid. Het voorliggend plan bevat geen functie die de gezondheid aantast en er liggen geen functies in de omgeving die de gezondheid van bezoekers en werknemers op de locatie aantasten.

6.7.3. Conclusie

Het omgevingsaspect gezondheid vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.8. Kabels en leiding

Ondergrondse kabels en leidingen kunnen invloed hebben op de uitvoering van het plan.

6.8.1. Wettelijk kader

De Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stellen eisen aan het zorgvuldig omgaan met ondergrondse infrastructuur. De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION/KLIC) verplicht initiatiefnemers en uitvoerders om voorafgaand aan graafwerkzaamheden een KLIC-melding te doen en de ligging van kabels en leidingen te inventariseren. Voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gelden aanvullende beschermingszones en veiligheidsafstanden, zoals vastgelegd in het Bkl en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

6.8.2. Onderzoek

Er hoeft geen KLIC-melding gedaan te worden omdat er geen grond wordt geroerd.

6.8.3. Conclusie

Het omgevingsaspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.9. Lichthinder

Een goede woon- en leefomgeving wordt mede bepaald door de mate van lichthinder, privacy en bezonning. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot onaanvaardbare overlast of aantasting van de privacy en bezonning van omwonenden. In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijke effecten van het plan op lichthinder, privacy en bezonning, in relatie tot de specifieke kenmerken van de locatie en de omgeving.

6.9.1. Wettelijk kader

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden zelf moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noemt lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit functioneel ondersteunend zijn aan een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In de praktijk wordt veelvuldig gebruikgemaakt van de normen van het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO. Deze normen ook wel de 'lichte TNO-norm' en de 'strengere TNO-norm' genoemd worden als toetsingskader gehanteerd bij het beoordelen van de bezonning van gevels van woningen. Gemeenten kunnen in hun omgevingsplan of beleidsregels specifieke richtlijnen of aanbevelingen opnemen met betrekking tot deze aspecten.

6.9.2. Onderzoek

Lichthinderonderzoek is uitgesloten omdat er geen verlichting toegevoegd wordt / omdat er geen relevante lichtbelasting op gevoelige functies is en/of een bezonningsstudie is uitgesloten omdat er geen sprake is van hoogbouw / omdat de ontwikkeling op geruime afstand van omliggende gevoelige functies ligt.

6.9.3. Conclusie

Het omgevingsaspect lichthinder vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.10. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een essentieel aspect voor het waarborgen van de gezondheid van toekomstige bewoners en de leefbaarheid van het gebied. In stedelijke gebieden kan de luchtkwaliteit worden beïnvloed door factoren zoals verkeer, industrie en andere stedelijke activiteiten.

6.10.1. Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide en fijnstof. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- Het project draagt alleen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor activiteiten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing nodig. Voor stedelijke gebieden gelden aandachtsgebieden, waar meer stringente beoordeling plaatsvindt.

6.10.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor luchtkwaliteit omdat er geen sprake is van een grootschalig project.

6.10.3. Conclusie

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.11. Milieubelastende activiteit

Bij het opstellen van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het wettelijke kader rondom milieubelastende activiteiten binnen de Omgevingswet (Ow) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

6.11.1. Wettelijk kader

Het Bal bepaalt algemene regels, vergunningplichten en zorgplichten voor milieubelastende activiteiten. Deze regels vormen samen met het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) het juridische kader onder de Omgevingswet.

6.11.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor milieubelastende activiteiten omdat de functie maatschappelijk (medische zorg) geen dergelijke activiteit is.

6.11.3. Conclusie

Het omgevingsaspect milieubelastende activiteiten vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.12. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze bij de voorgenomen activiteit de omgevingsveiligheid is

gewaarborgd.

6.12.1. Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader voor omgevingsveiligheid zijn opgenomen in de instructieregels van afdeling 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Dit betreft onder meer:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor);
- Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

Binnen aandachtsgebieden gelden aanvullende regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

6.12.2. Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de aandachtsgebieden van Bevi-inrichtingen en het basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen, zie onderstaande afbeelding. Hiervoor gelden binnen aandachtsgebieden voor explosie en brand aanvullende bouwvoorwaarden vanuit het Bbl, die door de gemeente moeten worden opgenomen als voorschriftengebieden. Aanvullende (bouw)maatregelen zijn nodig de wijziging te realiseren voor de gezondheidsfunctie.



Figuur 7: Omgevingsveiligheid

De belangrijkste bouwkundige aandachtspunten uit het Bbl voor panden in een voorschriftengebied zijn:

1. Brandwerendheid (art. 4.91)
Uitwendige scheidingsconstructie brandcompartiment: minimaal 60 minuten (NEN 6069, buitenbrandkromme).
2. Brandklasse gevel (art. 4.92)
 - Gevels: minimaal klasse A2 (NEN-EN 13501-1)
 - Deuren/ramen/kozijnen: minimaal klasse D
 - Maximaal 5% afwijking per vlak van 3x3 m
 - Niet van toepassing op bovenzijde dak
3. Vluchtroutes (art. 4.94)
 - Niet door brandvoorschriftengebied
 - Uitgangen afgekeerd van risicogebied
4. Constructieve sterkte bij brand (art. 4.95)
Constructies moeten voldoen aan sterkte-eisen bij brand, waarbij aangrenzend terrein als brandcompartiment wordt beschouwd.
5. Explosiegebied (art. 4.96)
Indien van toepassing: beglazing zodanig uitvoeren dat scherfwerking wordt voorkomen.

