

Groeneweg 74 Alkmaar

Bestemmingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Dhr. G.P. Stalknecht en mevr. D.A. Kout
IMRO-code	NL.IMRO.0361.BP00174-0305
versie	Vaststelling
datum	9 april 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.1.1	Het plangebied en omgeving	6
2.1.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	11
3.4.2	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	11
3.4.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	12
3.4.4	Structuurvisie Westrand 2030.....	12
3.4.5	Welstandsnota Alkmaar 2016.....	12
3.4.6	Nota Parkeernormen 2017 – 2027	13
3.4.7	Programma Duurzaam Alkmaar 2016 - 2020	13
3.5	Conclusie beleidskader	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Water.....	14
4.3	Bodem	15
4.4	Archeologie	15
4.5	Natuur	15
4.6	Stikstofdepositie	16
4.7	Verkeer en parkeren	17
4.8	Geluid wegverkeer	17
4.9	Luchtkwaliteit.....	17
4.10	Externe veiligheid.....	18
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.12	Duurzaamheid	19
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	19
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	19
5	Juridische planbeschrijving	20
5.1	Algemeen	20

5.2	Planregels	20
5.3	Handhaafbaarheid	21
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	22
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1	Participatie en wettelijk vooroverleg	23
7.2	Procedure.....	23
REGELS		24
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		25
Artikel 1 Begrippen.....		25
Artikel 2 Wijze van meten		28
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		29
Artikel 3 Tuin		29
Artikel 4 Wonen.....		30
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		32
Artikel 5 Anti-dubbelregel		32
Artikel 6 Algemene bouwregels		33
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels		34
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels.....		35
Artikel 9 Overige regels.....		36
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		37
Artikel 10 Overgangsrecht		37
Artikel 11 Slotregel		38
Bijlagen:		
• Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier • Quicksan natuur • Berekening stikstofdepositie • Aanmeldnotitie m.e.r.		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Groeneweg 74 te Alkmaar de bestaande bebouwing te slopen en twee woningbouwka- vels te realiseren. Momenteel is op het perceel een verouderde woning met voormalig saunabe- drijf aanwezig.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan West- rand Noord. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de twee bouwka- vels planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Groeneweg 74 heeft betrekking op het kadastraal perceel Alkmaar H1060 en ligt ten zuiden van de Groeneweg, nabij de Bergerweg.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Groeneweg 74 is gelegen in het bestemmingsplan Westrand Noord. Dit bestemmingsplan is op 4 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alkmaar. De gronden kennen in het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen. Op een groot deel van het perceel is een bouwvlak gesitueerd waarbinnen hoofdgebouwen kunnen worden gebouwd met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. In de bouwregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Omdat op het perceel 2 woningen zijn voorzien, is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplan 'Westrand Noord' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 *Het plangebied en omgeving*

De locatie is gesitueerd in de Bergermeerpolder. De Bergermeerpolder werd in 1566 drooggemalen en ingepolderd en is daarmee een van de oudste droogmakerijen van Nederland. Kenmerkend voor de droogmakerijen zijn de lage ligging, de onregelmatige randen die zijn ontstaan door afkalving van het voormalige meer, de rationele verkaveling vanuit een ontginningsas en de ringsloot met dijk of kade rondom de polder.

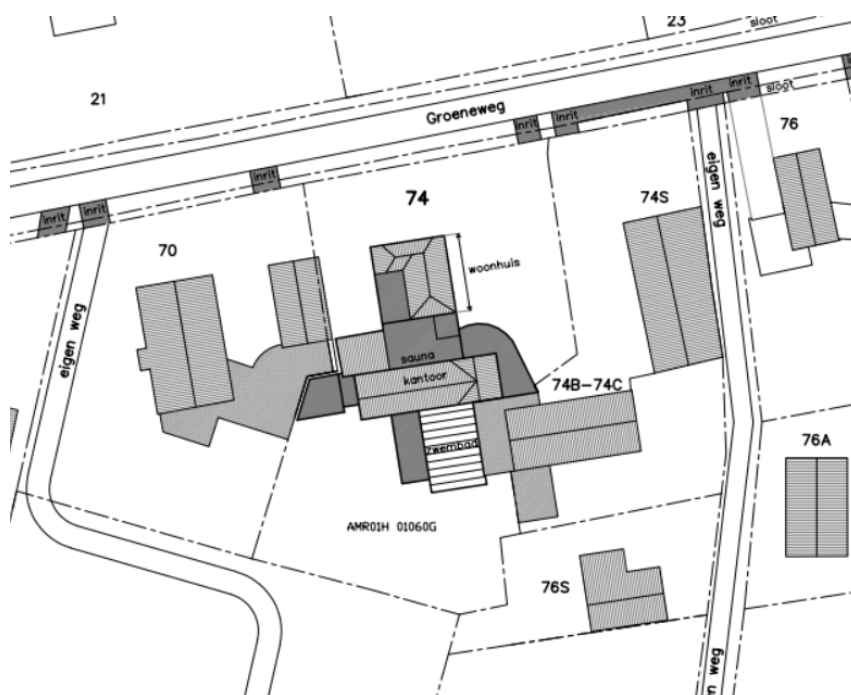
Langs de ontginningsassen centraal in de polder en langs de ringdijk, is bebouwing gesitueerd. Aan de oostzijde van de Groeneweg, op het grondgebied van de gemeente Alkmaar, is een klein cluster van woningen aanwezig. De bebouwing is gevarieerd en bestaat hoofdzakelijk uit individuele panden met een landelijk karakter. Centraal binnen dit cluster is aan de zuidzijde van de Groeneweg het onderhavige plangebied is gesitueerd.

