

Highlands Alkmaar

Bestemmingsplan

gemeente Alkmaar

opdrachtgever Hoogland Beheer II, Clausen Projectontwikkeling en Gedachtegoed

IMRO-code NL.IMRO.0361.BP00186-0305

versie Definitief

datum 22 juni 2022

Inhoudsopgave

Toelichting	4
1	Inleiding..... 5
1.1	Aanleiding en doel 5
1.2	Ligging plangebied..... 5
1.3	Geldend bestemmingsplan 6
1.4	Leeswijzer 6
2	Planbeschrijving..... 8
3	Beleid 11
3.1	Inleiding..... 11
3.2	Rijksbeleid..... 11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 11
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte 12
3.2.4	Nationaal waterbeleid 12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid..... 13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 13
3.3.2	Provinciale woonvisie..... 14
3.3.3	Woonvisie regio Alkmaar en Regionaal Actie Programma regio Alkmaar 14
3.3.4	Binnenplanse afwijkingmogelijkheid toename aantal woningen 16
3.4	Gemeentelijk beleid 16
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040 16
3.4.2	Welstandsnota Alkmaar 2016..... 17
3.4.3	Duurzaam Alkmaar 2020-2024..... 17
3.4.4	Nota Parkeernormen 2020 – 2027 17
3.4.5	Klimaatadaptatie 18
3.5	Conclusie beleidskader..... 18
4	Milieu- en omgevingsaspecten 19
4.1	Algemeen..... 19
4.2	Water..... 19
4.3	Bodem..... 20
4.4	Archeologie 21
4.5	Cultuurhistorie..... 21
4.6	Natuur 21
4.7	Verkeer en parkeren 22
4.8	Geluid wegverkeer 24
4.9	Luchtkwaliteit..... 25
4.10	Externe veiligheid..... 26
4.11	Bedrijven en milieuzonering..... 27
4.12	Duurzaamheid..... 28
4.13	Bezonning 29
4.14	Windhinder..... 30
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling..... 30
4.16	Privaatrechtelijke belemmeringen..... 31
4.17	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren 31

5	Juridische planbeschrijving	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Planregels	32
5.3	Handhaafbaarheid	34
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	35
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.1	Participatie en vooroverleg	36
7.2	Procedure.....	38
REGELS 39		
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		40
Artikel 1	Begrippen.....	40
Artikel 2	Wijze van meten	43
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		44
Artikel 3	Groen	44
Artikel 4	Verkeer.....	45
Artikel 5	Wonen.....	46
Artikel 6	Waarde – Archeologie E	48
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		50
Artikel 7	Anti-dubbelregel	50
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels.....	52
Artikel 10	Overige regels.....	53
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		54
Artikel 11	Overgangsrecht	54
Artikel 12	Slotregel	55

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om ter plaatse van de locatie Louise Henriettestraat 25 te Alkmaar een nieuw appartementengebouw met 82 woningen te realiseren. Het bestaande kantoorgebouw zal worden gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Louise Henriettestraat 25 te Alkmaar en ligt op de hoek van de Louise Henriettestraat en de Prinses Mariannestraat. De locatie is gelegen in de zuidelijke rand van Alkmaar nabij het verkeersplein Kooimeer. In afbeelding 1.1 is de te ontwikkelen locatie op de luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Alkmaar Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 4 april 2013. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan deels de bestemming 'Kantoor' en deels de bestemming 'Groen' (zie afbeelding 1.2).

Ter plaatse van de bestemming Kantoor zijn de gronden bestemd voor kantoren en dienstverlening. Er geldt een bouwvlak waarbinnen de maximale goot- en bouwhoogte zijn bepaald op respectievelijk 6 meter en 8 meter. Binnen de bestemming Groen zijn de gronden primair bestemd voor groenvoorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het bestemmingsplan. Het toekomstige gebruik is gericht op wonen. Tevens is de ontwikkeling in strijd met de maximale bouwhoogte en wordt er gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Met betrekking tot afbeelding 1.2 moet worden opgemerkt dat het bestemmingsplan 'De Kooimeer, Alkmaar' reeds is vastgesteld op 17 december 2020. Hiermee is de bestemming Maatschappelijk aan de noordoostzijde van het plangebied deels gewijzigd naar Wonen en Groen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de

uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

Het plangebied heeft een bijzondere ligging. Het bevindt zich op een markant punt in het entreegebied van Alkmaar, op de grens van stedelijk en landelijk gebied. De locatie grenst aan het verkeersplein Kooimeer en is zeer zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Naast het plangebied bevindt zich Zorgcentrum De Kooimeer, waar eveneens een herontwikkeling naar woningbouw plaatsvindt. Dit gebouw aan de Vondelstraat zal als entreegebouw fungeren.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een langgerekt kantoorgebouw aanwezig, bestaande uit twee bouwlagen. Achter het gebouw bevindt zich een grasveld met diverse bomen.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie vanaf de hoek Louise Henriëttestraat en de Prinses Mariannestraat

De bestaande bebouwing is erg gedateerd en zal worden gesloopt. Uitgangspunt is het realiseren van een hoogwaardig en toekomstbestendig woongebouw waarbij kwaliteit wordt toegevoegd aan de buurt. De nieuwbouw bestaat uit een appartementengebouw met 82 woningen. Hiervan zal minimaal 30% bestaan uit woningen in de sociale sector. Het gebouw wordt gesitueerd aan de rand van de bestaande waterpartij, zodat er meer ruimte ontstaat tussen het gebouw en de woonwijk aan de overzijde van de Louise Henriëttestraat. Het krijgt een getrapte opbouw waarbij zowel aansluiting wordt gezocht met de aanwezige laagbouw aan de westzijde van het plangebied als de hoogbouw van het nieuwe entreegebouw (locatie De Kooimeer). De bouwhoogte bedraagt maximaal 45 meter.

