



Bestemmingswijziging Sperwerstraat 21

Toelichting

Inleiding

Op 17 april 2013 is ingestemd met het principeverzoek voor de vestiging van een begeleid wonen project in de bebouwing op het perceel Sperwerstraat 21. Er worden 9 appartementen gerealiseerd. Deze bebouwing heeft nu de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Hoewel begeleid wonen zeer goed aansluit op de Maatschappelijke doeleindenbestemming is dit niet zonder meer toegestaan. Wonen valt niet onder de toegestane functies bij deze bestemming. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden omgezet in de bestemming Wonen en bedrijvigheid. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan medewerking verleend worden aan het verzoek.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het gemeentebestuur streeft in het algemeen naar handhaving van de samenhang van het bestaande bebouwingsbeeld binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Er dient een herkenbaar onderscheid te zijn tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen door maatvoering en/of situering ondergeschikt aan de hoofdgebouwen te blijven. Met het oog op de bezonning van aangrenzende percelen is een nadere eis opgenomen, waardoor voorkomen kan worden dat op de perceelsgrens langs meer dan de helft van lengte van het achtererf aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

De situering van de hoofdgebouwen dient door gevelrichting en plaatsing de stedenbouwkundige inrichting zoals deze wordt gevormd door de richting van het wegtracé, de pleinvorm en dergelijke, te ondersteunen.

Openbare nutsvoorzieningen dienen zodanig te worden gesitueerd en/of ingepland, dat de directe woonomgeving voldoende wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder.

Dakterrassen en balkons worden niet toegestaan op platte daken en uitbouwen, tenzij deze in het originele bouwplan zijn meegenomen.

De huidige wijziging heeft uitsluitend betrekking op het bestaande gebouw. Er worden geen uitbreidingen gerealiseerd. Het huidige gebouw voldoet aan het algemene streefbeeld.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in artikel 3, de bestemming voorzover gelegen binnen de "wijzigingsgrens V" geheel of gedeeltelijk wijzigen ten behoeve van een andere indeling met bouwvlakken, al dan niet in combinatie met een functiewijziging naar wonen en bedrijvigheid. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de dichtheid van de woningen ten hoogste 60 woningen per hectare dient te bedragen;

- b. bedrijfsruimten uitsluitend mogen worden gerealiseerd ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder milieucategorie 1;
- c. voor de maximale bouwhoogte wordt aangesloten bij de op de plankaart aangegeven hoogte;
- d. de gebouwen door ligging en oriëntatie de vorm van de openbare ruimte dienen te ondersteunen;
- e. er voorzien dient te worden in toereikende parkeervoorzieningen;
- f. middels een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat aan de in de Wet geluidhinder en het Besluit luchtkwaliteit genoemde grenswaarden kan worden voldaan.

Ad a.

De wijzigingsbevoegdheid betreft een totaal oppervlak van circa 2,1 hectare. Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden er nu 9 wooneenheden toegestaan terwijl er in het gebied nog geen woningen aanwezig zijn. Dat betekent dat de maximale dichtheid niet wordt overschreden. De dichtheid bedraagt 4,28 woningen per hectare.

Ad. b.

De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voorzover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Bij de wijziging naar woningen wordt de geldende regels voor bedrijf aan huis zoals die gelden voor de bestemming Woongebied in het bestemmingsplan Alkmaar Noord toegevoegd, op basis hiervan zijn uitsluitend bedrijven en beroepen aan huis mogelijk die voldoen aan de milieucategorie 1.

Ad. c.

Er vindt uitsluitend een interne verbouwing plaats van het bestaande gebouw. De goot- en bouwhoogten worden niet verhoogd. De toegestane bouwhoogte wordt dan ook niet overschreden.

Ad. d.

Deze bepaling is uitsluitend relevant indien er overgegaan zou worden tot sloop en nieuwbouw, hetgeen ook is toegestaan op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Bij de specifieke aanvraag wordt echter niet zover gegaan. De reikwijdte van de betreffende aanvraag is veel beperkter. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw.

Ad. e.

De geldende parkeernorm is 0,3 parkeerplaats per woning (kleiner dan 40 m²). In de huidige situatie zijn er reeds 8 parkeerplaatsen. Aan deze norm wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Ad. f.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit wijst ten eerste uit dat vanwege wegverkeerslawaaï, de maximale geluidbelasting op het woongebouw in de nieuwe situatie 53 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidgevoelige objecten wordt daarmee met 5 dB overschreden. Voor deze waarde kan een hogere waarde worden vastgesteld. Echter eerst zal afgewogen moeten worden of er maatregelen te treffen zijn waardoor de gevelbelasting 53 dB of lager wordt. Bij het nemen van maatregelen wordt een onderscheid gemaakt tussen maatregelen aan de bron, in de overdracht of bij de ontvanger.

Maatregelen aan de bron en maatregelen in de overdrachtsweg:

Beide maatregelen zijn mogelijk in de vorm van een stiller type wegdek en / of geluidschermen langs de weg. Beide voorzieningen zijn in de bestaande situatie aanwezig. Het geluidscherm zou verhoogt kunnen worden, echter gezien de relatief geringe overschrijding van 5 dB is het financieel geen reële optie om dit soort maatregelen in deze situatie te treffen.

