

Bestemmingsplan

Kennemerstraatweg 215, Alkmaar



Vastgesteld

Zaan Ontwikkeling

Kennemerstraatweg 215

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Het plangebied	6
1.3 Opgave bestemmingsplan	7
1.4 Vigerende bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3 Plangebied en ontwikkeling	23
3.1 Historie	23
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	23
3.3 Stedenbouwkundige ontwikkeling	26
3.4 Verkeer en vervoer	27
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	29
4.1 Bodem	29
4.2 Externe veiligheid	30
4.3 Water	32
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Geluid	36
4.6 Bedrijven en milieuzonering	37
4.7 Kabels, leidingen en straalpaden	38
4.8 Ecologie	38
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.10 Stikstofemissie	40
4.11 M.e.r.-beoordeling	41
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	42
5.1 Algemeen	42
5.2 De regels	42
5.3 Beschrijving van de bestemmingen	43
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en bestemmingsplanprocedure	45
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.2 Vooroverleg en participatie	45
Bijlagen	47
Bijlage 1 Bodemonderzoek	48
Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek	49
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	50
Bijlage 4 Ecologisch onderzoek	51
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek	52
Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	53
Bijlage 7 Aeries berekening	54
Bijlage 8 Participatieavond	55

Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	58
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	63
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	64
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	64
Artikel 4	Wonen	66
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 6	Anti-dubbelregel	70
Artikel 7	Algemene bouwregels	71
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	73
Artikel 10	Overige algemene regels	74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 11	Overgangsrecht	75
Artikel 12	Slotregel	76

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

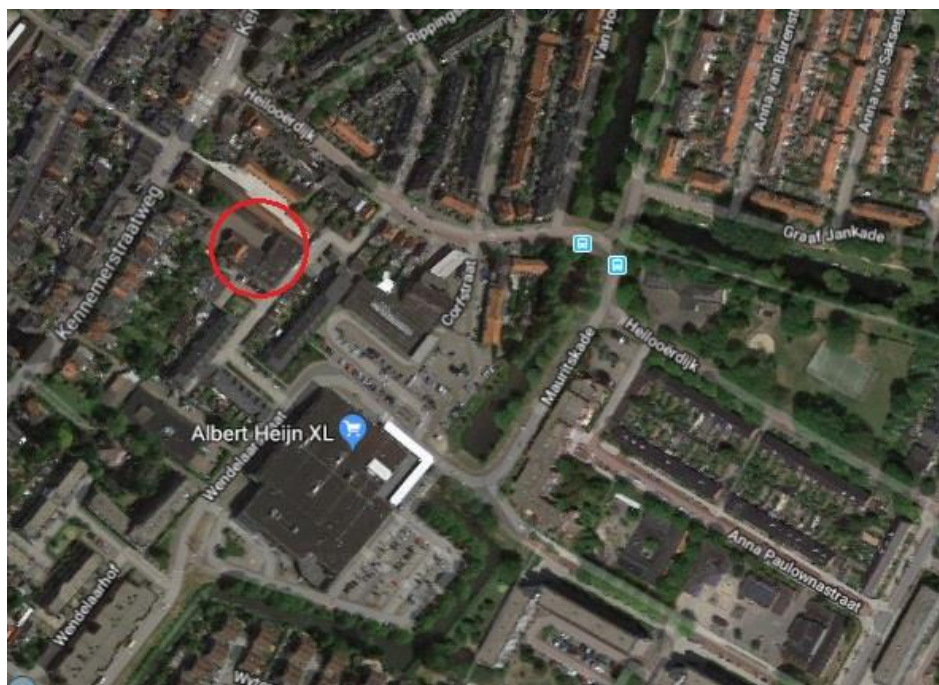
Het voorliggende bestemmingsplan "Alkmaar - Kennemerstraatweg 215" is opgesteld ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de binnenplaats van de Kennemersstraatweg in Alkmaar. De locatie bestaat momenteel uit verhard terrein met daarop meerdere opstallen. De opstallen worden gesloopt en de gronden zullen worden getransformeerd tot woningbouwlocatie waarop 10 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Het planvoornemen past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Alkmaar Zuid", vastgesteld op 4 april 2013, omdat de gronden van het plangebied zijn bestemd als "Bedrijf". Om de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

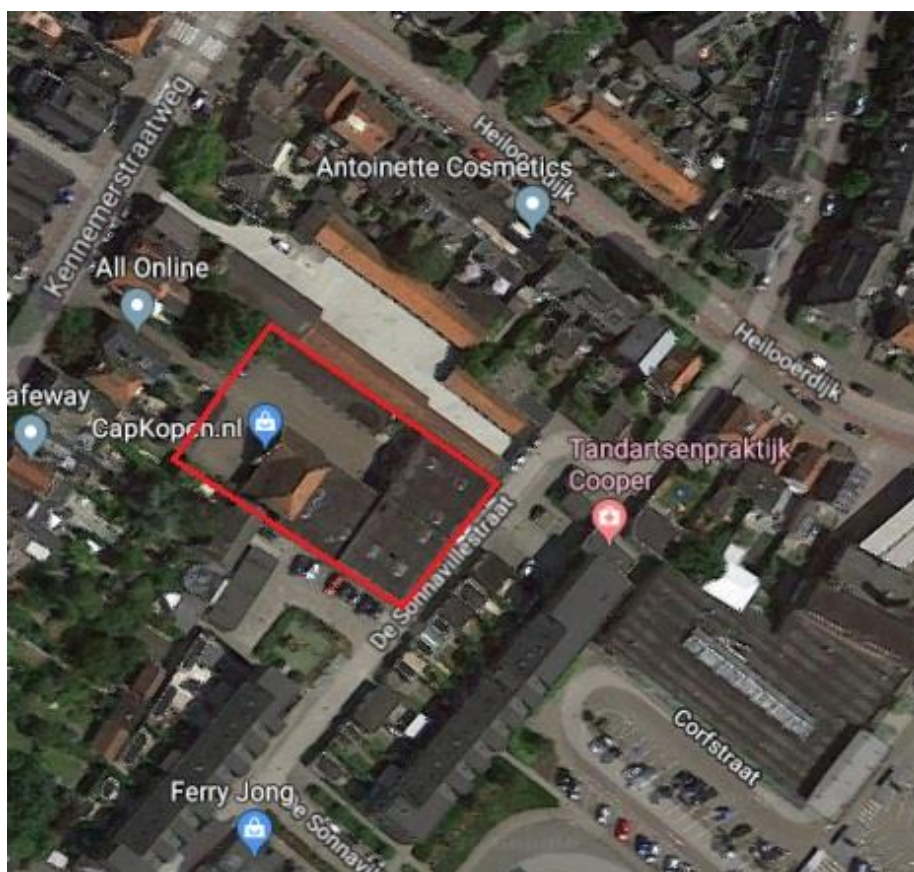
1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kennemerstraatweg 215 in Alkmaar. De gronden zijn kadastraal bekend als Alkmaar, sectie F, perceelnummer 7615 en gedeeltelijk het perceel 7168. Het plangebied bevindt zich op binnenplaats tussen woningbouw aan de Kennemerstraatweg en De Sonnavillestraat. In figuur 1 en 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door verschillende garageboxen, alsmede een toegangsweg naar deze garages. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door De Sonnavillestraat met daarachter woningen. De zuidwestzijde grenst aan een klein park en openbare parkeerplaatsen. De westzijde van het plangebied grenst aan verschillende woningen met daarachter de Kennemerstraatweg.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



