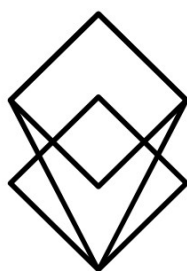




RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

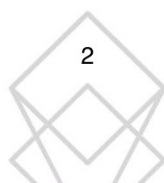
Varnebroek 37, Alkmaar



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Varnebroek 37, Alkmaar

Projectnummer: 0000580582
Projecttype: Omgevingsvergunning
Status: Aanvraag
Datum: 13-01-2024



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Vigerend bestemmingsplan	6
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Omgevingsaspecten	8
3.1	Omschrijving van de bedrijfsvoering	8
3.2	Gevolgen van het gebruik voor de ruimtelijke ordening	9
4	Economische uitvoerbaarheid	11
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.1	Participatie	11
5.2	Planologische procedure	11
6	Afweging belangen	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de gronden behorende bij het adres Varnebroek 37 in Alkmaar (hierna : plangebied) bevindt zich een woongebouw van twee bouwlagen met een flauwe kap. Het plangebied is gelegen in de buurt genaamd het Nassaukwartier. Het Nassaukwartier in Alkmaar is een historische wijk die bekend staat om zijn schilderachtige charme en rijke geschiedenis. Gelegen in het hart van de stad, biedt deze buurt een mix van oude architectuur, smalle straatjes en levendige atmosfeer. De naam 'Nassaukwartier' verwijst naar het historische verband met het Huis Nassau, een adellijke familie die een rol heeft gespeeld in de Nederlandse geschiedenis.

Het woongebouw in het plangebied wordt ook wel Zorglocatie 37 genoemd en is ingericht als een doorstroomlocatie voor jongeren tot 18 jaar. De jongeren komen naar deze locatie als zij toe zijn aan een volgende stap als het gaat om zelfstandigheid. Het gebouw is opgedeeld in verschillende woonunits, zoals een plek voor drie jongeren met een eigen keuken, woonkamer en badkamer, een plek voor twee jongeren die dichtbij de begeleider verblijven (de slaapkamers grenzen aan de begeleiderskamer) en een appartement voor twee jongeren die echt de laatste stap richting zelfstandigheid aankunnen. Het appartement heeft een aparte voordeur, maar heeft ook een opgang in de gemeenschappelijke woonkamer.

De aanleiding voor deze ruimtelijke motivering is het legaliseren van de bestaande doorstroomlocatie. Op Zorglocatie 37 wordt namelijk nachtverblijf geboden aan 5 of meer personen en vanuit Embrace the future BV is 24 uur per dag, 7 dagen in de week begeleiding aanwezig die de jongeren kan ondersteunen met de persoonlijke doelen. In het verleden is een vergunning afgegeven voor een ander gebruik dan een zorgfunctie, die situatie is dus dusdanig veranderd dat deze opnieuw gelegaliseerd dient te worden. In de huidige situatie heeft het woongebouw ook een zorgfunctie. Voor het genoemde gebruik dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is voorliggende ruimtelijke onderbouwing met een omschrijving van de bedrijfsvoering en de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