Maatregelen bij de ontvanger:

In de gegeven situatie is het heel goed mogelijk tegen redelijke kosten de gevels van het gebouw zodanig te isoleren dat aan de voorgeschreven binnenniveaus kan worden voldaan. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een akoestisch rapport gevoegd waaruit blijkt welke maatregelen

hiervoor nodig zijn en dat dit relatief eenvoudig is te realiseren. (van M+P raadgevende ingenieurs M+P.LIJN5 rev1.13.01.1 d.d. 16 oktober 2013)

Conclusie:

In de bestaande situatie heeft de N245 al een "stil wegdek" en staat er tussen de weg en het gebouw al een geluidscherm. Maatregelen om het geluidsniveau bij de gevels van de school te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde staan financieel niet in verhouding met de eenvoudige maatregelen aan de gevels. Maatregelen aan de gevel zijn prima te nemen.

Ontheffingsgronden

Nu verdergaande maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen bezwaren ontmoeten van financiële aard kan op basis van de algemene ontheffingsgrond "Vervanging van bestaande bebouwing" zoals verwoord in de "notitie hogere waarden Wet geluidhinder van de gemeente Alkmaar d.d. 19 november 2008" ontheffing worden verleend. Hiervoor is een separaat ontwerpbesluit Hogere Waarden opgesteld dat gelijktijdig met het ontwerpbesluit van de wijziging ter inzage zal worden gelegd.

Overwegende,

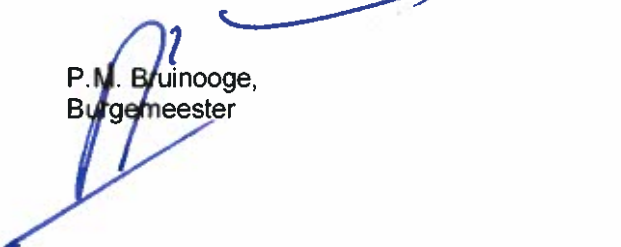
- Dat op grond van artikel 11 W.R.O. het college bevoegd kan zijn om een bestemmingsplan te wijzigen;
- Dat op grond van de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wijzigingsbevoegdheden conform artikel 11 W.R.O. gezien moeten worden als een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening;
- Dat voor de procedure van de wijzigingsbevoegdheid de voorschriften van het bestemmingsplan Alkmaar Noord gevolgd worden met in achtneming van de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;
- Dat het college op grond van artikel 8, lid 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan Alkmaar-Noord bevoegd is de bestemming te wijzigen;
- Dat overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kennis is gegeven van het ontwerpbesluit en deze inclusief de stukken vanaf 31 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;
- Dat in genoemde periode geen zienswijzen zijn ontvangen;
- Dat aan het wijzigingsbesluit voor het toestaan van 9 woningen voorschriften verbonden kunnen worden zodat voldaan wordt aan de in artikel 8, lid 8 onder a van de bestemmingsplanvoorschriften opgenomen voorwaarden;
- Dat de regels voor aan-huis-verbonden beroepen zoals die gelden voor de bestemming 'Woongebied' in het bestemmingsplan Alkmaar Noord van toepassing zijn. Bedrijvigheid is slechts toegestaan als een aan-huis-verbonden beroep, voorzover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Uitsluitend bedrijven en beroepen aan huis die vallen onder de milieucategorie 1, genoemd in de Staat van Bedrijven bij het bestemmingsplan, zijn toegestaan.

Besluit:

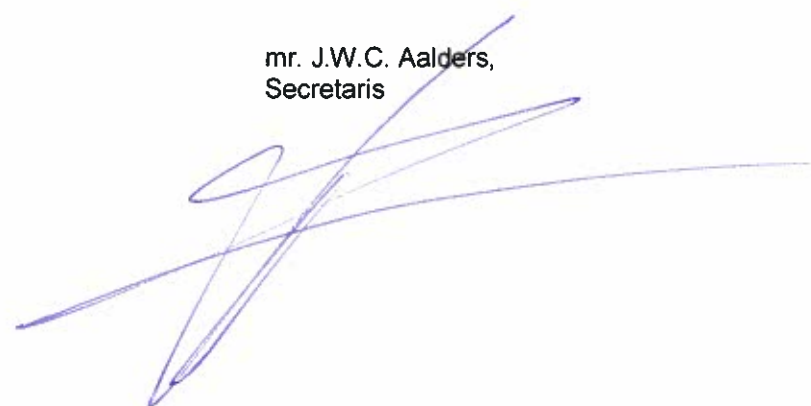
- I. Toepassing te geven aan de bevoegdheid opgenomen in artikel 8, lid 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan Alkmaar Noord;
- II. Dat de hiervoor genoemde overwegingen onderdeel uitmaken van dit besluit;
- III. Dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt met dien verstande dat op het perceel Sperwerstraat 21 de functie "wonen" wordt toegestaan met een maximum van 9 wooneenheden.
- IV. Dat aan-huis-verbonden beroepen toegestaan worden op het perceel Sperwerstraat 21 onder de voorwaarden dat:
 - a. Het vloeroppervlak ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op het bouwperceel bedraagt met een maximum van 60 m².
 - b. Detailhandel uitsluitend deel kan uitmaken van een beroep aan huis voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.
 - c. De bedrijven aan huis vallen onder de beroepen of bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder milieucategorie 1.

Aldus besloten op: 7 januari 2014

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar,



P.M. Bruinooge,
Burgemeester



mr. J.W.C. Aalders,
Secretaris