2.1.2 *Ruimtelijke en functionele structuur*

Het perceel Groeneweg 74 heeft een oppervlak van 1.715 m². Op het perceel is een woning met een voormalig saunacomplex aanwezig. Het oorspronkelijke pand stamt uit 1920. De sauna is tot medio 2000 in gebruik geweest en is in de loop der tijd meerdere malen uitgebreid, waardoor een groot oppervlak aan bebouwing is ontstaan (ca. 2.000 m³). Sinds de beëindiging van de sauna wordt getracht het pand te verkopen. Tot op heden is dit niet gelukt. Een gezonde financiële saunaexploitatie is in dit pand financieel niet haalbaar. Verbouw naar een volledige woonfunctie stuit op dermate hoge verbouwkosten dat ook dit niet interessant is.



Figuur 2.1: Foto bestaande situatie



Figuur 2.2: Situatietekening bestaande situatie (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

2.2 Toekomstige situatie

Gelet op de onverkoopbaarheid van het pand is het voornemen om het totale pand te slopen en op te splitsen in twee woningbouwkavels. Met twee vrijstaande woningen wordt het oppervlak aan bebouwing aanzienlijk verkleind en zal een transparanter beeld ontstaan in vergelijking met de huidige situatie. De positionering van de woningen is zodanig ontworpen dat de woningen voldoende los van elkaar komen te staan. De voorste woning voegt zich wat betreft positie ten opzichte van de weg ten opzichte van de andere woningen aan dit deel van de Groeneweg. De tweede woning wordt schuin achter de voorste woning gesitueerd. Omdat in dit bebouwingscluster aan de Groeneweg meerdere woningen in de tweede lijn aanwezig zijn, is dit ruimtelijk acceptabel. De bouwvlakken waarbinnen de woningen gesitueerd moeten worden hebben een afmeting van 8 x 12,5 meter. In figuur 2.3 is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

Conform de bouwregels van het bestemmingsplan Westrand Noord bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van de noordelijke woning maximaal 6 meter respectievelijk 9 meter. Voor de woning die in de tweede lijn wordt gerealiseerd geldt ook een maximale bouwhoogte van 9 meter maar een maximale goothoogte van 4 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving.

De percelen krijgen beide een aparte inrit. De kavels zijn ruim genoeg om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Er worden 2 parkeerplaatsen per perceel aangelegd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ter plaatse bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en worden toekomstbestendige woningen gerealiseerd.

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

daarom niet van toepassing. Het plan maakt één extra woning mogelijk. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het bouwplan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

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

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.

Betekenis voor het project

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 5c van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De gronden waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, zijn reeds bestemd voor wonen en vormen door de ligging en omliggende bebouwing onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

Op grond van artikel 33 dient in een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect duurzaamheid. In dat kader wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 Provinciale woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij kleinschalige woningbouw via particulier opdrachtgeverschap plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

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

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de dorpen in het landelijk gebied allemaal beschikken over hun eigen kenmerken. Kleinschalige woonontwikkelingen binnen de dorpen kunnen de bestaande dorpsstructuur bekrachtigen. Het ontwikkelen van generieke woningbouwplannen zonder contextuele inpassing zijn niet het uitgangspunt. Als leidraad geldt het dorpseigen ontwikkelen: de oorspronkelijke dorpsstructuur is leidend als ruimtelijk uitgangspunt voor nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. De dorpen blijven compact, met uitzondering van Stompetoren, dat nog kan groeien door woningbouw in het westelijk deel als laatste afsluiting van het dorp. Het is belangrijk de gemeenschapszin en daarmee de vitaliteit in de dorpen te behouden. De toename van mobiliteit en de technologische vooruitgang maken het mogelijk in relatieve isolatie te kunnen beschikken over veel voorzieningen, zoals zorg of dagelijkse boodschappen. Het menselijke aspect van elkaar ontmoeten moet daar niet onder leiden en blijft centraal staan in de dorpen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalig bouwplan dat zicht voegt binnen het bestaande bebouwingscluster. Het plan is passend binnen de gemeentelijke Ontwikkelingsvisie.