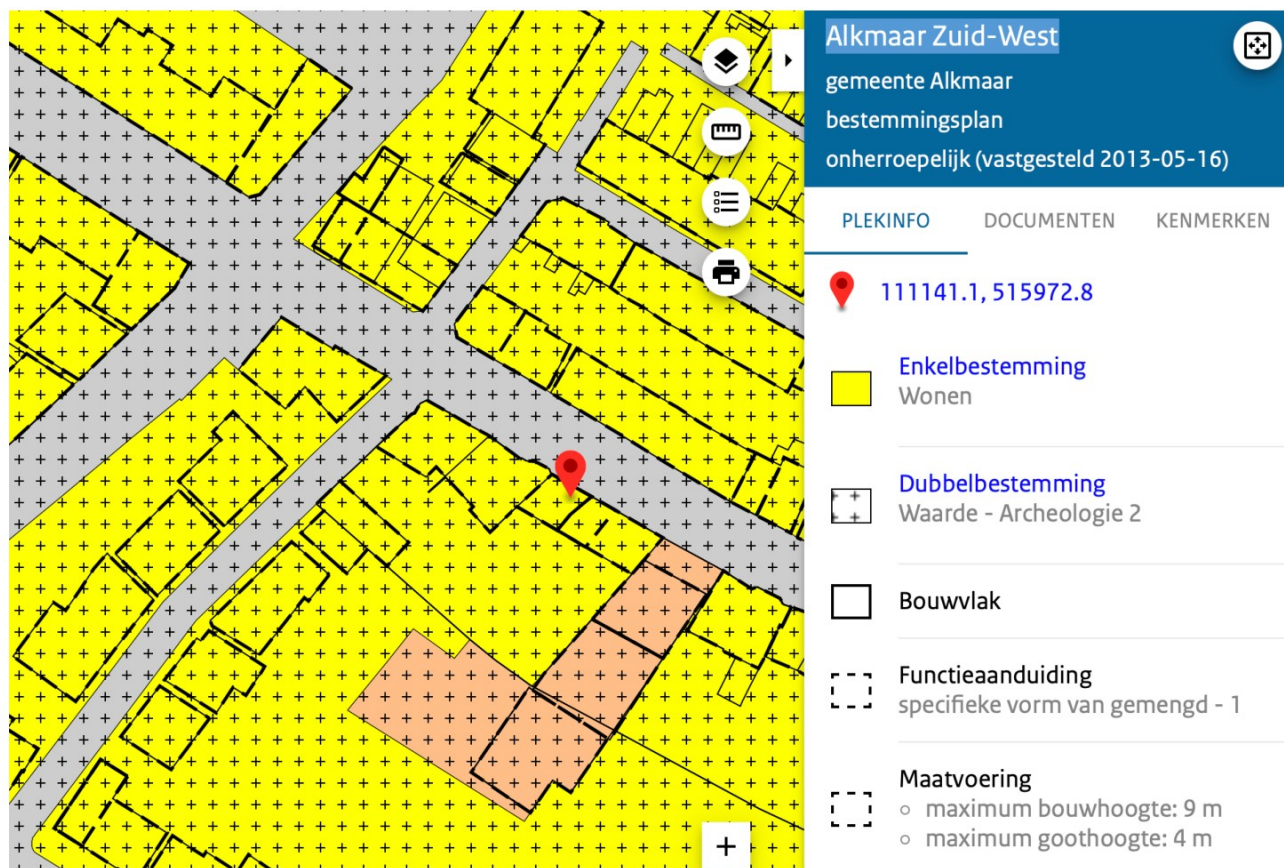
1.2 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivatie bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beeld geschetst van de planlocatie in de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst of op het gebied van verschillende omgevingsaspecten kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling getoetst en in hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke haalbaarheid weergegeven. Ten slotte betreft hoofdstuk 6 een beschrijving van de integrale afweging.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid-West' zoals dit op 16 mei 2013 is vastgesteld. Zie voor een uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan met betrekking tot het plangebied afbeelding III.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en is bestemd voor wonen. Tevens is voor de gronden een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden (Waarde - Archeologie 2 is van toepassing).



Afbeelding III : uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan met betrekking tot het plangebied

Het voorgenomen initiatief is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het gebruiken van het woongebouw voor een zorgfunctie.

Het gebruik van het bestaande woongebouw voor een zorgfunctie kan op basis van artikel 2.12 van de Wabo worden verleend. Dit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo, op grond van artikel 2.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 4 van de bijlage II van het Bor om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid-West'.

De gemeente Alkmaar kan medewerking verlenen aan voorliggend planvoornemen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De besluitvormingsprocedure dient overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure) worden uitgevoerd. Onderhavige ruimtelijke motivering maakt hier deel van uit.

2.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft het legaliseren van een bestaande situatie. Het woongebouw binnen het plangebied wordt al enkele jaren gehuurd door Embrace the future BV en geëxploiteerd als doorstroomlocatie waar jongeren naar toe kunnen gaan als zij toe zijn aan een volgende stap als het gaat om zelfstandigheid. Hieronder wordt kort ingegaan op een doorstroomlocatie voor jongeren in het algemeen.

Doorstroomlocatie voor jongeren

Een doorstroomlocatie voor jongeren is bedoeld ter bevordering van zelfstandigheid en het ondersteunen van een soepele overgang naar de volgende fase van hun leven. Betreffende locatie dient als tussenstap tussen volledige begeleiding en volledige zelfstandigheid. Er wordt een gecontroleerde omgeving geboden waar jongeren kunnen leren omgaan met verantwoordelijkheden, budgettering en dagelijkse taken, terwijl ze nog steeds toegang hebben tot begeleiding en ondersteuning. De jongeren op op een doorstroomlocatie kunnen de kans krijgen om praktische vaardigheden te ontwikkelen die nodig zijn voor zelfstandigheid, zoals koken, schoonmaken, persoonlijke financiën beheren en communicatievaardigheden.