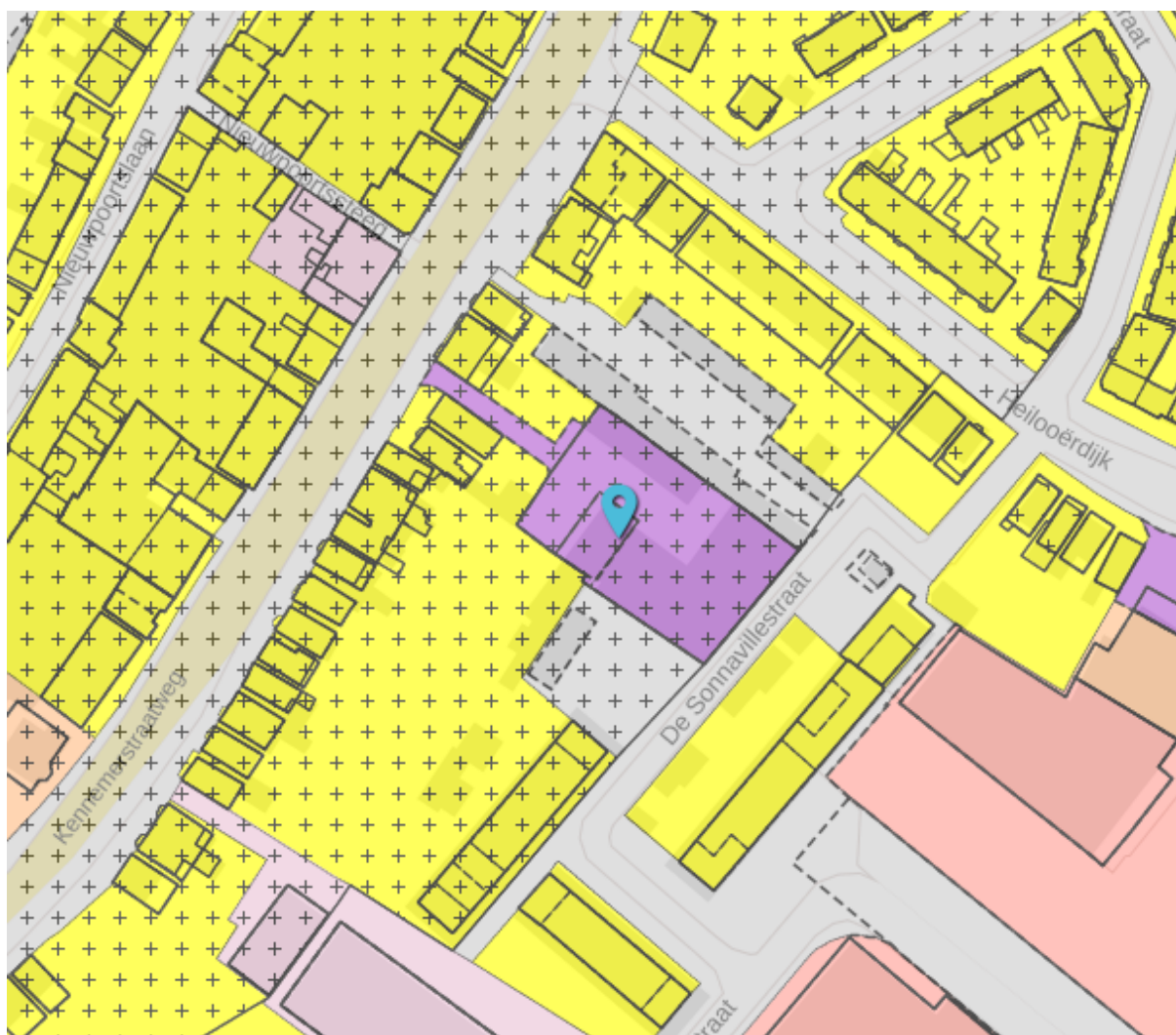
Figuur 1.2: Plangebied

1.3 Opgave bestemmingsplan

De opgave voor het bestemmingsplan "Alkmaar - Kennemerstraatweg" is om de woningbouwontwikkeling van 10 woningen en bijbehorende voorzieningen aan de Kennemerstraatweg planologisch mogelijk te maken.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft "Alkmaar Zuid", vastgesteld op 4 april 2013 door de gemeente Alkmaar. Op het plangebied rust de enkelbestemmingen "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Het gehele plangebied heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf", daarnaast heeft een deel van de bestaande bebouwing de functieaanduiding "bedrijfswoning" (figuur 1.2).



Figuur 1.2: Uitsnede Vigerende bestemmingsplan

De gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn bestemd voor bedrijven met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Daarnaast is een bedrijfsgebonden kantoor en/of ondergeschikte detailhandel mogelijk. De functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf" bepaalt dat er ter plaatse een bouwbedrijf mogelijk is. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het plangebied kent in het vigerende plan een maximaal bebouwingspercentage van 70% en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. Ten aanzien van de hoogte voor de bebouwing met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 7,5 respectievelijk 9 meter.

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', deze gebieden zijn mede bestemd ter bescherming, het behoud en/of het herstel van de eventueel voorkomende archeologische waarden. Vanwege de verwachtingswaarde van de aanwezigheid van archeologische vondsten zijn er regels verbonden aan het bouwen. Er mag enkel gebouwd worden indien de aanvrager een rapport overlegt met de archeologische waarde van het terrein. Hier kan van worden afgezien indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,40 meter en een maximum oppervlakte van 5.000 vierkante meter. Als een ontwikkeling aan deze eisen voldoet, wordt verwacht dat eventueel aanwezige archeologische vondsten niet worden verstoord. In paragraaf 4.9 wordt hier verder op ingegaan.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van 10 grondgebonden woningen niet mogelijk. Er zijn op de betreffende gronden slechts mogelijkheden om bedrijven te vestigen en er is een mogelijkheid om één bedrijfswoning bij het behorende bedrijf te realiseren. De bestaande binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn tevens niet voldoende toereikend om met een binnenplanse afwijking dit plan te realiseren.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de relevante Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders beschreven. In hoofdstuk 3 volgt, na een kort historisch overzicht, een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied en wordt ingegaan op de belangrijkste binnen het plangebied voorkomende functies en hoe met deze functies wordt omgegaan in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig plan beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de toets aan milieu- en waarde aspecten. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de opzet van de planregels, welke in samenhang met de verbeelding het juridische bestemmingsplan vormen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 tot slot wordt ingegaan op het vooroverleg, inspraak en de procedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijk beleid beschreven en wordt aangegeven in hoeverre dit beleid kaderstellend is voor de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Voor zover deze nationale belangen kaderstellend zijn en bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau, bevestigt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) deze kaderstellende uitspraken in juridische zin.

Betekenis voor het plan

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het gaat om de bouw van woningen waarbij er geen sprake is van nationale belangen. De SVIR vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk

direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Betekenis voor het plan

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkelingen die daar zijn gepland. Het Barro vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 23 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1442 Wierden) is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied, die als één woningbouwlocatie worden aangemerkt. Hiermee is het project volgens de jurisprudentie geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de Bro. Verdere toetsing aan de ladder is in principe niet nodig, echter zal hieronder kort de behoefte worden beschreven.

Behoefte

Er is sprake van een groeiend aantal inwoners binnen de regio Amsterdam. Veel mensen, vooral jonge gezinnen, trekken vanuit de regio Amsterdam richting Alkmaar.

In de Regionale Woonvisie Alkmaar 2013-2020 en de Prognose 2017-2040 van de provincie Noord-Holland is de kwantitatieve woningbehoefte gedefinieerd. In kolom 1 van onderstaande tabel is een afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose de woningbehoefte weergegeven in de gemeente Alkmaar en de regio Alkmaar. Het huidige kwantitatief woningaanbod in de regio bedraagt circa 169.900 woningen. Het toekomstig aanbod is vastgelegd in de plancapaciteit voor de bouw van woningen. De harde plancapaciteit is weergegeven in kolom 2 van de tabel. De actuele regionale behoefte wordt verkregen door vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Dit gebeurt door de (harde) plancapaciteit af te halen van de regionale woningbehoefte, dit is weergegeven in kolom 3 van onderstaande tabel. Er blijkt een kwantitatieve behoefte te zijn aan 542 woningen in Alkmaar.

Actuele regionale behoefte tot 2030	Woningbehoefte 2015 - 2030	(Harde) plancapaciteit	Kwalitatieve behoefte
Alkmaar	3.200	2.658	542
Regio Alkmaar	12.100	9.000	3.100

Figuur 2.1: woningbehoefte Alkmaar

In het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) 2016-2020 hebben de gemeenten in de regio Alkmaar afspraken vastgelegd over de woningbouwverdeling in de regio. De afspraken zijn op 7 juni 2017 in een convenant vastgelegd. Hieruit blijkt dat voor de gemeente Alkmaar er binnen tien jaar nog ruimte is voor 582 woningen.

De bouw van 10 woningen aan de Kennemerstraatweg 215 voorziet in een deel van de regionale en lokale behoefte binnen de gemeente Alkmaar. De beoogde ontwikkeling is wenselijk in het kader van de woningbehoefte.

2.1.4 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 stroomgebied districten. 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 21e 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 21e 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 21e 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.

Betekenis voor het plan

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets (paragraaf 4.3). 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 het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

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

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e 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.

Betekenis voor het plan

In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.1.6 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 plan

In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.1.7 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belvédère', 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 met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het plan

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit beleidsdocument vervangt de Provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040. In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen zoals klimaatverandering, de overgang naar duurzame energie, verdere verstedelijking, bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de economische transitie en natuur en biodiversiteit. De omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit.

De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Daarnaast worden er vijf bewegingen geschetst, die laten zien hoe er wordt omgegaan met deze ontwikkelprincipes. Het betreft onderstaande vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijk omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economische duurzame agrarische sector centraal.

De bewegingen verbinden de economische kansen en vergroten de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Met de visie wordt de juiste koers uitgezet om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord-Holland te zijn en te blijven.

Over woningbouw stelt de provincie in de visie dat dit vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden moet worden gepland. De nabijheid van functies is daarbij een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Er moet rekening worden gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten. Daarnaast zet de provincie in op transformatie en revitalisering.

Betekenis voor het plan

De woningbouwontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in Alkmaar. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij de binnen de regio Alkmaar gemaakte afspraken (paragraaf 2.2.3) om nieuwe woningen te realiseren in de geest van de Ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 2.1.3) en aan te sluiten bij de vraag en duurzaam te bouwen. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de omgevingsvisie NH2050.

2.2.2 Regionale Woonvisie Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regio Alkmaar bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen NH, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. De woonvisie zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven.

De Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken. De veranderende huishoudensamenstelling (vergrijzing, combinatie wonen met zorg), de betaalbaarheid van woningen en het toevoegen van het juiste aanbod vormen de opgaven van de woonvisie.

De Regio Alkmaar hanteert de regel dat bij nieuwbouw 1/3 sociale woningbouw moet zijn. Daarnaast geldt er een inspanningsverplichting om bij een bouwplan na te gaan of in de onderste categorie huur kan worden gebouwd. Aandacht wordt ook gevraagd voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen en starters.

Op basis van regionale afspraken wordt momenteel de volgende categorie-indeling voor woningen gehanteerd. Categorie 1 en 2 behoren tot sociale woningbouw. De inkomensgrens voor sociale huur en huisvestingsvergunning ligt momenteel op €42.436,-.