3.4.2 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid.

Betekenis voor het project

De bouw van een tweede woning op het perceel betreft een kleinschalige binnenstedelijke woningbouwontwikkeling dat passend is binnen het regionaal woonbeleid.

3.4.3 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma² is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld.

Betekenis voor het project

De extra woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is passend binnen het kader van het RAP.

3.4.4 Structuurvisie Westrand 2030

De structuurvisie 'Westrand 2030' is op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Als overgangsgebied tussen het stedelijk en het landelijk gebied is de Westrand destijds aanwezig als één van de weinige plekken van Alkmaar waar nog ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Voor de kavels aan de Groeneweg is in de structuurvisie aangegeven dat hier een restrictief beleid gaat gelden:

- de huidige open plekken langs de Groeneweg blijven onbebouwd;
- op een reeds bebouwde kavel wordt geen extra bebouwing toegevoegd;
- eventuele vervangende nieuwbouw mag het beeld van de Groeneweg niet verstoren of het karakter aantasten en functies die conflicteren met de functie van open weidegebied en/of waterberging zijn niet toegestaan.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de openheid van de kavel aan de Groeneweg versterkt. Het bebouwd oppervlak neemt af en de functie blijft Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is passende binnen de structuurvisie.

3.4.5 Welstandsnota Alkmaar 2016

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

² Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2016-2020, 6 juni 2017

Betekenis voor het project

Voor de onderhavige locatie zijn de welstandscriteria voor 'Linten landelijk gebied' van toepassing. Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan deze criteria.

3.4.6 Nota Parkeernormen 2017 – 2027

De nota Parkeernormen 2017 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip "voldoende parkeer- of stallingsruimte" in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Betekenis voor het project

Op basis van de parkeernota geldt voor woningen met een BVO > 125 m² een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. De kavels zijn voldoende ruim om per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernota.

Daarnaast is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd dat er voldoende parkeervoorzieningen dienen te worden aangelegd

3.4.7 Programma Duurzaam Alkmaar 2016 - 2020

Op 24 maart 2016 heeft de Alkmaarse gemeenteraad unaniem ingestemd met het nieuwe Programma Duurzaam Alkmaar 2016-2020.

Belangrijke uitgangspunten daarin zijn de regionaal vastgestelde duurzaamheidsdoelstellingen:

- 20% CO2 reductie in 2020 (tov 2008).
- 20% energiebesparing in 2020.
- 20% duurzame energieopwekking in 2020.

Betekenis voor het project

Met betrekking tot duurzaamheid in relatie tot het onderhavige plan wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl³. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een afname aan bebouwd en verhard oppervlak plaats. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of zal worden geïnfiltreerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen / parkeer-koffers gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer verdragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 1 augustus 2019

4.3 Bodem

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Voor een klein deel van de locatie is aangegeven dat de gronden voldoende onderzocht/gesaneerd zijn. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie verder geen aandachtspunten aan. De activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsvonden geven geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten. De gronden hebben bovendien al een woonbestemming.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal na de sloop van de bebouwing een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd.

Betekenis voor het project

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente, hebben de gronden die direct aan het lint liggen een onderzoekseis indien de bodemversturende ingreep groter is dan 10.000 m² en dieper reiken dan 40 cm. Omdat de verstoringsnorm niet wordt overschreden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur

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

Betekenis voor het project

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

⁴ Groeneweg 74 te Alkmaar - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 2 november 2019

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Voor effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt verwezen naar paragraaf 4.6. Geconcludeerd wordt dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

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

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

4.6 Stikstofdepositie

Als gevolg van de vernietiging van het Programma Aanpak Stikstof in mei 2019, is momenteel ook voor relatief kleine bouwplannen een berekening van de stikstofdepositie nodig. Dit geldt zowel voor de gebruiksfase als de aanlegfase.

Betekenis voor het project

Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd⁵. Uit de berekeningen volgt dat er geen significante effecten als gevolg van stikstofdepositie te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden.

⁵ Stikstofberekening project Groeneweg 74 te Alkmaar, Van der Goes en Groot, 2 november 2019

De maximaal berekende projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen zijn door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten. In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In de Parkeernormennota 2017 – 2027 zijn de parkeernormen gerelateerd aan de locatie en de grootte van de woning. Het plangebied valt in de categorie 'Overstad en Overig'.