Het parkeren vindt deels halfverdiept en deels op maaiveld plaats. De halfverdiepte parkeergarage wordt afgeschermd met een groenraster en biedt plaats aan parkeren voor auto's, fietsen en bergingen. Hierbij worden ook oplaadpunten voor auto's en elektrische fietsen toegepast. Boven de parkeergarage wordt een groen ontmoetingsplein gerealiseerd voor de buurt.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie (concept)

Het gebouw krijgt een hoogwaardige hedendaagse en groene uitstraling. In combinatie met het te realiseren gebouw De Kooimeer wordt het beeld van de entreefunctie van de Vondelstraat versterkt. Het groene plein op het parkeerdek is van meerwaarde voor de buurt. Aan de pleinzijde bevinden zich de entree en de tuinen van de appartementen op de begane grond. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om een ommetje te maken om het gebouw. In afbeelding 2.3 is een indicatieve visualisatie van de toekomstige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.3: Visualisatie toekomstige situatie vanaf zuidzijde (indicatief)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. Het gebouw krijgt een groene uitstraling en het parkeerdek wordt ingezet als openbaar groen. De woningen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 82 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.4 is dit toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt gelet op de ligging, de bestemming en de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als

deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

In artikel 6.3 is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Met de uitgangspunten in het Regionaal Actie Programma (RAP) heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. Het plan Highlands is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. De regionale woningbouwprogrammering vervangt de afstemming in het PORA en zal regelmatig worden geactualiseerd.

Artikel 6.62 van de Omgevingsverordening NH2020 vereist in het kader van klimaatadaptatie dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte. Dit is beschreven in paragraaf 4.12.

3.3.2 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de regionale actieprogramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Er worden levensloopbestendige, ruime appartementen gerealiseerd waarvoor binnen de doelgroep een grote behoefte aan bestaat.

3.3.3 *Woonvisie regio Alkmaar en Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is het kader vastgelegd voor de lokale woonvisies van de gemeenten en richting gegeven aan afspraken met marktpartijen. De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur.

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:
zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;

1. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
2. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
3. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
4. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
5. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
6. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
7. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudens-ontwikkeling.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwpoging van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in de gemeenten die deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de 7 gemeenten verder kan gaan stijgen.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland¹ geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel met een leegstaand en gedateerd pand, naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het RAP zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van een divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op de differentiatie in het woningaanbod. Minimaal 30% van de woningen in het plangebied betreft sociale woningen. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling erop gericht om woningen te realiseren voor alle inkomensgroepen. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonvisie en het RAP en voorziet, op basis van het RAP, in zowel de lokale als de regionale behoefte.

3.3.4 Binnenplanse afwijkingmogelijkheid toename aantal woningen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een maximaal aantal te realiseren woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Indien de ontwikkelaar het voorgeschreven maximum wenst te vergroten dan biedt een binnenplanse afwijkingmogelijkheid hier ruimte voor. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat vraag naar woningen in Alkmaar groot is en de komende jaren groot blijft. In de Omgevingsvisie 2040 onderschrijft het woningtekort en geeft een inzicht in de vormgeving dit woningtekort aan te pakken. Een toename van het aantal woningen meer dan beschreven maximum is mogelijk vanuit de beschikbare plancapaciteit, regionale woonvisie en het RAP in zowel de lokale als regionale behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst. De eerste ambitie betreft het Noordhollandsch kanaal, die van een industrieel transportkanaal verandert in een uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan

¹ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 2019

representatieve bedrijven. De tweede ambitie is dat Alkmaar zichzelf ziet als compacte stad. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. De derde ambitie is een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

In de Omgevingsvisie komt naar voren dat de verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één-en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Omgevingsvisie. Er wordt invulling gegeven aan de stedelijke woningbehoefte met appartementen voor verschillende doelgroepen.

3.4.2 Welstandsnota Alkmaar 2016

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de “passendheid” in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

Betekenis voor het project

De aan te vragen omgevingsvergunning(en) voor bouwen zullen worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Op 24 oktober 2019 is het plan in de welstandsc commissie op hoofdlijnen akkoord bevonden.

3.4.3 Duurzaam Alkmaar 2020-2024

Het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 geeft weer op welke wijze de gemeente Alkmaar de komende jaren de opgaven uit het klimaatakkoord oppakt. Naast een aantal grote onderdelen als de uitvoering van de warmtevisie, de RES-opgave en grote projecten als het energieleverend geluidsscherm en het Europese Horizon2020 project gaat het om onderdelen als mobiliteit, landbouw, innovatie, isolatie, klimaatadaptatie en vergroening. Met de uitvoering van het programma draagt de gemeente bij aan de uitvoering van de landelijke doelstellingen voor 2030.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.12 is toegelicht op welke wijze het aspect duurzaamheid wordt toegepast in het project. Er wordt met het project aangesloten op de het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024.

3.4.4 Nota Parkeernormen 2020 – 2027

De Parkeernormennota 2020 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt de nota het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van de Parkeernormennota bepaald.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren en wordt aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de Parkeernormennota 2020 – 2027.