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 195.100,-	Tot € 607,46
Categorie 2	€ 195.100,- – 239.000,-	€ 607,46 - €720,42
Categorie 3	Vanaf €239.000,-	Vanaf €720,42

Tabel 2.1 Categorie-indeling voor woningen regio Alkmaar

Betekenis voor het plan

Met de gemeente worden afspraken gemaakt om het juiste aanbod te genereren die aansluit bij de juiste doelgroep en het mogelijk maakt om een unieke woningbouwlocatie te realiseren op de binnenplaats van de Kennemerstraatweg. 1/3 van het woningbouwprogramma dat mogelijk wordt gemaakt betreft sociale huur, hierdoor wordt voldaan aan de regels die de regio Alkmaar heeft gesteld.

2.2.3 Regionaal Actie Programma 2016 - 2020

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;
- zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
- werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- bouw duurzaam in regio Alkmaar;

- kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
- bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
- monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Ladderruimte

In het RAP is een tabel opgenomen waarin de indicatieve plannen in relatie tot de uitbreidingsbehoefte, zijn weergegeven. Hieruit blijkt dat voor de gemeente Alkmaar er binnen tien jaar nog Ladderruimte is voor 582 woningen.

Gemeente	Harde plannen	Zachte Plannen	Totaal plannen	Waarvan inbreiding	Mogelijke Inbreiding	Richtlijn Ind. Verwachte productie in 10 jaar	Uitbreidings- Behoeft tot 2026 (richtlijn Primos2016)	Indicatieve Ladderruimte met plannen binnen 10 jaar
Alkmaar	1.996	848	2.844	2.124	500	2.577	3.159	582
Bergen (NH)	212	867	1.079	734	200	1.079	561	-518
Castricum	1.028	244	1.272	1.219	0	1.125	922	-203
Heerhugowaard	4.245	324	4.569	726	?	2.956	2.516	-440
Heiloo	2.132	40	2.172	2.163	0	1.575	945	-630
Langedijk	748	168	916	913	0	748	1.073	325
Uitgeest	89	310	399	249	0	375	450	75
Totaal	10.450	2.801	13.251	8.128	700	10.435	9.626	-809

Figuur 2.1 Uitsnede tabel indicatieve plannen in relatie tot de uitbreidingsbehoefte (bron: RAP regio Alkmaar)

De regio geeft bij nieuwbouw de prioriteit aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties en nabijheid van voorzieningen. Er 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.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwpogave van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren in de regio Alkmaar 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. In de gemeentes die deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, moeten gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aanbieden.

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. 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.

Betekenis voor het plan

De 10 woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en voorzien in de uitbreidingsbehoefte van Alkmaar. Hiermee wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 2.1.3). Er wordt een aantrekkelijke en gewilde woningbouwlocatie aangeboden, die kan dienen als opvang van (jonge) gezinnen met kinderen vanuit Amsterdam en de rest van de regio.

2.2.4 Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

In het gebied van Alkmaar, een historische stad in het al vele eeuwen bewoonde gebied van de strandwallen, ligt een krachtige cultuurhistorische basis. De monumentale binnenstad is historisch gezien zeer waardevol. De stad kent ook cultuurhistorisch belangrijke waterlopen en oude dijken. De provincie bepleit om cultuurhistorische waarden in een vroeg stadium van planontwikkeling te inventariseren, bij het ontwerp te gebruiken en bij de vaststelling van plannen mee te wegen.

De provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie (door gedeputeerde Staten vastgesteld juni 2010) en een herziening van de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) en geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden (door Gedeputeerde Staten vastgesteld 2002). De informatiekaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen archeologische terreinen waar mogelijk behouden te blijven en ingepast te worden in de nieuwe structuur. Hiertoe heeft de gemeente Alkmaar een archeologische verwachtingskaart opgesteld die is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2016. Deze dient als uitgangspunt genomen te worden. Bij ontwikkeling geldt dat werkzaamheden die kunnen leiden tot aantasting van de aanwezige waarden, vergunningplichtig zijn en dat hieraan voorwaarden ter bescherming van de archeologische waarden kunnen worden verbonden zoals het doen van opgravingen.

Betekenis voor het plan

In het plangebied bevinden zich gebieden met een archeologische waarde. In paragraaf 4.9.1 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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 stevig 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 globaal de toekomstige ontwikkelingsrichting van de gemeente geschetst. Aan de hand van verhalende ambities en een visie op Alkmaars rol in de regio wordt duidelijk gemaakt waar de zwaartepunten in de ontwikkeling van de gemeente komen te liggen. Naast een wettelijke verplichting is de Omgevingsvisie vooral bedoeld als discussiedocument voor het gemeentebestuur, inwoners, initiatiefnemers, ontwikkelaars, en andere overheden.

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 veranderd in een uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan 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.



Figuur 2.2 Uitsnede Omgevingsvisie Alkmaar

Stad

In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'stad'. Alkmaar maakt de keuze om alle ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken op te vangen binnen de bestaande stad. Daardoor wordt Alkmaar een compacte stad. Dat houdt in dat er veel activiteiten en ontwikkelingen plaatsvinden in een beperkt beschikbare ruimte. De stad wordt dichter bebouwd door plekken in de stad te ontwikkelen die momenteel een matige (ruimtelijke) kwaliteit hebben.

Het behoud en verder verbeteren van de leefbaarheid is het uitgangspunt in bestaande woonwijken. Onderdeel hiervan is het behoud van ruimte voor groen en parkeren. Door verdichting zal de stedelijkheid van Alkmaar toenemen, waardoor de druk op de openbare ruimte - het stedelijk groen en de leefbaarheid in het algemeen - zal stijgen. Het bij verdichting waarborgen van kwaliteit van de openbare ruimte, parken, water en groene routes als onderdeel van de openbare ruimte waarin bewoners elkaar ontmoeten, is essentieel bij het verkrijgen van een leefbare en gezonde stad. Ook het behoud en beter beleefbaar maken van erfgoed in de bestaande wijken speelt een belangrijke rol bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Wonen

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 behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen.

Betekenis voor het plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 10 woningen mogelijk binnen de bestaande stad. De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse, omdat verouderde (bedrijfs)panden worden gesloopt en nieuwe woningen worden gebouwd die passen bij de stedenbouwkundige en historische karakteristiek ter plaatse. De woningen vallen onder duurdere koopwoningen, waarmee wordt aangesloten bij de verschuiving van de woningbehoefte van Alkmaar. Daarnaast wordt voorzien in voldoende groen- en parkeervoorzieningen.

2.3.2 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 - 2027

Het groenbeleidsplan Alkmaar 2017-2027 is op 15 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan beschrijft de visie en ambitie van de gemeente op het (openbare) groen in de gemeente Alkmaar, voor de periode 2017-2027. De nadruk ligt hierbij op het gemeentelijke groen; de parken, het groen in de wijken en dorpen en de bomen. De gemeente wil met het Groenbeleidsplan het belang van groen onderstrepen. Groen is essentieel voor de leefkwaliteit in Alkmaar. Het Groenbeleidsplan is kader stellend. Het geeft richting aan groenbewust handelen bij ruimtelijke ontwikkelingen en is uitgangspunt voor het gemeentelijk groenbeheer. In hoofdlijnen wordt ingezet op:

1. Behouden van aanwezig groen en verder versterken van de waarde(n) ervan.
2. Vergroenen van de buitenruimte, onder meer voor een klimaatbestendige gemeente
3. Groen dat moet verdwijnen wordt gecompenseerd.
4. Behouden van de (beheer-)kwaliteit van het groen.
5. Vergroten groenbewustzijn en participatie vanuit de samenleving.

Als een nadere uitwerking van de kaders in dit Groenbeleidsplan, zal voor de boomstructuren in Alkmaar een Boomstructuurplan worden opgesteld. Daarin wordt ingegaan op ligging en het (gewenste) karakter van de boomstructuren. Het vormt een handreiking voor inrichtings- en omvormingsplannen.

Betekenis voor het plan

De uitgangspunten van het groenbeleid zijn vertaald in de stedenbouwkundige opzet. Middels voorliggend plan wordt de buitenruimte vergroend. De bestaande inrit aan De Sonnavillestraat wordt verplaatst en betrokken binnen het plangebied, zodat er meer ruimte ontstaat voor openbaar groen en het naastgelegen parkje kan worden uitgebreid.

2.3.3 Beleidsplan Stedelijk Water 2017 - 2026

De gemeente Alkmaar is verantwoordelijk voor de inzameling en transport van het afval- en hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Hierbij wordt samengewerkt met omliggende gemeenten, het Hoogheemraadschap en het drinkwaterbedrijf PWN. Het beleidsplan Stedelijk Water 2017-2026 gaat niet alleen over inzameling en transport van afval- en hemelwater, maar besteedt ook aandacht aan de mogelijkheden die water biedt voor bijvoorbeeld natuur en recreatie en de rol van de inwoners op het gebied van water en riolering. In het beleidsplan 'Stedelijk water 2017-2026' worden de kaders voor de uitvoering van deze taken beschreven alsmede de financiële consequenties daarvan.

Betekenis voor het plan

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 het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.4 Duurzaamheidsprogramma 2016 - 2020

Gemeente Alkmaar heeft het Duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar, dat we werken 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
- energieneutraal bouwen / lokale opwekking duurzame energie
- circulair bouwen / wateradaptie
- duurzame mobiliteit

Een energiezuinige woning is goed voor het milieu (weinig tot geen CO₂-uitstoot) en kan goed zijn voor de portemonnee van toekomstige bewoners omdat besparing op de energierekening zichzelf terugverdient. 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 plan

De woningen worden duurzaam gebouwd volgens de bouwtechnische voorschriften van duurzaam bouwen conform het Bouwbesluit. De woningen worden daarnaast gasloos gerealiseerd en er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen.

