COLLEGEVOORSTEL

Collegevergadering:	22 september 2026
Portefeuillehouder:	Gijsbert van Iterson Scholten
Status:	openbaar

Onderwerp: Terinzagelegging Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Rogier van der Weydestraat 4

Voorgesteld besluit

1. Voor de voorbereiding van het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de transformatie en uitbreiding van het kantoorpand aan de Rogier van der Weydestraat 4 te Alkmaar geen milieueffectrapport te laten opstellen;
2. In te stemmen met terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit voor vaststelling van hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai in de zin van de Wet geluidhinder gedurende zes weken;
3. De vergunningverlening en de vaststelling van de hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai in de zin van de Wet geluidhinder te mandateren aan de unitmanager Leefgebied, als er geen zienswijzen worden ingediend op dit bouwplan;
4. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Voor het adres Rogier van der Weydestraat 4 te Alkmaar is op 27 september 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 52 appartementen in een voormalig kantoorgebouw. Voor de voorbereiding van het besluit op de aanvraag is een milieueffectrapport niet vereist. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor medewerking aan het bouwplan moeten voor 38 appartementen hogere waarden worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai in de zin van de Wet geluidshinder. Medewerking aan het bouwplan en de vaststelling van de hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai is alleen mogelijk middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De gemeenteraad zal middels een raadsinformatiebrief geinformeerd worden over de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten.

Dit voorstel staat in relatie tot anders:
het project voor het realiseren van (sociale) woningen aan de Ampérestraat 15, 17, 19, 21 te Alkmaar.

Argumenten

1. MER-beoordeling
Ten tijde van de indiening van de aanvraag was de Wet milieubeheer (hierna: Wm) van toepassing op de milieueffectrapportage. In categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage was aangewezen:
"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."
Voor deze categorie golden de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Wanneer een activiteit als bedoeld in onderdeel D de toepasselijke drempelwaarden niet overschrijdt, moet worden beoordeeld of desondanks belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft dit aangeduid als de zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling.
Op grond van artikel 7.17, eerste lid, Wm moest het bevoegd gezag vervolgens beslissen of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële milieugevolgen zijn beoordeeld.
Daarbij is in het bijzonder betrokken dat:

- sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject;
- het bestaande kantoorpand wordt getransformeerd naar maximaal 52 appartementen;
- het gebouw met twee bouwlagen wordt uitgebreid;
- het project plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied;
- de drempelwaarden van categorie D11.2 niet worden overschreden;
- de ontwikkeling grotendeels plaatsvindt op een reeds bebouwd en verhard perceel;
- geen belangrijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden worden verwacht;
- de overige potentiële milieueffecten lokaal en beperkt van aard zijn en kunnen worden gereguleerd binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders;
- geen relevante grensoverschrijdende milieueffecten worden verwacht.

Op grond van deze beoordeling is de conclusie dat de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Er hoeft daarom geen milieueffectrapport opgesteld te worden.

2.1 Ontwerp omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan
Medewerking is alleen mogelijk middels een uitgebreide procedure (nog onder de WABO). Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en akkoord bevonden. Alle aspecten zijn beoordeeld door de vakgroepen en voorzien van positieve adviezen. Het plan is in strijd met het omgevingsplan omdat ter plaatse de bestemming Kantoor van kracht is. Het gebruik als woningen past niet binnen deze bestemming. Uit de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing met bijlagen blijkt dat kan worden meegewerkt aan de benodigde afwijking van het bestemmingsplan.

2.2 Vaststelling hogere waarden geluid

Daarnaast is in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren appartementen vanwege het wegverkeer op de Bergerweg en de N9. De resultaten en bevindingen van het akoestisch onderzoek zijn weergegeven in het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai woningbouwplan Rogier van der Weydestraat 4 Alkmaar' zoals opgesteld door Roever Omgevingsadvies te Schijndel met referentie 20220707.v01 versie 1.1, d.d. 14 juli 2022. Uit de resultaten en bevindingen blijkt dat voor meerdere woningen de geluidsbelasting hoger dan 48 dB is. Voor deze woningen moet een hogere waarde geluid worden vastgesteld. In het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt ten behoeve van de woningen die zijn gelegen binnen de zone van de relevante wegen en een geluidbelasting hoger dan 48 dB ondervinden een hogere waarde vastgesteld. Bij de te realiseren woningen zullen maatregelen worden getroffen om een aanvaardbaar geluidsniveau binnen de woningen te bereiken.

2.3 Geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig

Het bouwplan wijkt af van het toegestane gebruik op grond van het bestemmingsplan omdat op deze locatie de bestemming 'Kantoor" geldt. Woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voordat een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo kan worden verleend, dient in beginsel de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven. Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het project betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie die past binnen de daartoe vastgestelde kaders. Er worden immers geen bouw- of bestemmingsgrenzen overschreden. Een VVGB van de raad is daarom niet vereist.