3.4.5 *Klimaatadaptatie*

In de Klimaatadaptatie strategie en uitvoeringsagenda Regio Alkmaar van maart 2021 worden informatie en voorbeelden gedeeld over klimaatadaptatieve maatregelen. De Klimaatadaptatie uitvoeringsagenda is een Leidraad voor het herinrichten van wijken waar verharding wordt vervangen door groen, holle en infiltrerende wegen, waterberging en het planten van bomen en struiken voor koelere plekken. De klimaatadaptatieve maatregelen worden bepaald op basis van deze uitvoeringsagenda.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Betekenis voor het project

Voor het plan is een quickscan water² opgesteld en heeft afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier plaatsgevonden. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Verharding en compenserende maatregelen

Als gevolg van het plan neemt het verhard oppervlak netto toe met circa 482 m². Omdat op de parkeergarage een bodemlaag wordt aangelegd met voldoende waterbergingscapaciteit, hoeft dit oppervlak niet te worden meegerekend. De compensatienorm van 800 m² wordt niet overschreden. Daarnaast wordt geen water gedempt. Compenserende maatregelen zijn voor de ontwikkeling niet verplicht.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt

² Quickscan water Louise Henriëttestraat 25 te Alkmaar, Aeres Milieu, 10 september 2020

afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). HHNK adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Grondwater

Als gevolg van de aanleg van de ondergrondse parkeervoorziening zal sprake zijn van een tijdelijke grondwateronttrekking en -lozing. Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m³ per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m³/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van toepassing van een groene inrichting op het kelderdek en groenstructuren op de daken.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend en nader bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond lokaal sterk verontreinigd is met PAK. Verder is de bovengrond aan de oostzijde licht verontreinigd met PCB. Nader onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. Het grondwater is niet verontreinigd. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK is nader onderzocht. Met dit bodemonderzoek⁴ is de omvang van de sterke verontreiniging uit het verkennend onderzoek bepaald. Met deze intensievere onderzoeksinspanning is de in eerder onderzoek aangetoonde sterke verontreiniging uit het verkennend onderzoek niet bevestigd. In geen van de onderzochte monsters zijn verhoogde gehalten PAK aangetoond. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de wet bodembescherming (wbb).

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

³ Verkennend bodemonderzoek Louise Henriëttestraat 25 te Alkmaar, BK Ingenieurs, 22 september 2020

⁴ Briefrapport nader bodemonderzoek Louise Henriëttestraat 25 te Alkmaar, BK Ingenieurs, 3 december 2020

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied een waarde E. Dat wil zeggen dat bij verstoringen van meer dan 10.000 m² en dieper dan 40cm er archeologische verplichtingen aan de omgevingsvergunning gekoppeld kunnen worden. Het plangebied is kleiner dan deze vrijstellingsgrens en dat betekent dat er geen archeologische verplichtingen zijn behalve de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan het bevoegd gezag.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie zelf heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ecologische quickscan⁵ uitgevoerd. De quickscan is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Noordhollands duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁶. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen, mits in de aanlegfase (deels) stage IV en/of V klasse werktuigen worden ingezet. Onder deze voorwaarde leidt de stikstofdepositie die uitvoering van de plannen niet leidt tot een verslechtering van de natuurlijke habitats en

⁵ Ecologische quickscan Louise Henriettestraat 25/Kooimeerplein, Elskan Ecologie, 12 april 2021

⁶ Stikstofdepositie-onderzoek project Highlands Alkmaar, Tauw, 20 april 2021

leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ook in de gebruiksfase is geen sprake van een verslechtering van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bijdrage 0,00 mol/ha/jaar)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpcedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het onderzoek is de functie van de lokale ecologische verbindingzone langs het plangebied bekeken. Geconcludeerd wordt dat het groen ter plaatse van de ecologische verbinding geen andere verbindende functie heeft dan een voor grondgebonden soorten slecht tot niet ontwikkelde doodlopende verbinding naar een klein stukje ruigte/struweel. Dit door het ontbreken van onderbegroeiing en dekking.

Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen en/of leefgebied in het plangebied aangetroffen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

De te kappen bomen en struiken worden gecompenseerd op eigen terrein. Hierbij wordt gekozen voor soorten met een hoge ecologische waarde in de vorm van soorten met voedselaanbod voor vogels en insecten en schuilgelegenheid. De diversiteit en het ecologische nut worden daarmee aanzienlijk verhoogt ten opzichte van de huidige situatie.

Daarnaast is het mogelijk om met praktische inrichtingsmaatregelen extra maatregelen te treffen om verder zo nu in het groen ontbrekende functies te realiseren. Dit kan worden gedaan door het aanbrengen van verblijfplaatsen voor huismussen en vleermuizen in de nieuwbouw.

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot natuur en stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. In de huidige situatie is sprake van een kantoor van circa 730 m² BVO. De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. Voor kantoor is op basis van de CROW-publicatie de verkeersgeneratie in beeld gebracht op basis van het uitgangspunt dat Alkmaar een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' heeft en het gebied valt onder 'rest bebouwde kom'. Hierbij is aansluiting gezocht bij de categorie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' waarvoor ter plaatse een bandbreedte in de verkeersgeneratie geldt van 2,0 tot 2,5 autoverkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat op basis van het voorgaande gebruik kan worden uitgegaan van ca. 14 tot 18 autoverkeersbewegingen.

In de toekomstige situatie zijn 82 appartementen in het plangebied voorzien, waarvan minimaal 30% in de sociale sector. In onderstaand schema is de te verwachten verkeersaantrekkende werking weergegeven. Hierbij is voor de vrije sector appartementen uitgegaan van het minimale kencijfer voor de categorie 'koop, etage, midden' en het maximale kencijfer voor de categorie 'koop, etage, duur'.

	Aantal	Verkeersgeneratie per woning (kencijfers CROW)	Totaal (gemiddeld)
Huurappartementen midden/goedkoop	25	3,2 – 4	90
Vrije sector appartementen	57	5,2 – 7,5	362
TOTAAL	82		452

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van circa 452 autoverkeersbewegingen (zie tabel 4.1). Gelet op de ligging nabij de Vondelstraat en de N9, worden geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling.

Op grond van het voorgenomen programma uitgaande van de Afwijking van de bouwregels (zie artikel 5.2.6) zijnde maximaal 95 woningen, neemt ook het aantal verkeersbewegingen toe.