2.3.5 Erfgoednota 2016 - 2026

Het erfgoedbeleid is tweeledig. Het is enerzijds gestuurd door wet- en regelgeving en anderzijds door ambitie. De ambitie van het gemeentebestuur is om de hoge kwaliteit van het Alkmaarse erfgoed te behouden en deze waar mogelijk te versterken. Dit betekent intensieve aandacht, die zich enerzijds uit in overheidsinmenging bij ingrepen, maar ook in financiële steun bij onderhoud en restauratie. Op deze manier probeert de gemeente de balans te bewaren tussen de authenticiteit en dynamiek van het erfgoed. Daarnaast wordt de verbinding tussen cultuur en erfgoed gestimuleerd en is er extra geld beschikbaar gesteld voor initiatieven uit de samenleving die het erfgoed onder de aandacht brengen.

Het beleid voor het Alkmaarse erfgoed is in beginsel gericht op behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, en het draagvlak hiervoor. Dit uit zich in de praktijk niet louter in statisch beschermingsbeleid, maar juist in meebewegen met ontwikkelingen. Daarnaast is er aandacht voor het positieve effect van een historische hoog kwalitatieve omgeving op de economie.

Betekenis voor het plan

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied.

2.3.6 Welstandsnota Alkmaar 2016

De gemeente Alkmaar heeft in 2016 de Welstandsnota Alkmaar vastgesteld als samenvoeging van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten. De grondslag voor welstand wordt in Alkmaar gevormd door de begrippen karakteristiek en leefbaarheid. Een bouwplan moet passen in de karakteristiek van gebouw en omgeving. Aansluiten op de bestaande context staat centraal. Hiervoor zijn de eigenschappen van de gebieden beschreven. De grondslag voor het afwegen van plannen is, dat veranderingen de leefbaarheid niet negatief mogen beïnvloeden. Om deze afweging te verduidelijken zijn voor elk object en elk gebied uitgangspunten geformuleerd.

Criteria objecten

Objecten zoals aanbouwen en dakkapellen zijn in de regel bescheiden ingrepen, die met redelijk gemak in een gebied te passen zijn. Hier is met name de karakteristiek van het gebouw van belang. Een object is met een aantal richtlijnen zo in te passen, dat de kwaliteit van het gebied niet wordt aangetast. Het gaat hierbij om standaardoplossingen. Wie hiermee uit de voeten kan, kan op eenvoudige manier zijn pand aanpassen. Op uitzonderingen na is met dit soort ingrepen de leefbaarheid niet in gevaar. Voor de beschermde gezichten zijn specifieke objectcriteria op maat opgenomen.

Criteria gebieden

Voor elke buurt of wijk is een beschrijving van de karakteristiek opgenomen. De uitgangspunten geven aan op welke manier de leefbaarheid hier bewaakt moet worden. Beschrijving en uitgangspunten vormen de agenda voor de welstand. Als handreiking bij het invullen daarvan zijn kenmerken opgenomen. Deze gaan net als de beschrijving in op de stedenbouw, bouwmassa's, architectonische uitwerking, materialen, kleuren en eventuele bijzonderheden.

Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt tussen de Kennemerstraatweg en De Sonnavillestraat in en grenst daarmee aan twee verschillende welstandsgebieden. De Kennemerstraatweg is aangeduid als "lint stedelijk gebied". Het betreft een lint met gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit verschillende periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand of ensemble met een (klein)stedelijk karakter. Het is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn door hun bouwjaar, vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Kenmerken van het gebied zijn kleinschalige, vrijstaande en afwisselende bebouwing, waarbij de rooilijnen verspringen, de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. De bouwmassa is evenwichtig: gebouwen hebben een eenvoudige opbouw met een rechthoekige plattegrond, veelal twee bouwlagen met variërende kappen. De architectuur volgt het beeld van een kleinschalige bebouwing. In de regel is detaillering eenvoudig, maar zorgvuldig.

De Sonnavillestraat betreft een meer recente woonbuurt, waarin de woningen zijn geclusterd per architectuurthema. Het betreft een regulier welstandsgebied. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur en de herkenbare architectuur, die voornamelijk in de detaillering en materiaalkeus doorwerkt. De specifieke kenmerken van het gebied bestaat uit een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral onderscheid tussen clusters en variatie in de openbare ruimte van belang is. De bouwmassa's zijn per cluster bepaald en vertonen grote mate van samenhang. De architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke samenhang. Materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur.

Het beoogde plan zal aansluiten op de karakteristiek van de Sonnavillestraat. In paragraaf 3.3 is dit nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 Plangebied en ontwikkeling

3.1 Historie

De Kennemerstraatweg is vanouds een randweg op de flank van een zandrug waarop al sinds de prehistorie bewoning plaatsvindt. De zandrug is in de Middeleeuwen geheel ontgonnen als akkergrond. De weg is aangelegd in de loop van de middeleeuwen langs de akkergronden die op de hoge zandrug waren gesitueerd. De overgang van de zandrug naar het laag gelegen veen/kleigebied bevindt zich ruwweg op omstreeks 100 meter ten oosten van de Kennemerstraatweg en de geestgronden liggen ten westen van het plangebied.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bestaat op dit moment uit verhard terrein met daarop meerdere opstallen. Een gedeelte van de huidige bebouwing bestaat uit een voormalige boerderij welke in de loop der tijd is uitgebreid met aanbouwen in de vorm van (bedrijfs)loodsen. In de voormalige boerderij was het kantoor van een aannemersbedrijf gevestigd en de loodsen werden gebruikt als werkplaats voor het aannemersbedrijf. Het aannemersbedrijf is gestopt met de werkzaamheden waarna het kantoor in delen verhuurd wordt door de (voormalige) eigenaar. De loods is gedeeltelijk als werkplaats en gedeeltelijk als opslag (boot, camper, etc.) in gebruik. Daarnaast bevinden zich enkele garageboxen binnen het plangebied.



Figuur 3.1 Bestaande situatietekening



Figuur 3.2 Kantoorpand Kennemerstraatweg 215, Alkmaar



Figuur 3.3 Garageboxen en loodsen

Het plangebied ligt tussen de Kennemerstraatweg en De Sonnavillestraat in. De Kennemerstraatweg is al eeuwen een van de belangrijkste uitvalswegen van de stad Alkmaar. Langs deze weg is dan ook zeer oude bebouwing te vinden. Cultuurhistorische en monumentale waarden zijn er terug te vinden uit verschillende eeuwen. De Kennemerstraatweg is ook nu nog een belangrijke ontsluitingsroute van en naar de binnenstad. De bebouwing is er zeer divers. Langs de Kennemerstraatweg staan voornamelijk individuele grotere panden van een of twee bouwlagen met kap. De panden zijn veelal los maar dicht op elkaar gebouwd, met daartussen kleinere reeksen woningen.



Figuur 3.4 Bebouwing aan de Kennemerstraatweg

Aan de weerszijde van de Kennemerstraatweg zijn uitbreidingswijken gelegen, waaronder ook de woonbuurt aan De Sonnavillestraat. Deze recente woonbuurt heeft een heldere opzet, waarin enkele clusters woningen zijn gerealiseerd. De clusters bestaan uit rijwoningen en appartementengebouwen. De rijwoningen hebben drie lagen met een plat dak of twee lagen met een zadeldak. Appartementengebouwen hebben drie tot vier lagen en een plat dak.



Figuur 3.5 Rijwoningen aan De Sonnavillestraat

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woongebied. Naast woningen zijn ook enkele panden in gebruik als kantoor. In de directe omgeving is een klein winkelcentrum aan de Wendelaarsstraat gevestigd.

3.3 Stedenbouwkundige ontwikkeling

Het plangebied wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie welke passend is bij de historische plek. In overleg met afdeling stedenbouw van de gemeente is dit gedaan door de toekomstige bebouwing in drie volumes te realiseren van verschillende grootte. Op deze manier wordt een verwijzing gemaakt naar de erfbebouwing zoals deze vroeger aanwezig was. In het bouwplan is daarnaast rekening gehouden met de verschillende welstandskenmerken (2.3.6) die gelden voor het gebied.

Het bouwplan vormt een eigen cluster van woningen met een onderliggende samenhang. De drie hoofdvolumes zullen worden gerealiseerd in verschillende grootte en met gedifferentieerde voorgevelrooilijnen. Het hoofdvolume aan De Sonnavillestraat bestaat uit vijf woningen. De twee hoofdvolumes aan de zuidkant van het plangebied bestaan uit in totaal vijf grotere woningen. Alle woningen hebben een goot van circa 6,5 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. De bouwmassa is hierdoor evenwichtig en op elkaar afgestemd. De architectuur en detaillering zijn eenvoudig en tevens op elkaar afgestemd.

De hoofdvolumes zullen worden georiënteerd op de openbare ruimte. De hoofdvolumes worden daarnaast middels bomen groen ingepast en er ontstaan groene ruimtes binnen het plangebied die een collectieve invulling krijgen en dienen als ontmoetingsplaats.



Figuur 3.6 Stedenbouwkundig woningbouwplan

3.4 Verkeer en vervoer

De herontwikkeling van de locatie naar wonen zal effect hebben op verkeer en parkeren. Er is daarom inzichtelijk gemaakt welke effecten te verwachten zijn.