Meestal is er sprake van een woongemeenschap waar jongeren gelijkgestemden ontmoeten en sociale vaardigheden ontwikkelen. Dit draagt bij aan hun gevoel van verbondenheid en maatschappelijke integratie. Er wordt individuele begeleiding geboden welke is aangepast aan de specifieke behoeften van elke jongere. Dit varieert van emotionele ondersteuning tot praktische hulp bij het vinden van werk of onderwijs.

Voor de jongeren kan een doorstroonlocatie dienen als een veilige tussenstap zodat zij zich kunnen voorbereiden om volledig zelfstandig te wonen. De jongeren kunnen hier de nodige ervaring en zelfvertrouwen opdoen voordat ze de stap zetten naar een eigen woonomgeving. Voor jongeren die uit een beschermde omgeving komen, kan de overgang naar volledige zelfstandigheid uitdagend zijn. Een doorstroomlocatie kan helpen terugval te voorkomen door een ondersteunend kader te bieden tijdens deze overgangsperiode.

Al met al speelt een doorstroomlocatie een cruciale rol in het ondersteunen van jongeren bij het ontwikkelen van de vaardigheden en het zelfvertrouwen dat nodig is voor een succesvolle overgang naar volledige zelfstandigheid.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Omschrijving van de bedrijfsvoering

Embrace The Future BV is in 2019 opgericht met als doel om integrale zorg en begeleiding te bieden aan kinderen tot 18 jaar. Het doel is om jongeren een veilige plek te bieden, waardoor zij zichzelf kunnen ontwikkelen. Embrace The Future BV wilt jongeren met verschillende achtergronden en problematieken helpen, omdat Embrace The Future BV ziet dat iedereen in de kern hetzelfde nodig heeft, namelijk veiligheid, liefde, respect en vriendschappen.

Een van de belangrijkste waarden is dat Embrace The Future BV vanuit oprechte interesse en zonder oordeel wilt verbinden met jeugdigen. Embrace The Future BV gelooft dat ieder kind het verdient om gezien en gehoord te worden en willen vanuit die verbinding een basis bieden voor een veilige basis om te ontwikkelen. Door een ondersteunende en verbindende omgeving te creëren, helpt Embrace The Future BV kinderen en jongeren sterke relaties op te bouwen, eigen regie te nemen en competenties te ontwikkelen.

Embrace The Future BV hanteert een holistische benadering van zorg, die een breed scala aan diensten omvat die zijn ontworpen om de fysieke, emotionele en educatieve behoeften van elk kind te ondersteunen.

Het integrale zorgmodel van Embrace The Future BV is opgebouwd rond drie pijlers: huisvesting, begeleiding en behandeling. Door al deze gebieden aan te pakken, kan Embrace The Future BV kinderen de tools bieden die ze nodig hebben om te gedijen.

Over het algemeen is het uitgebreide zorgmodel van Embrace The Future BV ontworpen om kinderen de ondersteuning te bieden die ze nodig hebben om op alle gebieden van hun leven te gedijen.

Door tegemoet te komen aan de fysieke, emotionele en educatieve behoeften van elk kind, gelooft Embrace The Future BV dat zij hen kunnen helpen hun volledige potentieel te bereiken en een betere toekomst op te bouwen. Embrace The Future BV is trots op het werk dat zij doen en Embrace The Future BV is toegewijd om hoogwaardige zorg en ondersteuning te blijven bieden aan kinderen in nood.

Varnebroek 37 als zorglocatie 37

Op Varnebroek 37 wordt Zorglocatie 37 door Embrace The Future BV geëxploiteerd. Zorglocatie 37 is een doorstroomlocatie waar jongeren naar toe kunnen gaan als zij toe zijn aan een volgende stap als het gaat om zelfstandigheid.

Op deze locatie wordt er van de jongeren verwacht dat zij overdag gemotiveerd zijn om naar hun school en werk te gaan en dat zij meer verantwoordelijkheden aankunnen. Op Zorglocatie 37 worden jongeren geplaatst die veelal bezig zullen gaan met een zelfstandigheidstraject, waarin veel aandacht is voor het voorbereiden op de stap naar het volwassen worden traject en het perspectief plan.

Er is 24 uur per dag, 7 dagen in de week begeleiding aanwezig die de jongeren kan ondersteunen met de persoonlijke doelen. Ook hier wordt gewerkt met een nachtdienst omdat er voor de jongeren op Zorglocatie 37 meer ruimte is in het maken van afspraken en thuiskom tijden.