	Aantal	Verkeersgeneratie per woning (kencijfers CROW)	Totaal (gemiddeld)
Huurappartementen midden/goedkoop	29	3,2 – 4	116
Vrije sector appartementen	66	5,2 – 7,5	495
TOTAAL	95		611

Tabel 4.1.1: Verkeersgeneratie toekomstige situatie bij 95 woningen

Uit de tabel volgt dat het plan met 95 woningen naar verwachting circa 611 autoritten per etmaal zal genereren. Per saldo betekent dit een toename van circa $(611 - 77 =) 534$ autoritten per etmaal op de route, één en ander conform de in de bijlagen weergegeven verkeersanalyse van Buro DB, datum 24 juni 2022.⁷

	Verkeersintensiteit bestaand (mvt/etmaal)	Verkeersintensiteit plan (mvt/etmaal)
Louise Henriettestraat	560	1.034
Albertina Agnesstraat (bij aansluiting Vondelstraat)	2.000	2.534
Vondelstraat	22.400	22.974

Tabel 4.1.2: Verkeersintensiteiten op wegen nabij de planlocatie, planjaar 2030 zonder plan Highlands.

De Louise Henriettestraat is een rustige woonstraat met een lage verkeersintensiteit. Met de realisatie van het plan neemt de verkeersintensiteit weliswaar met bijna twee keer toe, de totale intensiteit blijft acceptabel. De gewenste maximale intensiteit op dergelijke 30 km/uur-wegen (erftoegangsweg ligt in de orde grootte van 3.000 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Met circa 1.034 motorvoertuigen per etmaal wordt daar ruimschoots aan voldaan. De bereikbaarheid (verkeersafwikkeling) en veiligheid van de Louise Henriettestraat komt door het plan niet in het gedrang.

Dat geldt ook voor de Albertine Agnesstraat. Op deze wijkverzamelweg, ter plaatse van de aansluiting op de Vondelstraat, ligt de bestaande verkeersintensiteit hoger dan op de Louise Henriettestraat. De relatieve verkeerstoename door het plan is daardoor lager (circa 27 procent).

⁷ Verkeersanalyse Highlands in Alkmaar, Buro DB, 24 juni 2022.

Met circa 2.534 motorvoertuigen per etmaal in de plansituatie wordt voldaan aan de maximale capaciteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal op deze weg.

Parkeren

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Parkeernormnota 2020 – 2027. De locatie wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied en valt in de categorie 'Overstad en Overig'. In tabel 4.2 is de parkeerbalans opgenomen waarbij is uitgegaan van de minimale parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota. Voor de ontmoetingsruimte in de plint van het gebouw is uitgegaan van de parkeernorm behorende bij de categorie 'buurt- of dorpscentrum'.

	Aantal / oppervlak	Parkeernorm (minimaal)	Totaal
<i>Woningen</i>			
Woning (100 – 125m ² BVO)	10	1,5 per woning	15
Woning (75 - 100m ² BVO)	44	1,3 per woning	57,2
Woning (45 – 75 m ² BVO)	2	1,0 per woning	2
Woning (< 45 m ² BVO)	26	0,3 per woning	7,8
TOTAAL	82		82,0

Tabel 4.2: Parkeerbalans

Op grond van het voorgenomen programma geldt dat minimaal 82 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hier wordt aan voldaan. In het plan is uitgegaan van ca. 29 parkeerplaatsen op maaiveld en ca. 53 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeergarage.

	Aantal / oppervlak	Parkeernorm (minimaal)	Totaal
<i>Woningen</i>			
Woning (75 - 100m ² BVO)	24	1,3 per woning	31,2
Woning (45 – 75 m ² BVO)	42	1,0 per woning	42
Woning (< 45 m ² BVO)	29	0,3 per woning	8,7
TOTAAL	95		81,9 (82)

Tabel 4.3: Parkeerbalans uitgaande van de realisatie van 95 woningen

Op grond van het voorgenomen programma uitgaande van de Afwijking van de bouwregels (zie artikel 5.2.6) zijnde maximaal 95 woningen, geldt dat minimaal 82 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hier wordt aan voldaan. In het plan is uitgegaan van ca. 29 parkeerplaatsen op maaiveld en ca. 53 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeergarage.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormnota 2020–2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidzone van verschillende nabijgelegen wegen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de

⁸ Akoestisch onderzoek Highlands in Alkmaar, Buro DB, 20 mei 2021

genoemde wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan. De optredende geluidsbelasting is getoetst worden aan de voorkeurs- en uiterste grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van het verkeer op de Rijkswegen maatgevend is en bepalend is voor de benodigde geluidsbeperkende maatregelen. De geluidsbelasting is in veel gevallen hoger dan de maximaal te ontheffen waarde. Met de realisatie van per appartement een inpannige, afsluitbare loggia kan met het plan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving (Wet geluidhinder en gemeentelijk geluidbeleid). Met deze oplossing worden de woningen voorzien van een dove gevel en tevens een geluidluwe gevel. Aandachtspunt is de voorwaarde dat de loggia beschikt over de benodigde buitenluchtconditie en er sprake is van voldoende spui-ventilatiecapaciteit. Vastgesteld is dat dit technisch gezien mogelijk is.

Ten gevolge van de geluidsbelasting van het verkeer op de Rijkswegen is binnen het plan voor in totaal 16 appartementen ontheffing van een hogere grenswaarde nodig tot maximaal 53 dB. Bij 3 appartementen grenst de gevel aan de geluidsluwe zijde. Bij 14 appartementen aan de geluidsbelaste zijde is het woonoppervlak kleiner dan 40 m². Deze appartementen beschikken over een gezamenlijk dakterras als geluidsluwe buitenruimte. De betreffende 14 appartementen worden in de gevel voorzien van een suskast. Bij alle overige appartementen wordt voorzien in een loggia volgens één van de opgenomen principes. Het gaat in totaal om 48 appartementen.