Verkeer

De bedrijfsfunctie van het plangebied wordt getransformeerd tot woonfunctie waarbij 10 woningen worden gebouwd. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van deze woningen zal niet dermate toenemen t.o.v. de huidige situatie. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de huidige intensiteit van de wegen staan de mogelijk extra verkeersbewegingen in relatie tot de huidige intensiteit. De woningen worden daarnaast ontsloten via een nieuwe ontsluiting op De Sonnavillestraat, waardoor de intensiteit op de Kennemerstraatweg niet toeneemt.

Parkeren

Op 5 oktober 2017 is de Parkeernormennota 2017 - 2027 vastgesteld. De nota is gebruikt om de parkeerbehoefte aan te tonen. Het plangebied behoort tot 'overstad en overig gebied' waar gemiddelde woningen (100 - 125 m²) en grote woningen (> 125 m²) worden gesitueerd. Volgens de nota geldt er een parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 1,8 bij woningen tussen de 100 - 125 m² en minimaal 1,7 en maximaal 2,0 per woning groter dan 125m². In de nota is aangegeven dat een nieuwe ontwikkeling in beginsel moet voldoen aan de minimumnorm. Dit betekent een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen.

Woningbouwprogramma

4.80 x 10.00	5
5.40 x 10.00	5
Totaal	10 woningen

Parkeren

Woning 100 - 125 m ²	1,5 - 1,8 parkeerplaatsen	7.5
Woning > 125 m ²	1,7 - 2,0 parkeerplaatsen	8.5
Totaal benodigd		16.0

Het plan voorziet in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden de bestaande parkeerplaatsen aan De Sonnavillestraat herschikt wat zorgt voor 4 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

De diverse milieuaspecten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen van woningen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is bij ontwikkelingen een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens met de bouw kan worden gestart.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is door IDDS een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht binnen het plangebied. Het rapport "Verkennend Bodemonderzoek Kennemerstraatweg 215 te Alkmaar", 23 maart 2018, is weergegeven in bijlage 1 van de toelichting. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek op locatie heeft de gemeente Alkmaar om aanvullend onderzoek gevraagd naar de kwaliteit van de bodem onder de bebouwing. Op 26 april 2019 is door IDDS een aanvullend onderzoek verricht. Dit rapport is weergegeven in bijlage 2 van de toelichting. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse.

Resultaten bodemrapport (d.d. 23 maart 2018)

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen zijn waargenomen. De bovengrond is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Plaatselijk is er een sterke verontreiniging met lood. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB. Het grondwater is daarentegen niet verontreinigd en er is tevens geen asbest aangetroffen.

Een nader bodemonderzoek naar de verontreiniging van de bovengrond met lood is volgens IDDS niet nodig, omdat de verontreiniging erg plaatselijk is. Daarnaast is het plangebied gelegen in een gebied waar in de boven- en ondergrond verhoogde gehalten aan lood kunnen voorkomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijken de aangetroffen verhogingen slechts gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, daarom wordt er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen aanleiding gezien voor belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Resultaten aanvullend rapport (d.d. 26 april 2019)

Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek komt naar voren dat in de boven- en ondergrond bijmengingen met bodemvreemde materialen zijn waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK en de ondergrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, molybdeen, zink, PAK, PCB en minerale olie. Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd.

In de grond is op indicatieve wijze een gehalte asbest van 370 mg/kg.ds aangetoond. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de grond verontreinigd is met asbest, indien bij een officieel asbestonderzoek conform NEN 5707 vergelijkbare waarden worden gemeten.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) dient de hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie te worden aangenomen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet Bodembescherming, niet noodzakelijk is.

In verband met het aantreffen van een verhoogd gehalte asbest (indicatief 370 mg/kg.ds) wordt door het onderzoeksbureau aanbevolen om in overleg met de Gemeente Alkmaar een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uit te voeren op het gehele terrein (in- en uitpandig).

Parallel aan de procedure van het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het asbestonderzoek uitgevoerd.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Basisnet vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

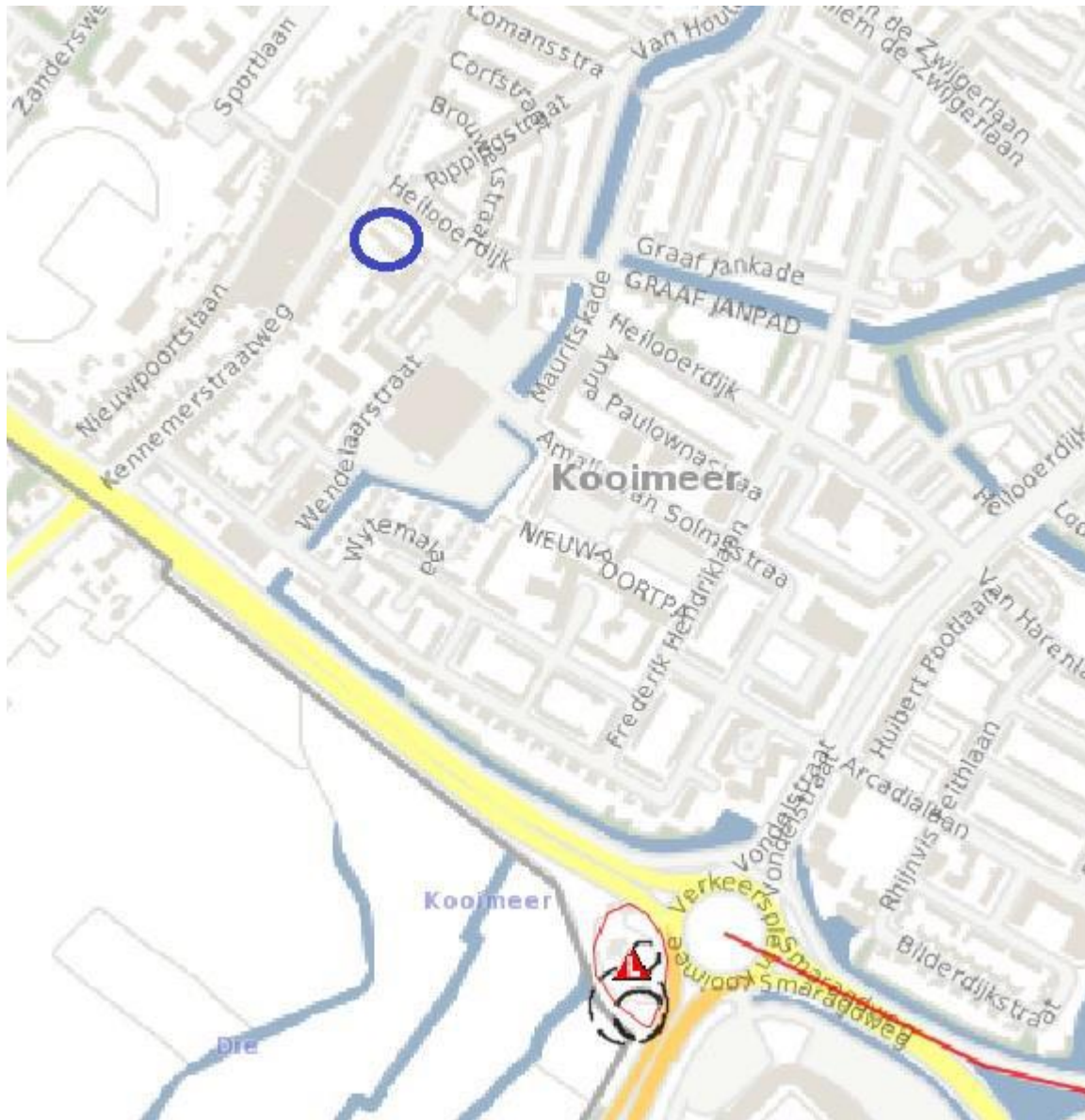
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door de provincie Noord Holland wordt in het kader van externe veiligheid aangesloten op het landelijke beleid. De regelgeving omtrent Externe Veiligheid is geregeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Een ministeriële regeling is op 8 september 2004 in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn aangegeven.

4.2.2 Beoordeling en conclusie

Met behulp van de risicokaart is vastgesteld welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Dit betreffen risicobronnen als gevolg van activiteiten van bedrijven en als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen. In figuur 4.1 is de locatie van de risicobronnen weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart Externe Veiligheid (in blauwe cirkel het plangebied)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat op 0,76 km afstand van het plangebied een Shell tankstation De Kooimeer zit met een ondergronds LPG-reservoir. De veiligheidsafstand voor tankstations met een bovengronds LPG-reservoir is 120 meter. Tankstations met een ondergronds LPG-reservoir hebben een kleinere veiligheidsafstand. Met het doorvoeren van hittewerende bekleding is het risico aanzienlijk verlaagd. Hierdoor is het plaatsgebonden risico voor een LPG-tankstation aanzienlijk lager. De maatgevende veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico zijn hiermee verkleind. Het tankstation ligt op meer dan 200 meter van het plangebied, dus de LPG-installatie vormt geen knelpunt voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6) van de risicobronnen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In Noord-Holland is de N9 opgenomen in het Basisnet Weg. Deze weg is niet voorzien van een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Langs wegen zonder veiligheidszone of PAG gelden geen directe beperkingen voor de bebouwing. Wel moeten voor bouwplannen binnen 200 meter langs alle Basisnetwegen het groepsrisico verantwoord worden (mits het GR toeneemt en/of boven een bepaalde waarde uitkomt, dit wordt vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid). Het plangebied ligt op circa 340 meter afstand van de N9, verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet binnen de invloedssfeer van transportroutes, risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dat als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water. Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

4.3.2 Beoordeling en conclusie

Watertoets

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van meerdere woningen mogelijk. Dit is een ontwikkeling die mogelijk leidt tot nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. In het kader van de watertoets is contact opgenomen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 19 juli heeft het waterschap ingestemd met het plan. De hoeveelheid verharding neemt af en het plangebied ligt niet nabij waterlopen of waterkeringen.