Voor woningen met een BVO > 125 m² geldt ter plaatse een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. De kavels zijn voldoende ruim om minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2017 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Bergerweg. Op basis van de verkeersgegevens zoals afkomstig uit het regionaal verkeersmodel is door de gemeente een geluidberekening met het programma SRM II uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat de geluidbelasting in het plangebied maximaal 49 dB bedraagt voor het prognosejaar 2030. Dit is de geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. Door rekening te houden met deze aftrek van in dit geval 5 dB bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 44 dB inclusief aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Omdat met de voorgenomen ontwikkeling slechts één woning wordt toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland. Ten noorden van het plangebied ligt op circa 180 meter afstand een aardgastransportleiding. In de nieuwe situatie zal op de locatie één extra woning aanwezig zijn. Vanwege het verdwijnen van het saunacomplex neemt de gemiddelde persoonendichtheid als gevolg van het plan niet toe. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

Het plangebied wordt omgeven door bestaande woonpercelen. Aan de zuidzijde geldt een bestemming Recreatie – 1. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatie. In het bestemmingsplan is dit gedefinieerd als “vormen van recreatie met een beperkte omvang en uitstraling en gericht op het beleven van het buitengebied, zoals: verhuur van fietsen, boerengolf en georganiseerde wandelingen”. Deze activiteiten staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving van het plangebied.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO₂-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water.

Betekenis voor het project

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. In 2020, wanneer de woningen gebouwd zullen worden, mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd. Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de kavels. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast is daarom nog niet aan te geven. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de voorwaarden vanuit het duurzaamheidsbeleid.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Er is een aanmeldnotitie⁶ opgesteld waarin waaruit naar voren komt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen als gevolg van het plan zullen optreden. Er is geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

⁶ Aanmeldnotitie Groeneweg 74 Alkmaar, DNS Planvorming BV, 17 december 2019

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1: Begrippen

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

- Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Tuin

De gronden tot 3 meter achter beide bouwvlakken van de bestemming Wonen zijn als Tuin bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Wonen

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbij per bouwvlak maximaal één woning gebouwd kan worden. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven..

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 9: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 10: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 11: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De kosten voor het plan zijn hiermee anderszins verzekerd. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en wettelijk vooroverleg

De bewoners van de woningen in de directe omgeving, te weten Groeneweg 70, 74a, 74b en 76s zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het planvoornemen. Geen van de bewoners heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen het bouwplan. Door meerdere bewoners is aangegeven dat ze het plan als een verbetering van de situatie aan de Groeneweg zien.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Vooroverleg met de provincie is gelet op de binnenstedelijke ligging niet noodzakelijk in het kader van het Besluit beperking vooroverleg.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 30 januari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend welke door bewoners van drie adressen is ondertekend. In de 'Nota van beantwoording zienswijze' is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Als gevolg van de zienswijze zijn beide bouwvlakken 3 meter naar het westen opgeschoven.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Groeneweg 74 Alkmaar' met identificatienummer NL.IMRO.0361.BP00174-0305.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroep / bedrijf:

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

1.4 aan- of uitbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend bouwwerk

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

1.11 bijgebouw:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 detailhandel:

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

1.20 erker:

een ondergeschikte uitbouw aan de voor of zijkant van de woning die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is maximaal 1,5 meter diep en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

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

1.23 logies met ontbijt:

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, overnachtingsaccommodatie gericht op het verschaffen van kortdurend verblijf (logies) en ontbijt. De ruimte voor logies met ontbijt biedt plaats voor maximaal 4 personen, is onderdeel van het hoofdverblijf en beschikt niet over een eigen kookvoorziening.

1.24 peil:

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld na 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.

1.25 prostitutie:

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

1.26 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.

1.27 woning:

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

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. erf en toegangswegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en -partijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfscheidingen mag niet meer dan 1,2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten minste 1 m uit de perceelgrens worden gebouwd;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 m², tot een gezamenlijke oppervlakte per perceel van niet meer dan 10 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen ten behoeve van de opslag van goederen en materialen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven,

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. waterlopen en -partijen;
- f. tuinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroep en 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 vermeld is in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.3.1 sub a ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 100 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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 bebouwen 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 7 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 8 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 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 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

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

9.1.1 Specifieke gebruiksregels

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

9.2 Laden en lossen

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

9.3 Afwijking van de parkeereisen

9.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 en 9.2:

- a. voor zover op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte wordt voorzien;
- b. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

9.3.2 Parkeerfonds

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 kan als voorwaarde worden verbonden dat de vergunninghouder verplicht is een door het bevoegd gezag vastgesteld bedrag in een parkeerfonds te storten, tenzij het bevoegd gezag van mening is dat op grond van gewichtige omstandigheden deze verplichting achterwege dient te blijven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Groeneweg 74 Alkmaar'.