Ten gevolge van de geluidsbelasting van het verkeer op de Vondelstraat is voor 41 appartementen ontheffing nodig tot een waarde van 51 tot maximaal 53 dB. Ten gevolge van de geluidsbelasting van het verkeer op de Smaragdweg is voor 29 appartementen ontheffing nodig tot een waarde van 49 tot maximaal 52 dB. Ten gevolge van de aanwezige 30 km/uur-wegen voldoet de geluidsbelasting van het wegverkeer aan de (grens)waarde voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het nieuwe gebouw dient nader onderzoek te worden verricht naar de benodigde geluidwering van de gevels van elk van de appartementen.

In kader van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is er geen belemmering voor realisatie van het bouwplan, met inachtneming van de afscherpende loggia's.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht⁹. Hieronder wordt ingegaan op risicovolle activiteiten binnen inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Risicovolle activiteiten binnen inrichtingen

Ten zuiden van het plangebied is aan de overzijde van het verkeersplein Kooimeer een LPG-tankstation aanwezig. Het LPG-tankstation valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op grond van het Bevi en het Revi bedraagt het invloedsgebied 150 meter rondom het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir. Verder geldt op grond van de circulaire effectafstanden LPG-tankstations een effectafstand van 160 meter rondom het LPG-vulpunt. Het plangebied is gelegen op 171 meter van het LPG-vulpunt en is gelegen buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation en buiten de effectafstanden van de circulaire. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. De aanwezigheid van risicovolle

⁹ Toetsing externe veiligheid Herontwikkeling locatie Louise Henriëttestraat 25 te Alkmaar, Prevent Adviesgroep, 11 mei 2021

activiteiten binnen inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleidingen (hoge druk aardgasbuisleidingen van Gasunie en TAQA) zijn gelegen op een afstand van 910 meter van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgedebied van hoge druk aardgasbuisleidingen. De normen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Conform het Bevt moet er onderzoek plaatsvinden naar het groepsrisico wanneer een ontwikkeling zich binnen 200 meter van deze route plaatsvindt. De afstand tussen de bebouwing in het plangebied en de randweg N9 (Heilooër Tolweg en Verkeersplein Kooimeer) en de Rijksweg A9 is kleiner dan 200 meter. Daarom is onderzoek naar het groepsrisico uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied het groepsrisico toeneemt van 0,111 tot 0,121 maal de oriëntatiewaarde (toename van maximaal 9%). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico (minder dan 10% toename) en het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevt is niet vereist. Op grond van het Bevt moet in de toelichting bij het besluit wel worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de Randweg N9 en Rijksweg A9 (BLEVE) en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Deze aspecten zijn in het rapportage van het uitgevoerde onderzoek beschouwd. Het rapport vormt een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. De normen voor het groepsrisico in het Bevt vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. Voor het betreffende wegvak van de randweg N9 en de Rijksweg A9 is voor het plaatsgebonden risico een afstand van 0 meter weergegeven. De normen voor het plaatsgebonden risico in het Bevt vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN) is advies over rampbestrijding en zelfredzaamheid uitgebracht voor de voorgenomen ontwikkeling. Door de VRNHN is geconcludeerd dat de bestrijdbaarheid van een eventueel rampscenario door dit plan niet wezenlijk wordt beïnvloed. Over de mogelijkheden voor ontvluchting is door de VRNHN geen advies uitgebracht.

Verder wordt door de VRNHN als "risicogericht advies" verzocht om de weerstand van de gevelconstructie(s) van het basisontwerp tegen de overdruk-effecten en warmtestraling-effecten te beoordelen en aan te geven of die afscherming in voldoende mate het aantal en/of de kans op slachtoffers beperkt. Het beschouwen van mogelijke bouwkundige maatregelen om het groepsrisico te beperken is een onderwerp dat is opgenomen in artikel 8, 1e lid van het Bevt. Dit artikel is gezien het lage groepsrisico en de beperkte toename van het groepsrisico niet van toepassing voor de voorgenomen ontwikkeling. Op grond van het Bevt is er geen basis voor dit "risicogericht advies" en is dit advies in het kader van deze bestemmingsplanprocedure voor kennisgeving aangenomen. Verder wordt opgemerkt dat het navolgen van dit advies voor het BLEVE scenario gezien de afstand tussen de weg en de bebouwing niet zinvol is (geen bouwkundige maatregelen mogelijk om de optredende drukgolf op te kunnen vangen, verder valt een eventueel risico reducerend effect van bouwkundige maatregelen niet goed te kwantificeren).

De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen

en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De onderhavige locatie ligt in een gebied waar overwegend sprake is van woningen. Om die reden wordt het als rustig woongebied aangemerkt.

Ten noorden van het plangebied zijn gronden aanwezig met een maatschappelijke bestemming. Het betreft aanleunwoningen van Woningstichting Woonwaard en het Zorgcentrum De Kooimeer. Zorgcentrum De Kooimeer is herontwikkeld naar woningen. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is reeds vastgesteld.

Bedrijven en functies in de omgeving staan ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Tevens leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar. Er wordt gewerkt naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- gasloos bouwen
- (bijna) energieneutraal bouwen / lokale opwekking duurzame energie
- circulair bouwen / wateradaptie
- duurzame mobiliteit

De toe te passen maatregelen voor een energiezuinige woning zijn grofweg onder te verdelen in drie stappen:

1. Duurzaam ontwerpen / duurzaam casco
2. Duurzame warmte-koude voorziening
3. Duurzame energieopwekking

Betekenis voor het project

Hieronder wordt ingegaan op de aspecten warmte, zonnepanelen, BENG en klimaatadaptie.

Warmte

De woningen worden gasloos gebouwd. De woningen in het plan worden aangesloten op het warmtenet Regio Alkmaar (HVC). Hiermee wordt aangesloten op het meest duurzame warmtenet van Nederland. Met de aansluiting van het warmtenet op de bio-energiecentrale van HVC is de geleverde warmte voor alle aangesloten woningen 100% groen. De locatie is direct langs een HVC-tracé gelegen, zodoende is een aansluiting goed te realiseren.