6.12.3. Conclusie

Het omgevingsaspect omgevingsveiligheid vormt als de bovenstaande maatregelen worden toegepast geen belemmering voor dit project.

6.13. Trillingen

Een veilige leefomgeving is van groot belang voor het welzijn van mensen.

6.13.1. Wettelijk kader

Voor trillingen geldt in Nederland de SBR-richtlijn als beoordelingskader. De Omgevingswet kent geen harde normen voor trillingen, maar verlangt een goede motivering in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.13.2. Onderzoek

Trillingsonderzoek kan worden uitgesloten door de afwezigheid van spoorwegen in de omgeving van het plangebied.

6.13.3. Conclusie

Het omgevingsaspect trillingen vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.14. Weging van het waterbelang

Een goede omgang met water is essentieel bij ruimtelijke ontwikkelingen.

6.14.1. Wettelijk kader

Voor water gelden instructieregels in het Bkl en het Aanvullingsbesluit water. Beoordeling omvat waterveiligheid, waterkwaliteit, wateroverlast en kwel.

6.14.2. Onderzoek

Er is geen nader watertoets benodigd. Het plan heeft geen significante invloed op de waterhuishouding en is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen of watergangen.

6.14.3. Conclusie

Het omgevingsaspect weging van het waterbelang vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.15. Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen.

6.15.1. Wettelijk kader

De m.e.r.-plicht is vastgelegd in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en het Besluit activiteiten leefomgeving.

Een m.e.r.-plicht of -beoordelingsplicht ontstaat o.a. bij:

- Grote stedelijke ontwikkelingsprojecten
- Projecten nabij gevoelige gebieden
- Activiteiten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit

6.15.2. Onderzoek

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan naar de functieaanduiding maatschappelijk is geen ontwikkeling die in bijlage V van het Omgevingsbesluit is beschreven. Ook is het geen grote stedelijke ontwikkeling of is het een project nabij een

gevoelig gebied. Hierdoor geldt er geen m.e.r. plicht.

6.15.3. Conclusie

Het omgevingsaspect milieueffectrapportage vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.16. Ecologie

In de Omgevingswet zijn natuurlijke beschermingsregels beleidsneutraal overgenomen vanuit de Wet natuurbescherming.

6.16.1. Wettelijk kader

Er zijn regels voor gebiedsbescherming (Natura 2000), regels voor soortenbescherming en regels voor houtopstanden. Deze komen voort uit Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen.

6.16.2. Onderzoek

Er is geen nader onderzoek benodigd voor het omgevingsaspect ecologie. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging. Er zullen hierdoor geen ingrepen gedaan worden aan de bebouwing of de buitenruimte die

6.16.3. Conclusie

Het omgevingsaspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor dit project.

6.17. Conclusie

Uit de beoordeling van de relevante omgevingsaspecten volgt dat de voorgenomen functiewijziging naar een maatschappelijke functie ten behoeve van medische zorg, specifiek fysiotherapie/handtherapie, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Voor verkeer en parkeren is vastgesteld dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost met 12 beschikbare parkeerplaatsen, waarmee geen sprake is van een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving. Ook ten aanzien van stikstof is aangetoond dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden; de berekende depositie bedraagt 0,00 mol/ha/j. Daarmee vormen zowel verkeer en parkeren als stikstof geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde beoordeling dat ook de overige omgevingsaspecten geen beperkingen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Voor archeologie, cultuurhistorie, bodem, kabels en leidingen, water, ecologie en lichthinder geldt dat geen sprake is van bodemingrepen, toevoeging van relevante lichtbronnen of ingrepen in de buitenruimte, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Eveneens is vastgesteld dat

geen sprake is van milieubelastende activiteiten, relevante hinder vanuit omliggende functies, een geluidsgevoelig object, een project van zodanige omvang dat luchtkwaliteitsonderzoek of een milieueffectrapportage noodzakelijk is, dan wel trillings- of gezondheidsrisico's die aanvaardbaarheid van het plan in de weg staan. De ontwikkeling betreft daarmee een beperkte functiewijziging die passend is binnen de bestaande ruimtelijke en functionele context van de locatie.

Voor het aspect omgevingsveiligheid geldt dat het plangebied weliswaar binnen aandachtsgebieden van risicobronnen ligt, maar dat dit de ontwikkeling niet in de weg staat, mits bij de realisatie van de gezondheidsfunctie aanvullende bouwkundige maatregelen worden getroffen overeenkomstig de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met inachtneming daarvan is sprake van een verantwoorde en veilige inpassing van de functie. Gelet op het geheel aan onderzochte omgevingsaspecten kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving en dat belangen als gezondheid, veiligheid, milieu, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zorgvuldig en in onderlinge samenhang zijn afgewogen. Het plan voldoet daarmee aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) als bedoeld in de Omgevingswet.