Waterberging- en afvoer

Het plangebied, van ca. 1.718 m², is in de huidige situatie volledig verhard. In de nieuwe situatie is er 493 m² aan bebouwing en 559 m² openbare verharding (parkeerplaatsen, wegen) aanwezig. De verharding neemt hiermee af van 100% naar 61% van het plangebied. De afname van de verharding heeft een positieve effect op de waterhuishouding. Er hoeft dan ook geen watercompensatie plaats te vinden.

Daarnaast wordt middels voorliggend plan de buitenruimte vergroend. De bestaande inrit aan De Sonnavillestraat wordt verplaatst en betrokken binnen het plangebied, zodat er meer ruimte ontstaat voor openbaar groen en het naastgelegen parkje kan worden uitgebreid.

Waterkwaliteit

Met betrekking tot de waterkwaliteit geldt dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast.

Waterkering

Het plangebied ligt niet nabij waterlopen of waterkeringen.

Conclusie

De hoeveelheid verharding neemt af, het plangebied ligt niet nabij waterlopen of waterkeringen en er wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. Het plan heeft een positief effect op de waterhuishouding ter plaatse.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen
- een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM)

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m3 voor zowel fijn stof en NO2. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m2 kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

Plaatselijke luchtkwaliteit

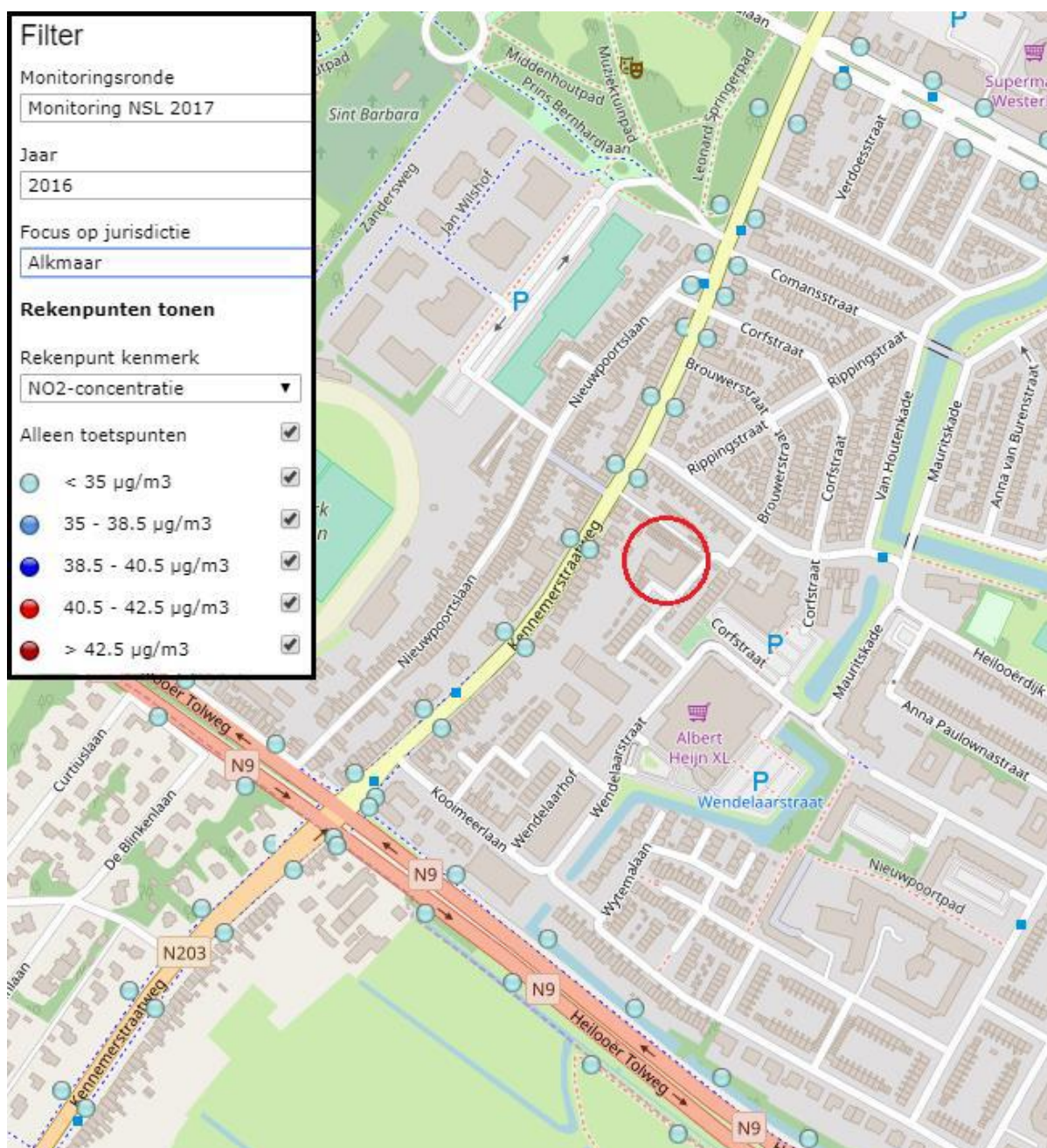
Alkmaar neemt deel aan de Nationale Samenwerking Luchtkwaliteit (NSL). In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de Monitoringstool. De Monitoringstool is een instrument waarmee jaarlijks op nationaal niveau de luchtkwaliteit wordt bepaald. In het kader van de samenwerking NSL neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.4.2 Beoordeling en conclusie

Door het doen van onderzoek naar luchtkwaliteit wordt de (negatieve) invloed van een ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving aangetoond. Aangezien het feitelijk gaat om het realiseren van 10 woningen kan worden aangenomen dat het plan voldoet aan de randvoorwaarden van de regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Het plan betreft de realisatie van 10 grondgebonden woningen. Hiermee valt het plan onder de categorieën die vallen binnen de NIBM.

Plaatselijke luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet, naast de invloed van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, tevens inzicht gegeven worden in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Nagegaan moet worden of de luchtkwaliteit geschikt is voor een nieuwe woningbouwlocatie. Dit wordt gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Luchtkwaliteit plangebied

Uit de tool blijkt dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden van de concentratie voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide NO2 uit de Wet milieubeheer (Wm). Uit het bovenstaande blijkt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De Wet milieubeheer staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Bij vaststelling van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

4.5.2 Beoordeling en conclusie

Wegverkeer

In het plangebied worden in de toekomstige situatie woningen gerealiseerd. Woningen worden gezien als geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Kennemerstraatweg en Heilooërdijk. Door Het GeluidBuro is daarom een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen. Het rapport (1814 GJ - 215 WO 001 31-01-2020 V3.0) is opgenomen in bijlage 3.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de berekende geluidbelastingen van de afzonderlijke nabij gelegen gezoneerde wegen voor de Kennemerstraatweg, behoudens op woningnr. 4 en 5 op 7,3 meter hoogte (2e verdieping) een overschrijding van 1 dB, voor de overige beoordelingspunten overal lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

De berekende geluidbelastingen ten gevolge van de Heilooërdijk, voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting als gevolg van de niet-gezoneerde 30 km/uur weg Sonnavillestraat, overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op woningnummer 8, 9 en 10. Hier kan mogelijk hinder van worden ervaren. Wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur vallen echter buiten de normering van de Wet geluidhinder. Hoewel formeel niet van toepassing, blijft de berekende geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen ruim beneden de op grond van de Wet geluidhinder maximaal toegestane waarde van 63 dB. Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel geluidniveau vanwege de 30 km/uur wegen

Gevolgen

Afhankelijk of ter plaatse van de 2e verdieping bij woning 4 en 5, geluidgevoelige ruimten gerealiseerd gaan worden, wordt voorgesteld om voor deze woningen een hogere waarde vast te stellen. Dit omdat maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting middels bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen als onvoldoende doeltreffend kunnen worden beschouwd of dat deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen ten aanzien van het binnenniveau. Uitgangspunt hierbij is de gecumuleerde geluidbelasting van de gezamenlijk wegen exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMW 2012.

Er dient rekening te worden gehouden met aanvullende gevelweringsmaatregelen ten opzichte van de in het Bouwbesluit gestelde minimale gevelweringseis van 20 dB. Op basis van een gecumuleerde geluidbelasting van 63 dB bedraagt de benodigde geluidwering van de gevels, maximaal 30 dB. Ten opzichte van de minimale gevelweringseis van 20 dB dient rekening te worden gehouden met maatregelen om dit te realiseren. Zodra de bouwtechnische tekeningen van de te realiseren woningen beschikbaar zijn, kan dit nader worden onderzocht in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten zoals geur en stof, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsinrichtingen voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Over het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

Bedrijven

In het noordoosten van het projectgebied is een bedrijf aanwezig waar motorbrandstoffen worden verkocht zonder LPG. Een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG valt op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) binnen milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Tussen het projectgebied en het tankstation zit een afstand van ca. 85 meter. Hierbij wordt ruim voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009). Daarnaast liggen er tussen het projectgebied en het tankstation meerdere woonbestemmingen.