Zonnepanelen

Het gebouw zal worden voorzien van zonnepanelen, waarmee duurzame energie zal worden opgewekt en tegelijkertijd de energiekosten van de bewoners in het gebouw worden beperkt.

BENG

De combinatie van zonnepanelen met het warmtenet zal volstaan om aan de BENG uit het bouwbesluit te voldoen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee: natter, droger en heter. Met de directe ligging aan een forse waterplas is in waterbuffering en watervoorziening voor planten in voldoende mate voorzien. In het kader van hittestress is in de ontwikkeling van het plan extra aandacht besteed aan groeninpassingen. De groenvoorziening op het kelderdek en groenstructuren op de daken zijn voorbeelden van voorzieningen waarmee dit aspect is ingevuld.

Ecologie

In de nieuwe bebouwing worden bijen-, insecten, vlinder- en vogelkasten toegepast. Daarnaast wordt bij de groene inrichting onder andere aandacht besteed aan flora en fauna.

4.13 Bezinning

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezinning van de omgeving toenemen. Een smalle toren belemmert de bezinning van de omgeving voor een kortere tijd dan een wand van diezelfde hoogte, of zelfs een wand van minder hoogte. Hoogbouwinitiatieven dienen daarom te worden onderworpen aan een bezinningsonderzoek. Het Hoogbouwinitiatief geeft een meerwaarde aan de locatie vanuit stedenbouwkundige perspectief. Daarbij zorgt de ontwikkeling voor een 'poortfunctie' van de stadsentree van Alkmaar. Door de gebouwen bij en schuin tegenover elkaar te situeren, ontstaat deze gewenste poortfunctie. Bij het groter maken van de afstand tussen de gebouwen wordt de samenhang dan wel 'poortfunctie' doorbroken. Tevens komt de ontwikkeling in een andere schaalwereld. Binnen een stedelijke omgeving is schaduwwerking een gegeven. Een bezinningsstudie geeft inzicht in welke mate schaduwwerking acceptabel is.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezinningsstudie¹⁰ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de nieuwbouw er in het voorjaar schaduwwerking in de ochtend optreedt op eengezinswoningen aan de Prinses Mariannestraat. De schaduwwerking vindt slechts een beperkt deel van de ochtend plaats en wordt aanvaardbaar geacht. In de bezinningsstudie is ook de ontwikkeling Kooimeer meegenomen. Uit de bezinningsstudie blijkt dat de ontwikkeling in het voorjaar en herfst gedurende enkele uren, in maart na 15.00 uur en september na 16.00 uur, in de middag zorgt voor schaduwwerking op enkele delen van de ontwikkeling Kooimeer. In de zomer ligt het moment van schaduwwerking aan het eind van de middag en begin van de avond. Kort na 19.00 uur tot zonsondergang is er geen schaduwwerking van de ontwikkeling op de ontwikkeling Kooimeer meer. Uit de bezinningsstudie blijkt dat er voldoende zonlichtinval overblijft

¹⁰ Bezinningsstudie, Hoop+Plevier, 3 juni 2020

voor de delen van de ontwikkeling Kooimeer. De schaduwwerking van de ontwikkeling heeft geen overmatig beperkend effect op het leef- en woonklimaat van Kooimeer.

Op basis van de bezonningsstudie kan tevens geconcludeerd worden dat voor de nabijgelegen woningen voldaan wordt aan de lichte TNO-norm waarbij sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer.

4.14 Windhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij hoogbouwinitiatieven aandacht te worden besteed aan de effecten van de hoogbouw op de omgeving, waaronder windhinder. Vereiste voor een aanvaardbaar wildklimaat is dat het gevaarcriterium niet wordt overschreden en dat er voldoende aandacht is voor het windklimaat ter plaatse van entrees en buitenruimten.

Betekenis voor het project

Uitgangspunt in het plan is dat over het geheel genomen een aanvaardbaar windklimaat wordt bereikt. Uit een uitgevoerde windanalyse¹¹ is gebleken dat ter plaatse van de doorgang tussen het plan en de geplande, naastgelegen 43 meter hoge bebouwing een relatief groot, langgerekt gebied met een matig windklimaat voor doorlopen wordt verwacht met plaatselijk een beperkt risico op windgevaar. De wind in deze doorgang zal worden afgeremd door het plaatsen van begroeiing. Bij de noordelijke gebouwhoek van het plan wordt een gebied met een matig windklimaat voor doorlopen verwacht. Bij de hoofdentree in de westgevel is het windklimaat matig voor slenteren. De hoofdentree zal verdiept worden gelegd waardoor bewoners en bezoekers uit de wind staan bij de ingang. Op basis van het uitgevoerde windklimaatonderzoek zullen maatregelen worden getroffen ten behoeve van een aanvaardbaar windklimaat in het plan 'Highlands'.

De windanalyse uit 2019 laat zien dat het plan Highlands geen negatieve gevolgen heeft voor het windklimaat van het project Kooimeer. De windanalyse heeft de conclusie dat het windklimaat rondom de ontwikkeling Kooimeer als goed wordt gekwalificeerd.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldingsnotitie¹² opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

¹¹ Windklimaatonderzoek Highlands Alkmaar, Peutz, 19 december 2019

¹² Aanmeldingsnotitie m.e.r. Highlands Alkmaar, DNS Planvorming, 29 oktober 2020

4.16 Privaatrechtelijke belemmeringen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient onderzoek te worden gedaan naar eventuele privaatrechtelijke belemmeringen. Op grond van vaste rechtspraak geldt dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan slechts in de weg staat, indien deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door één partij naar voren gebracht dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De raad heeft dit standpunt beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de ontwikkeling van Highlands in de weg kan staan.