Een onderdeel van het zelfstandigheidstraject is het leren omgaan met financiën en het kunnen koken. Dit maakt dat de jongeren die eraan toe zijn een wekelijks boodschappenpas ontvangen om hier boodschappen van te kunnen doen en zelfstandig te leren koken. Voor de jongeren bij wie dit nog niet lukt, wordt er samen met de begeleiding gekookt. De begeleiding is 24 uur per dag, 7 dagen in de week aanwezig om de jongeren op alle momenten van de dag te kunnen ondersteunen. In de nacht is het de bedoeling dat alle jongeren op hun eigen kamer aan het slapen zijn. Wel is er in de nacht een nachtdienst aanwezig die wakker blijft. Mocht er iets aan de hand zijn dan kan een jongere een beroep doen op de begeleiding die dan aanwezig is in het pand.

3.2 Gevolgen van het gebruik voor de ruimtelijke ordening

In fysieke zin heft voorgenomen plan geen gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het reeds bestaande en vergunde volume blijft in tact en aan het exterieur worden geen wijzigingen aangebracht. De ruimtelijk-fysieke situatie blijft daarmee ongemoeid, waarmee de ruimtelijke ordening in die zin gewaarborgd blijft.

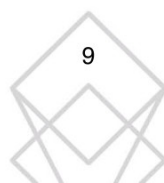
Gevolgen voor de ruimtelijke ordening hebben alleen betrekking hebben op het gebruik van het bestaande volume als doorstroomlocatie voor jongeren. Het inpassen van een zorgfunctie in het plangebied zoals voorgesteld past binnen een omgeving die zich kenmerkt met de aanwezigheid een verscheidenheid aan functies. Het plangebied grenst aan een gemengde bestemming, en in de directe omgeving zijn kantoor- en bedrijfsmatige functies aanwezig. De omgeving van het plangebied is daarmee niet per definitie aan te merken als een woongebied, maar eerder als een gemengd gebied voor zowel wonen als werken.

Het integreren van de doorstroomlocatie voor jongeren op Varnebroek draagt bij aan het verminderen van stigma's en het bevorderen van begrip tussen verschillende generaties. Het biedt kansen voor buurtbewoners om betrokken te raken bij en deel te nemen aan programma's die gericht zijn op de ondersteuning van jongeren.

Voor een doorstroomlocatie biedt een buurt als Nassaukwartier een gemakkelijke toegang tot lokale voorzieningen zoals scholen, recreatiegebieden, gezondheidsdiensten en winkels. Dit maakt het voor de jongeren gemakkelijker om te profiteren van de beschikbare diensten en ondersteuning. Tevens helpt een plek voor jongeren midden in een gemengd woon en werk gebied bij het normaliseren van levenservaringen van jongeren die doorstroombegeleiding nodig hebben. Dit draagt bij aan het creëren van een inclusieve gemeenschap waarin diversiteit en verschillende behoeften worden erkend.

In ruimtelijke zin biedt een doorstroomlocatie voor jongeren op deze plek een betere kans op sociale integratie. Ze kunnen deel uitmaken van de lokale gemeenschap, wat kan bijdragen aan hun gevoel van verbondenheid en eigenwaarde. Een buurt als deze biedt bestaande ondersteuningssystemen, zoals buurtnetwerken, vrijwilligersorganisaties en lokale overheidsdiensten. Het wordt gemakkelijker om samen te werken met deze bestaande structuren om de ondersteuning voor jongeren te coördineren.

In relatie tot de bestaande woonbestemming blijft er met de doorstroomlocatie alsnog sprake van wonen. Ook in relatie tot de reeds vergunde situatie met o.a. een sauna en verschillende slaapplekken in combinatie reguliere bewoning is er al sprake van een breder scala aan woonvormen. De huidige situatie als doorstroomlocatie voor jongeren is geen significante verslechtering van wat planologisch nu al mogelijk is.



Concluderend kan worden gesteld dat met een doorstroomlocatie in een buurt met gemengde functies, en welke door een professionele partij wordt geëxploiteerd, de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de naaste omgeving voldoende wordt geborgd. Sinds de start van de doorstroomlocatie wordt een open dialoog met de buurt gevoerd om een positieve samenwerking met de gemeenschap te bevorderen. Er zijn geen negatieve signalen, de doorstroomlocatie is goed geïntegreerd in de buurt.

Verkeer en parkeren

Ten opzichte van de huidige vergunde situatie neemt de verkeersintensiteit en de parkeervraag af. In het gebruik als sauna met mogelijkheden tot nachtverblijf is er sprake van kort verblijf welke zorgt voor veel verkeersintensiteit. Ook is daarmee sprake van een hoge parkeerdruk in de omgeving. In de nieuwe situatie is er sprake van een langdurig verblijf door een andere doelgroep. De bewoners zijn kinderen tot 18 jaar en rijden geen auto. Slechts de begeleider, die 24 uur per dag, 7 dagen in de week aanwezig is, rijdt een auto. De kinderen tot 18 jaar gaan naar school of werken en zijn overdag niet aanwezig. De kinderen die wel overdag aanwezig zijn werken aan intensief aan hun zelfstandigheidstraject.