Tevens is in het noordoosten van het plangebied nog een bedrijf gevestigd. Op het perceel rust de aanduiding 'Kantoor'. Dit betekent dat er ter plaatse van het perceel een bedrijf is toegelaten van categorieën A en B. A-categorie bedrijven zijn inrichtingen die minder milieubelastende activiteiten uitvoeren, zoals een kantoor. B-categorie bedrijven zijn inrichtingen die meer milieubelastende activiteiten uitvoeren, zoals een garage. Tussen het kantoor en het projectgebied zit circa 120 meter afstand. Daarnaast zijn er verschillende woningen gelegen tussen het projectgebied en het kantoor. Geconcludeerd wordt dat aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan.

Ten zuiden van het plangebied is het Shellstation De Kooimeer gevestigd. Voor de ligging zie figuur 7 uit paragraaf 3.9. Het tankstation heeft een ondergronds vulpunt voor LPG. Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico en vormt dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Winkels

Aan de Wendelaarstraat en de Corfstraat, aan de achterzijde van het plangebied, ligt een cluster met detailhandel. Hier zijn onder andere een grote supermarkt en een aantal warenhuizen gevestigd. Deze voorzieningen hebben een bovenwijkse aantrekkingskracht. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van deze detailhandel is groot, er is ook een ondergrondse parkeergarage aanwezig. Het laden en lossen ten behoeve van deze winkels vindt plaats vanaf de zijde van de Wendelaarstraat. Vrachtverkeer rijdt in principe niet door naar De Sonnavillestraat welke aan de achterzijde van het projectgebied grenst.

In het overige deel van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op het projectgebied.

Conclusie

Het milieuaspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Bij nieuwbouw of grote verbouwingen dient bekeken te worden of kabels en leidingen (gas, elektriciteit, etc.) in of direct bij het plangebied zijn gelegen. Het is mogelijk dat er kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone vereisen die in het bestemmingsplan geregeld moet worden.

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologisch-juridisch verankerd moeten worden in het bestemmingsplan. Tevens lopen er geen straalpaden door het gebied.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

4.8.2 Beoordeling en conclusie

Door IDDS is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport "Flora- en faunaonderzoek Kennemerstraatweg 215 te Alkmaar", 17 december 2018, is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt vanwege de ligging in de bebouwde kom van Alkmaar geen onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN), een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Binnen een straal van 10km liggen de volgende Natura 2000-gebieden: Noordhollands Duinreservaat 5,7km, Schoorlse Duinen 6,6km en Eilandspolder 6,5km. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden heeft de ontwikkeling van 10 grondgebonden woningen geen negatieve invloed op deze gebieden.

Soortenbescherming

Op basis van verspreidingsgegevens en biotoop zijn geen beschermde soorten zoogdieren, vaatplanten, amfibieën en reptielen te verwachten in het plangebied en deze zijn tijdens het veldbezoek dan ook niet aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn tevens geen locaties gevonden waar potentieel een vaste rust- en/of verblijfplaats aanwezig kan zijn voor vleermuizen of beschermde vogels. Overige beschermde soorten, zoals libellen en vlinders, komen ook niet voor wegens de ongeschikte biotoop.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het niet waarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is op 26 september 2016 samen met de beleidsnota Erfgoed Alkmaar 2016-2026 en de Erfgoedverordening Alkmaar vastgesteld door de gemeenteraad.

De raad heeft middels deze vaststelling gebieden aangewezen waar archeologische waarden worden verwacht. Het plangebied heeft een waarde D. In de gebieden met waarde D geldt een vrijstelling voor bodemingrepen van minder dan 40 cm diepte en een oppervlak van minder dan 5000 m². Aan omgevingsvergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen) zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg wanneer deze de op de verwachtingskaart aangegeven begrenzingsgrenzen overschrijden.

Het vigerende bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" heeft voor het perceel beschermende regels opgenomen ten aanzien van archeologische waarden. In de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen dat er voor het gehele plangebied een 'Waarde – Archeologie 3' geldt. Gebieden met deze aanduiding hebben een middelhoge verwachtingswaarde. In deze gebieden wordt een archeologisch rapport vereist bij het verrichten van bodemingrepen. Indien de bodemingrepen minder dan 40 cm diep zijn en de oppervlakte is niet groter dan 5.000 vierkante meter, dan is een archeologisch onderzoek niet vereist.

Door IDDS een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport " Kennemerstraatweg 215, Alkmaar -IDDS Archeologie rapport 2068", 22 februari 2018, is opgenomen in bijlage 5.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op de flank van een strandwal die is ontstaan in het Laat Neolithicum, tussen 2525 en 1825 voor Chr. De Kennemerstraatweg volgt de loop van de strandwal en vormde minimaal sinds de Late Middeleeuwen de verbinding tussen Alkmaar en Heiloo en Haarlem. Aan de overzijde van het plangebied is langs de Kennemerstraatweg het buurtschap Nieuwpoort ontstaan, vermoedelijk in de Late Middeleeuwen. Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het ontstaan van de strandwal in het Laat Neolithicum. Uit de oudste periodes kunnen resten van bewoning voorkomen in de vorm van bijvoorbeeld paalsporen, kuilen, waterputten, structuren als huisplattengronden en vondstmateriaal (huishoudelijk afval, keramiek, dierlijk bot), en resten van landbouw in de vorm van bijvoorbeeld greppels. Ook ander landgebruik zoals bijvoorbeeld begravingen is mogelijk. Vermoedelijk vanaf de Late Middeleeuwen lag het plangebied tegenover het buurtschap Nieuwpoort. Hoewel de bebouwing zich op historisch kaartmateriaal beperkt tot de westzijde van de Kennemerstraatweg, kan niet worden uitgesloten dat er ook aan de oostzijde van de straat bebouwing voorkwam. Dit was met zekerheid het geval in de 19e eeuw. Hiervan kunnen resten van worden aangetroffen in de vorm van paalsporen, funderingen, muren, vloeren, afvalkuilen en waterputten en dergelijke. Tevens kan vondstmateriaal worden aangetroffen, met name in de vorm van huishoudelijk afval (resten van aardewerk, glas, bot) en bouwmaterialen.

Archeologische sporen mogen vanaf direct onder de verstoorde bovenlaag worden verwacht. Ook op diepere niveaus kunnen archeologische sporen aanwezig zijn. Deze sporen kunnen gerelateerd zijn aan humeuze niveaus in het strandwalzand, maar dat hoeft niet.

Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk want de ingreep blijft onder de vrijstellingsgrenzen van het bestemmingsplan. Het plangebied is kleiner dan 5000 m² en er wordt vanwege de archeologische verwachting niet dieper dan 40 cm in de bodem worden geroerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.2 Cultuurhistorie

De bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. Er bevinden zich geen monumentale of beeldbepalende panden. In de directe omgeving, langs de Kennemerstraatweg, bevinden zich wel verschillende panden met een monumentale of cultuurhistorische waarde. Door de nieuwe ontwikkeling worden deze waarden niet aangetast.

De historie van het gebied is als uitgangspunt genomen om kwaliteit te geven aan het plangebied en aan te sluiten bij de historische karakteristieken. Dit is gedaan door de toekomstige bebouwing in drie volumes te realiseren van verschillende grootte. Op deze manier wordt een verwijzing gemaakt naar de erfbouw zoals deze vroeger op boerderij-percelen aanwezig was: een woonhuis, een schuur en een stal.

4.10 Stikstofemissie

4.10.1 Algemeen

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator op 16 september 2019 kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

4.10.2 Beoordeling en conclusie

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied ligt op circa 5.000 meter (Noordhollands Duinreservaat) van het plangebied.

Gelet op deze afstand en het planvoornemen is voor deze ontwikkeling een berekening noodzakelijk. Beoordeeld dient te worden of als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren.

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied. Het aspect stikstofemissie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit m.e.r.). In dit besluit zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is 7 juli 2017 in werking getreden. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Het bevoegd gezag neemt vervolgens een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

4.11.2 Beoordeling en conclusie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden opgesteld. De ontwikkeling van 10 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Op 24 mei 2019 is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld in de vorm van een aanmeldnotitie. Het rapport is opgenomen als bijlage 6 van de toelichting.

De potentiële effecten van het plan zijn in hoofdstuk 3 beschreven. Daarbij is op relevante milieuthema's ingegaan en de effecten die het plan heeft op eventuele gevoelige gebieden in het plangebied en daarbuiten. Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar. Het bestemmingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

5.2 De regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 wordt in artikel 1 de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten (artikel 2).

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven. De regels per bestemming bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels). Het hoofdstuk bevat ook bepalingen die van toepassing zijn op meer bestemmingen, de zogeheten 'dubbelbestemmingen'. In paragraaf 5.3 worden de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer - Verblijfsgebied" uit voorliggend bestemmingsplan nader toegelicht.

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal algemene regels opgenomen. Behalve een antidubbeltelregel (artikel 6) zijn algemene bouwregels opgenomen (artikel 7). In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten. In deze regels is eveneens opgenomen dat balkons en dergelijke kunnen worden gerealiseerd, buiten het bouwvlak. In artikel 8 zijn afwijkingsregels opgenomen. Deze zijn om geringe afwijkingen o.a. van de in het plan opgenomen maten en grenzen mogelijk te maken. In artikel 9 is een algemene bevoegdheid opgenomen om de bestemmingsgrenzen aan te passen indien van belang is voor een technische betere realisering van bestemmingen of bouwwerken.