4.17 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Groen

Voor de gronden die aansluiten op het toekomstige gebouw is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming is een halfverdiepte parkeergarage toegestaan. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 4: Verkeer

Voor de gronden die grenzen aan de straat en waar de inrit en het maaiveldparkeren is voorzien, is de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 5: Wonen

Voor de gronden waar het woongebouw en de tuinen zijn voorzien is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak opgenomen voor het te realiseren woongebouw. Binnen het bouwvlak gelden twee maatvoeringsvlakken waarbinnen een maximale bouwhoogte van respectievelijk 45 meter en 13 meter is toegestaan. De bepaling geeft een rechtstreekse aanspraak op het realiseren van 82 woningen en een halfverdiepte parkeergarage. In het kader van de (regionale) woningtekort en flexibiliteit van het bestemmingsplan is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid om in plaats van 82 woningen maximaal 95 woningen te kunnen realiseren. Aan het uitoefenen van die bevoegdheid zijn voorwaarden verbonden waaraan moet worden voldaan.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie E

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie E opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 10.000 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Artikel 6.62 Klimaatadaptatie

1. De toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering.
2. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. hitte; en
 - d. droogte.
3. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de in het tweede lid omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
4. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van het geringe overschrijdingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 10: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.
- Artikel 12: Slotregel
Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten.

Naar aanleiding van een zienswijze ter zake van mogelijke planschade voor de ontwikkeling Kooimeer hebben initiatiefnemers aanvullend deskundigenonderzoek laten doen. In deze aanvullende planschaderisicoanalyse van 24-12-2021 worden eerdere conclusies bevestigd, namelijk dat niet aannemelijk is dat sprake zal zijn van planschade voor de ontwikkeling Kooimeer.

De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Voetnoot

1. In bijlage 12 is de planschaderisicoanalyse d.d. 31 maart 2021 opgenomen.
2. In bijlage 13 is de nadere planschaderisicoanalyse d.d. 24 december 2021 opgenomen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Op 5 juni 2020 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden in een straal van 100 meter rondom het plangebied. Circa 40 mensen hebben de bijeenkomst bezocht. Het plan en het ontwerp van het gebouw is door de aanwezigen overwegend positief ontvangen. Er zijn enkele vragen gesteld over mogelijke parkeeroverlast in de buurt. Hierop is aangegeven dat de geldende parkeernormen van de gemeente gehanteerd worden en het parkeren op maaiveld uitsluitend op eigen terrein plaats zal vinden. Door het aanzicht vanaf de rotonde richting de binnenstad als 'stadspoort' te tonen, werd voor veel aanwezigen de hoogte van het gebouw duidelijk. Deze hoogte werd, voornamelijk doordat het gebouw richting het water de buurt 'uit' verschoven wordt, niet als te hoog ervaren. Er werd juist ruimtelijkheid door het buurtplein ervaren. Met twee bewoners vindt nader overleg plaats over invloed van de schaduwwerking. Met de bewoners van de woning die grenst aan het plangebied vindt nader overleg plaats om tot een goede oplossing te komen over de erfafscheiding.

Enkele aanwezigen hadden vragen over de doelgroep waarvoor het plan ontworpen is. De mix tussen jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, sprak hen erg aan. Enige zorg was er over de bezetting van de sociale sectorwoningen. Die zorg is weggenomen door te wijzen op de mix met vrije sector en de daaruit voortvloeiende sociale controle. De aanwezige bosschages achter het bestaande gebouw op het perceel worden door meerdere bewoners als onveilig ervaren. Veel overlast van drugsdealers, hangjongeren en zelfs prostitutie werd genoemd. Door het verschuiven van de bebouwing op het perceel en het herinrichten van het buurtplein, werden de bewoners gerust gesteld dat deze overlast gevende factoren in de toekomst verdwijnen.

De aanwezigen is tijdens de avond de mogelijkheid geboden om mee te denken over de inrichting van het buurtplein. De opgehaalde ideeën worden meegenomen in de uitwerking van het ontwerp. Het gemaakte verslag van de informatiebijeenkomst is toegevoegd in de bijlage.

Eén bewoner had zich ziek gemeld, maar is later op 10 juni 2020 nog bij Hoogland langs geweest en heeft daar de informatie ontvangen. Datzelfde geldt voor een buurman, die niet naar de bijeenkomsten wilde komen. Die heeft persoonlijk bij Hoogland op 17 juni 2020 toelichting gekregen.

Twee van de burens, die wel op de bijeenkomsten waren, hadden behoefte aan nadere informatie. Zij zijn op 20 augustus bij Hoogland, ieder afzonderlijk, op de koffie geweest en daar door de architect en Hoogland geïnformeerd. De aanwezige architect heeft hiervan 20 augustus 2020 een gespreksverslag gemaakt en deze is als bijlage bijgevoegd.

Begin december 2020 zijn de buurtbewoners opnieuw benaderd met het verslag van de bijeenkomst van 5 juni 2020 en voor het maken van een keuze betreffende de inrichting van het buurtplein. De buurtbewoners zijn per mail of brief begin december 2020 uitgenodigd voor het digitaal uitbrengen van hun stem op een (voorkeurs)ontwerp. Op 24 december 2020 is de balans opgemaakt over de uitslag van het ontwerp. De uitslag is als bijlage bijgevoegd. De buurtbewoners zijn eind december 2020 over de uitslag geïnformeerd.

Naast de bewoners zijn ook de woningstichtingen uitgenodigd om kennis te nemen van het ontwikkelingsplan. De uitnodigingen aan de woningstichting zijn vergezeld van de flyer.

Van Alckmaer en Woonwaard zijn op 11 juni 2020 gevraagd of ze op 18 juni 2020 tijd zouden hebben. Woonwaard had geen destijds geen belangstelling te komen. Van Alckmaer, vertegenwoordigd door de heer L. Hageman, is op 18 juni 2020 langs geweest. De heer L. Hageman heeft een persoonlijke toelichting gekregen op ontwikkelingsplan Highlands. Aan het einde van het gesprek heeft de heer L. Hageman de initiatiefnemer gecomplimenteerd met het ontwikkelingsplan Highlands.