2.4 Economische afweging

Het pand Rogier van de Weydestraat 4 heeft momenteel een kantoorbestemming. Voor deze aanvraag is op 29 juni 2022 aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het toevoegen van woningen. Ten tijde van de indiening van de aanvraag was het gemeentelijke kantorenbeleid gericht op het verminderen van het overaanbod aan kantoorruimte. De aanvraag om het kantoorpand aan de Rogier van der Weydestraat 4 te transformeren naar wonen sloot aan bij het toenmalige beleid om het overaanbod aan, verouderde kantoren terug te dringen.
De kantorenmarkt is sindsdien gewijzigd en ook is de realisatie van extra werkgelegenheid in Alkmaar een belangrijke ambitie om de woonwerkbalans meer in evenwicht te brengen. Uit onderzoek en analyse van Cushman & Wakefield blijkt dat behoefte bestaat aan passende en direct beschikbare kantoorruimte op goed bereikbare locaties. De locatie aan de Rogier van der Weydestraat scoort goed voor kantoorgebruik. Het pand ligt nabij het centrum en het station, is goed bereikbaar en bevindt zich in een omgeving met voorzieningen. Daarmee beschikt de locatie over kenmerken die aansluiten bij de actuele vraag van kantoorgebruikers. Hoewel het gebouw uit 1982 dateert en in de huidige staat niet zonder investeringen opnieuw als kantoor kan worden verhuurd, betekent dit niet zonder meer dat de kantoorfunctie op deze locatie niet meer kansrijk is.
Hoewel behoud van geschikte kantoorruimte vanuit de werkgelegenheidsopgave wenselijk is, bestaat voldoende aanleiding om deze transformatie naar woningen doorgang te laten vinden. Daarbij blijft de kantoorfunctie in het directe gebied behouden door de panden aan de Rogier van der Weydestraat 2 en 8, die nog als kantoor in gebruik zijn. Gelet op de huidige vraag naar bestaande kantoorruimte en de goede locatiekwaliteit zou bij een nieuwe aanvraag voor transformatie op deze locatie echter niet zonder meer worden meegewerkt.

2.5 Sociale woningbouw
Binnen het Plangebied zullen door de ontwikkelaar 52 koopwoningen worden gerealiseerd met bijbehorende tuinen, erven, groenvoorzieningen en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden. Uit de anterieure overeenkomst volgt dat dit project in ieder geval 2/3 Betaalbare Woningen moet bevatten, waarvan 30% als Sociaal en minimaal 15% als Sociale Huurwoningen.

Met ontwikkelaar is overeengekomen dat het aandeel Sociale Huurwoningen niet binnen dit project gerealiseerd zal worden, maar in de planontwikkeling van het project Amperestraat 15, 17, 19, 21. De ontwikkelaar is derhalve verplicht binnen het Plangebied 8 Sociale Koopwoningen te realiseren. Daarnaast is de ontwikkelaar verplicht binnen het Plangebied 19 woningen in de categorie Middensegment te realiseren.

3. Mandatering past in een efficiënt besluitvormingstraject
Als geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning en het besluit voor vaststelling van hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai in de zin van de Wet geluidhinder in beginsel ongewijzigd worden vastgesteld. Mandatering aan de unitmanager Leefgebied past binnen een efficiënt besluitvormingstraject.

Kanttekeningen en alternatieven
Besluitvorming heeft om meerdere reden op zich laten wachten. De vorige ontwikkelaar heeft de ontwikkeling financieel niet haalbaar geacht en enkele jaren na indiening van de aanvraag doorverkocht. De ontwikkeling is nu overgenomen door een andere ontwikkelaar en heeft m.b.t. het sociale aspect samenhang met een ontwikkeling aan de Ampèrestraat. In verband met de gesprekken die liepen over de erfpachtovereenkomst kon niet eerder een beslissing op de aanvraag genomen worden.

Financiële aspecten

Dit besluit leidt niet tot een begrotingswijziging / budgetwijziging.

Vervolg en communicatie
- Na het collegebesluit zal zowel op de website van de gemeente als in het Gemeenteblad een kennisgeving worden gepubliceerd, waarin wordt aangegeven gedurende welke periode de ontwerpomgevingsvergunning met bijlagen en het ontwerpbesluit voor vaststelling van hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai in de zin van de Wet geluidhinder ter inzage wordt gelegd en een ieder zienswijzen kan indienen;
- Na afloop van de terinzageperiode kan bij het uitblijven van zienswijzen de vergunning in mandaat door de unitmanager Leefgebied worden verleend. Indien er zienswijzen worden ingediend, worden deze in een nota van beantwoording van een reactie voorzien en wordt de vergunningverlening ter besluitvorming aan het college voorgelegd;
- De gemeenteraad wordt middels een Raadsinformatiebrief geinformeerd over de terinzagelegging van de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit voor vaststelling van hogere waarden in verband met wegverkeerslawaai.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning 52 woningen op de locatie Rogier van der Weydestraat 4 te Alkmaar
- Ontwerp-omgevingsvergunning voor realiseren 52 woningen op de locatie Rogier van der Weydestraat 4 te Alkmaar
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Rogier van der Weydestraat 4 te Alkmaar i.v.m. wegverkeerslawaai
- Ruimtelijke Onderbouwing 52 woningen Rogier van der Weydestraat inclusief bijlagen.
- Raadsinformatiebrief Terinzagelegging Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Rogier van der Weydestraat 4