Geconcludeerd kan worden dat aan de hand van bovenstaand zowel de verkeersintensiteit als de parkeerdruk afneemt en deze een goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

4 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Er is in dit kader echter geen sprake van een bouwplan overeenkomstig artikel 6.2.1 Bro, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

Zowel de eigenaar als de exploitant van Varnebroek 37 heeft enkele jaren geleden bij het in gebruik nemen van het pand als doorstroomlocatie contact gezocht met de directe burens en/of belanghebbenden. Er was destijds geen enkel bezwaar op het voorgenomen gebruik. Het contact met betreffende directe burens en/of belanghebbenden is sindsdien goed onderhouden, en dat zet zich op regelmatige basis voort om elkaar te blijven informeren of er sprake is van overlast. Met enige trots kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van enige vorm van overlast van de jongeren en men zeer content is over het functioneren van doorstroomlocatie. Uiteraard draagt de 24-uurs toezicht vanuit Embrace the future BV daar zeker aan bij, maar ook de jongeren zelf hebben een grote stempel op het feit dat de doorstroomlocatie in positieve zin volledig is geïntegreerd in de buurt. Ondanks dat het jongeren zijn die wat extra hulp nodig hebben, betreffen de jongeren ook slechts mensen die hun leven op een positieve manier willen invullen.

Voorgenoemde participatie is vastgelegd in een participatieverslag welke tezamen met voorliggende ruimtelijke motivering is ingediend ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

5.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de reguliere planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van het indienen van zienswijzen te reageren op het besluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open. Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 Afweging belangen

Het voorgenomen initiatief is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het gebruiken van het woongebouw voor een zorgfunctie.

Het gebruiken van de bestaande bewoning als doorstroomlocatie voor jongeren kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo, op grond van artikel 2.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 4 van de bijlage II van het Bor om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid-West'.

De gemeente Alkmaar kan medewerking verlenen aan voorliggend planvoornemen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Om het bestaande hoofdgebouw voor een zorgfunctie te gebruiken, dient (ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning) een zogeheten afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Omgevingsvergunning

Uit onderhavige motivering blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Ook wordt de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving voldoende gewaarborgd. Tevens is ook gebleken dat de parkeerdruk in de directe omgeving niet wordt vergroot.

Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de kleinschalige aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen. De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen onevenredige schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Zowel de gemeente als de maatschappij hebben een belang bij een dergelijke doorstroomlocatie voor jongeren. Een doorstroomlocatie dient als centra voor onderwijs en scholing. Gemeente en maatschappij hebben belang bij goed opgeleide jongeren, omdat dit de lokale arbeidsmarkt versterkt en de economie bevordert. Een goed onderwijs- en scholingsaanbod kan jongeren helpen bij hun persoonlijke ontwikkeling en het vergroten van hun kansen op de arbeidsmarkt. Het is een pré om kwetsbare jongeren voor te bereiden op de arbeidsmarkt door hen relevante vaardigheden en training te bieden. Jongeren moeten zijn of in staat worden gesteld om succesvol deel te nemen aan de arbeidsmarkt, wat de werkgelegenheid in de regio kan stimuleren.

Het is belangrijk dat de gemeente jongeren de nodige zorg en begeleiding faciliteren om problemen te voorkomen en hen te helpen een positieve bijdrage aan de samenleving. Een doorstroomlocatie speelt een rol bij het voorkomen van jeugdcriminaliteit. Door jongeren te voorzien van educatieve kansen, begeleiding en ondersteuning, kan de gemeente bijdragen aan het verminderen van risicofactoren die kunnen leiden tot crimineel gedrag.

Gemeenten streven vaak naar een actieve deelname van jongeren aan de maatschappij. Een doorstroomlocatie helpt bij het ontwikkelen van sociale vaardigheden, zelfvertrouwen en een gevoel van verantwoordelijkheid, wat uiteindelijk bijdraagt aan een actieve deelname aan de lokale gemeenschap.

Kortom, een doorstroomlocatie voor jongeren is een integraal onderdeel van het gemeentelijk beleid om de ontwikkeling en het welzijn van jongeren te ondersteunen, en dit heeft op verschillende manieren voordelen voor de lokale gemeenschap.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Er kan met een reguliere omgevingsvergunning af worden geweken van het geldende bestemmingsplan. Dat is mogelijk op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo wanneer een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.