Met de ontwikkelaar en de (toekomstig) eigenaar van de Kooimeer, Bot Groep respectievelijk Hestia (hierna Kooimeer) is veelvuldig overleg geweest over het ontwikkelingsplan Highlands. In een door de gemeente georganiseerde bijeenkomst op 17 september 2019 is Kooimeer aangesloten en geïnformeerd op het ontwikkelingsplan Highlands. Initiatiefnemers hebben meermaals contact gezocht met de eigenaren van Kooimeer voor overleg.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. De ontvangen vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

Provincie Noord-Holland:

Ontvangen reactie: De provincie heeft geen opmerkingen op dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord:

Ontvangen reactie: Het plan kan betrokken raken bij een ramp met een gevaarlijke stof. Sommige rampscenario's bieden geen mogelijkheid tot het geven van een waarschuwing vooraf. Het plan beïnvloedt de omvang van een eventuele ramp in beperkte mate. De toename van het groepsrisico is gering. Wij menen dat het plan geen substantiële wijzigingen van bestaande incidentscenario's tot gevolg heeft. Hulpdiensten zijn in staat te voorzien in basiszorg. Daarnaast zijn concrete aanbevelingen voor de nieuwe woningen gegeven. De bestrijdbaarheid van een eventueel rampscenario in dit gebied wordt door dit plan niet wezenlijk beïnvloed. Verder is een aantal concrete aanbevelingen meegegeven.

Antwoord gemeente: De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen en waar nodig in het bestemmingsplan verwerkt. De aanbevelingen zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier:

Ontvangen reactie: HHNK heeft geen opmerkingen op dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Heerhugowaard:

Ontvangen reactie: De gemeente Heerhugowaard heeft geen opmerkingen op dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Beemster:

Ontvangen reactie: De gemeente Beemster heeft geen opmerkingen op dit concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Highlands Alkmaar' met identificatienummer NL.IMRO.0361.BP00186-0305 van de gemeente Alkmaar.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroep / bedrijf:

een praktijkruimte, kantoor, webwinkel, atelier, kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon, logies met ontbijt en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning worden uitgeoefend, alsmede een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de gebruiker van de woning en dat niet onder de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, niet zijnde prostitutie en seksinrichtingen.

1.4 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.18 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.20 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, waaronder mede wordt verstaan een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht niet zijnde een betoging, en een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten, kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen, betogingen- samenkomsten- en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, activiteiten als straatartiest, voetbalwedstrijden, en sport- en spelwedstrijden in of op de daartoe bestemde gebouwen en terreinen.

1.21 evenement categorie 1:

een evenement met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties.

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.24 kampeermiddelen:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingswet een vergunning is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.25 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civiel-technische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.26 peil:

Onder het peil wordt verstaan:

- a. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

1.27 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.28 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.29 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt, respectievelijk 1,65 meter voor balustrades en dakterrastoegangen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. beeldende kunst;
- e. kunstwerken;
- f. (ondergrondse) afvalcontainers;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een (half)verdiepte parkeergarage;

met de daarbij behorende:

- h. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing;
- i. evenementen categorie 1;
- j. bouwwerken;
- k. voet- en fietspaden;
- l. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening gelden de volgende regels:
 1. (half)verdiepte parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
 2. de bouwhoogte mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld;
 3. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en onderhoud gelden de volgende regels:
 1. de inhoud bedraagt niet meer dan 30 m³ per gebouw;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter en van perceel- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. laad- en losplaatsen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. (ondergrondse) afvalcontainers;
- l. kunstwerken;
- m. beeldende kunst;
- n. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- c. een (half)verdiepte parkeergarage;

met de daarbij behorende:

- d. bergingen;
- e. entreeruimten en overige collectieve ruimten die ten dienste staan van het gebruik van het gebouw;
- f. dakterrassen en dakterrastoegangen;
- g. tuinen;
- h. wegen en paden;
- i. waterlopen en -partijen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 82, met afwijkingsbevoegdheid van 5.2.6;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

5.2.4 Parkeervoorziening

Voor het bouwen van een halfverdiepte parkeervoorziening gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maai-veld;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting geluidmaatregelen

Het oprichten van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:

1. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in de besluiten waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder;
2. of op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

5.2.6 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub b onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
- c. de verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot;
- d. het bouwvolume dat krachtens de verbeelding is toegestaan, niet wordt vergroot;
- e. het totaal aantal woningen na realisatie niet meer bedraagt dan 95.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan huis verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie, gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- d. de activiteit mag geen inrichting zijn die vermeld is in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- b. kamerverhuur;
- c. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- d. detailhandel;
- e. prostitutie;
- f. seksinrichtingen.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidmaatregelen

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij:

1. de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in de besluiten waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder;
2. of op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Artikel 6 Waarde – Archeologie E

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie E' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden;

De bestemming 'Waarde – Archeologie E' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag slechts worden gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 1. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,40 meter en een maximum oppervlak van 10.000 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder 6.2 sub a voor de bouw van bouwwerken onder de voorwaarden, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het bevoegd gezag bij de afweging omtrent de afwijking toepassing geven aan de criteria als genoemd onder 6.2 sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.4 is verleend;
- c. alvorens de afwijking wordt verleend door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de onder 6.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het bevoegd gezag vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;

- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

6.4.2 Toegestane werken

Het onder 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 10.000 m² en op minder dan 0,40 meter diepte.

6.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de onder 6.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetaast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in a, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van antennemasten voor telecommunicatie, mits het grondoppervlakte ten hoogste 5% van het dakvlak bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid. Indien het beleid wijzigt dient rekening te worden gehouden met de wijzigingen. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW normen.

10.1.1 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

10.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW of diens opvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Highlands Alkmaar'.