In de overige algemene regels (artikel 10) is de voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij de omgevingsvergunningaanvraag voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen voor het in te dienen plan.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht (artikel 11) en bevat tot slot de citeertitel van het plan in artikel 12.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Wonen

Het plangebied betreft een woongebied en is daarom bestemd met de bestemming "Wonen". De bijbehorende tuinen, erven en paden zijn ook ondergebracht onder de woonbestemming. Bij de woningen is het mogelijk een aan huis gebonden beroep/bedrijf uit te oefenen.

In het bestemmingsplan is een beperkte regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen. Alleen de aan- en uitbouwen in het verlengde van het hoofdgebouw tot 3 meter achter de achtergevel worden in de bouwregels mogelijk gemaakt. Voor de overige aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen is geen regeling opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht al de nodige oppervlakte aan erfbebouwing vergunningsvrij mogelijk maakt. Daarnaast heeft de gemeente een vastgesteld afwijkingenbeleid die het mogelijk maakt om binnen artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht genoemde gevallen, omgevingsvergunningen te verlenen voor veelvoorkomende erfbebouwing.

In die gevallen dat het vergunningsvrij bouwen niet voldoende mogelijkheden biedt, kan de gemeente binnen de gestelde kaders van het afwijkingenbeleid een omgevingsvergunning verlenen voor erfbebouwing. Met deze mogelijkheden vanuit de vergunningsvrije bouwwerken en aanvullend daarop de mogelijkheden om in afwijking van het bestemmingsplan vergunning te verlenen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt voldoende ruimte geboden voor het realiseren van erfbebouwing.

Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingswegen, straten, stoepen en parkeerplaatsen en plantsoenen zijn binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" opgenomen.

Waarde - Archeologie 3

De bestemmingen op de archeologisch waardevolle gronden kent een stelsel van aanlegvergunningen om het verstoren van de bodem door afgraven, door het leggen van leidingen, of het planten van diepwortelende bomen en struiken etc. te reguleren, zodanig dat de archeologische waarden niet verstoord worden.

Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen) omgevings-, bodemsanering- en ontgrondingenvergunningen, zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Bij projecten met een bodemverstoring van maximaal 5.000 m² en maximaal 40 cm diep zullen er geen archeologische verplichtingen zijn behalve de wettelijke meldingsplicht van toevallsvondsten aan de gemeente.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan bevat een bouwplan waar ook gemeentelijke kosten mee gemoeid kunnen zijn voor de aanpassing van infrastructuur of (mogelijke) planschade.

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en bestemmingsplanprocedure

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan biedt een regeling om de ontwikkeling van 10 woningen binnen het plangebied mogelijk te maken. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7.2 Vooroverleg en participatie

7.2.1 Vooroverleg

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan naar de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland gestuurd. Beiden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

7.2.2 Participatie

Om de buurt te informeren wordt een projectwebsite gelanceerd waar regelmatig nieuwsberichten op zullen worden geplaatst. Daarnaast worden de direct omwonenden geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven over de bouw en mogelijke hinder (heiwerk, transport). Op 12 maart 2019 is een inloopavond georganiseerd waarbij de omwonenden vragen hebben kunnen stellen en opmerkingen konden maken op het plan. Een verslag met een beantwoording van de inspraakreacties van de inloopavond is toegevoegd als bijlage 8 bij het bestemmingsplan.

Participatie met omwonenden n.a.v. commissie Ruimte op 7 januari

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ruimte van 7 januari jl. is opnieuw in gesprek gegaan met de bewoners. Hiervoor is op 21 januari een nieuwe inloopavond georganiseerd. Aanvullend is op 27 januari door gemeente een overleg met enkele bewoners uit de buurt en de ontwikkelaar georganiseerd. Het belangrijkste bezwaar betrof het parkeren rond het speelterreintje in relatie tot de verkeersveiligheid voor de kinderen in de buurt.

Door bewoners is voorgesteld om de parkeerplaatsen rond het speelterreintje anders te positioneren en twee parkeerplaatsen elders in de openbare ruimte te realiseren (nabij de tandarts), waardoor de veiligheid voor spelende kinderen wordt verhoogd. Dit voorstel is onderzocht en blijkt uitvoerbaar. Daarnaast zijn enkele andere opmerkingen van de bewoners verwerkt in het ontwerp.

Het aangepaste ontwerp is op 2 maart 2020 met enkele bewoners besproken. Deze bewoners hebben het voorstel besproken met de andere omwonenden. Op 09 maart hebben wij een gezamenlijke schriftelijke reactie van de bewoners ontvangen (zie bijlage). Hieruit blijkt dat het merendeel van de bewoners zich kan vinden in het aangepaste plan. De bewoners die tegen het nieuwe plan zijn hebben vooral moeite met de afname van het groen rond het speelterrein. Dit wordt elders grotendeels gecompenseerd in het plan.

Door één bewoner is ook een alternatief voorstel ingediend, waarbij één van de bouwblokken een kwartslag wordt gedraaid. Wij vinden deze aanpassing geen verbetering ten opzichte van het huidige plan, aangezien het speelterrein hierdoor geen centrale plek meer krijgt in het plan. Ook ontstaan meer achterkanten met schuttingen, wat de openheid en stedenbouwkundige uitstraling niet tegen goede komt.

De ontwikkelaar heeft aangegeven de bewoners actief te zullen betrekken bij de uitwerking van het plan. De inrichtingstekening die besproken is met de bewoners vormt het uitgangspunt voor het ontwerp (zie bijlage). Ook zal door de gemeente een parkeerdrukmeting worden uitgevoerd om vast te stellen of sprake is van een te hoge parkeerdruk en worden indien noodzakelijk aanvullende maatregelen getroffen.

7.2.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 4 juli 2019 tot en met woensdag 14 augustus 2019 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op het ontwerp in te dienen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op enkele punten aangepast. De aanpassingen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen. Hierin zijn ook de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Aeries berekening

Bijlage 8 Participatieavond

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00161-0305 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 plan

het bestemmingsplan "Kennemerstraatweg 215" van de gemeente Alkmaar.

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 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 aanpandig

gebouwen zijn aanpandig indien zij constructief aan elkaar zijn gebouwd en geluidoverlast kan ontstaan door contactgeluid via een constructieve verbinding.

1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend.

1.11 bestaand

bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of vergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

bestaand gebruik:

het gebruik dat legaal bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwkundig afgescheiden

gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien zij constructief onafhankelijk van elkaar zijn gebouwd.

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 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.

1.24 evenement categorie 1

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

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 huishouden

de zelfstandige bewoning van een woning door één of meer personen, die op een duurzame, gemeenschappelijke wijze samenwonen en er hun hoofdverblijf hebben, en die gezamenlijk gebruik maken van voorzieningen zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer.

1.28 kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.29 maatvoeringsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak die binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen verschillende bouwhoogtes of bebouwingspercentages;

1.30 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- d. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

1.31 prostitutie

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

1.32 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.34 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.35 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige of aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens.

1.36 vuurwerk

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat krachtens het Vuurwerkbesluit (AMvB d.d. 22 januari 2002) is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik alsmede vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 2, 3 of 4 en dat krachtens het Vuurwerkbesluit (AMvB d.d. 22 januari 2002) niet is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.37 webwinkel

detailhandel via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke (winkel)ruimte of showroom

1.38 woning

een zelfstandige woonruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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 dan wel 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 scheidsmuren) 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bodemingreep

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 ondergeschikte onderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsplangrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. wegen, straten en paden;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. pleinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. laad- en losplaatsen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. (ondergrondse) afvalcontainers;
- l. kunstwerken;
- m. beeldende kunst;
- n. oeververbindingen (bruggen);
- o. markten;
- p. bouwwerken;
- q. evenement categorie 1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 6 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid, en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenement categorie 1:
- b. op de gronden als bedoeld onder 3.1 sub q mogen samen per jaar een onbeperkt aantal evenementen plaatsvinden.

3.4.2 *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 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- met daarbij behorende:
- c. bouwwerken;
 - d. tuinen en erven;
 - e. wegen en paden;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. het achtererfgebied behorende bij een woning mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. aan- en uitbouwen mogen alleen worden gebouwd in het verlengde van het hoofdgebouw tot 3 meter achter de achtergevel;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat vóór de voorgevelrooilijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan anders dan erf- en terreinafscheidingen als bedoeld in sub a.

4.2.4 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub a lid 2, 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 parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de 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 is vermeld in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

4.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. kamerverhuur;
- b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- c. seksinrichtingen;
- d. prostitutie;
- e. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO);
- f. detailhandel.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.4.1 sub a in die zin dat ten hoogste 100 m² wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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;

5.2 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 5.000 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder 5.2 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 5.2 sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder 5.4 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.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor de onder 5.1 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:
 1. 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;
 2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;
 4. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
 5. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

5.4.2 Toegestane werken

- a. Het onder 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
 4. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 5000 m² en op minder dan 0,40 meter diepte.

5.4.3 Voorwaarden

- a. Een vergunning als bedoeld onder 5.4.1 wordt slechts verleend indien:
1. 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 5.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
 2. 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;
 3. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 - 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken en reeds onherroepelijk verleende vergunningen die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Woningwet op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.2 Algemene bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen

- a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 - 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 - 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 - 4. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b sub 3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
 - 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

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;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat nutsvoorzieningen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 35 m³ 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;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Overige algemene regels

10.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Parkeernormennota Alkmaar 2017-2027". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

10.2 Afwijken van parkeereisen

10.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1:

- a. voor zover op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien; of
- b. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

10.2.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 10.2.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Parkeernormennota Alkmaar 2017-2027". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kennemerstraatweg 215