7. Economische uitvoerbaarheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om niet alleen de planologische en milieutechnische aspecten te beoordelen, maar ook de economische uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen functietoevoeging van Gemengd naar een functieaanduiding Gezondheidszorg aan de Comeniusstraat 10A in Alkmaar is geborgd.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd doordat de initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de financiering en realisatie van de praktijk. De initiatiefnemer beschikt over de financiële middelen en organisatorische capaciteit om de ontwikkeling uit te voeren, inclusief de benodigde interne verbouwing van het pand en eventuele bouwkundige aanpassingen die voortvloeien uit wet- en regelgeving. De ontwikkeling betreft een kleinschalige functiewijziging binnen een bestaand gebouw, waardoor de kosten en risico's beperkt zijn. Er is geen sprake van gemeentelijke of provinciale investeringen, subsidies of andere financiële bijdragen vanuit de overheid. De uitvoering van het initiatief is daarmee financieel zelfstandig haalbaar.

Daarnaast zijn eventuele kosten die voortvloeien uit de planologische procedure, onderzoeken en benodigde vergunningen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente loopt hierdoor geen financieel risico met betrekking tot de uitvoering van het project. Omdat het initiatief uitsluitend betrekking heeft op een functiewijziging binnen een bestaand gebouw en geen openbare voorzieningen of infrastructurele aanpassingen vereist, zijn er ook geen kosten voor grondexploitatie of openbare ruimte die door de gemeente moeten worden gedragen.

Ten aanzien van mogelijke financiële gevolgen voor derden geldt het regime van nadeelcompensatie zoals vastgelegd in de Omgevingswet (afdeling 15.1). Indien belanghebbenden als gevolg van het besluit tot het verlenen van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit schade lijden die redelijkerwijs niet of niet geheel voor hun rekening behoort te blijven, kunnen zij een verzoek tot nadeelcompensatie indienen bij het bevoegd gezag. De gemeente kan in dat geval gehouden zijn een tegemoetkoming in de schade toe te kennen. Om te voorkomen dat deze kosten voor rekening van de gemeente komen, wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat eventuele kosten voor nadeelcompensatie volledig op de initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee is geborgd dat de gemeente geen financieel risico loopt en dat eventuele schadevergoedingen voortvloeiend uit dit initiatief door de initiatiefnemer worden gedragen.

7.1. Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het initiatief voldoende is verzekerd en dat het project financieel haalbaar is zonder dat dit leidt tot financiële risico's voor de gemeente.

8. Conclusie

De voorgenomen functiewijziging aan de Comeniusstraat 10A te Alkmaar betreft een kleinschalige en zorgvuldig ingepaste transformatie van een bestaande kantoorunit naar een maatschappelijke zorgfunctie in de vorm van een handtherapiepraktijk. De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen de bestaande bebouwing en gaat niet gepaard met uitbreiding van het bouwvolume, aantasting van de buitenruimte of wijziging van de hoofdstructuur van het terrein. Daarmee wordt aangesloten bij het uitgangspunt van zorgvuldig en doelmatig ruimtegebruik, waarbij een bestaand pand een passende en toekomstbestendige invulling krijgt binnen het stedelijk gebied van Alkmaar.

Uit de toetsing aan het relevante rijks-, provinciale, waterschaps- en gemeentelijke beleid volgt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende beleidskaders. De functiewijziging draagt bij aan het beter benutten van de bestaande gebouwde omgeving, versterkt het voorzieningenniveau in de stad en past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving, waarin zakelijke, dienstverlenende en zorggerelateerde functies reeds aanwezig zijn. De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer en de ontwikkeling sluit aan bij de beleidsmatige ambitie om functies op logische locaties binnen bestaand stedelijk gebied te concentreren.

Ook vanuit de onderzochte omgevingsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost, stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is uitgesloten, en ook ten aanzien van bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie, water, archeologie, milieuzonering en overige milieu- en omgevingsaspecten is geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Voor omgevingsveiligheid geldt dat aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn, maar deze zijn uitvoerbaar en kunnen worden geborgd bij de verdere realisatie van de gezondheidsfunctie. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd, nu de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de financiering van de ontwikkeling en eventuele kosten, waaronder mogelijke nadeelcompensatie, via een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging planologisch, ruimtelijk, milieuhygiënisch en economisch aanvaardbaar is. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige nadelige effecten voor de fysieke leefomgeving en voorziet in een passende toevoeging van een maatschappelijke zorgfunctie op een daarvoor geschikte locatie. Alle relevante belangen zijn in samenhang beschouwd en zorgvuldig afgewogen. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) als bedoeld in de Omgevingswet en voldoet het plan aan dit criterium.