

# Bestemmingsplan Ringerskwartier

Voorontwerp

Gemeente Alkmaar

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 29 september 2020

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Ringerskwartier

**Subtitel** : Voorontwerp

**Projectnummer** : 356578

**Referentienummer** : SW-01

**Revisie** : 01

**Datum** : 29 september 2020

**Auteur(s)** : R. Dekker

**Gecontroleerd door** : J. Muijsers

**Goedgekeurd door** :

**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 72 850 26 57  
[www.sweco.nl](http://www.sweco.nl)

# Inhoudsopgave

TOELICHTING .....	6
1 Inleiding .....	7
1.1 Aanleiding en doelstelling .....	7
1.2 Ligging plangebied .....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	8
2 Plangebied .....	9
2.1 Inleiding .....	9
2.2 Historie .....	9
2.3 Ruimtelijke visie .....	10
2.4 Stedenbouwkundig plan .....	10
2.5 Programma .....	11
2.6 Beeldkwaliteit en architectuur .....	11
2.7 Openbare ruimte .....	12
2.8 Duurzaamheid .....	13
3 Beleidskader .....	15
3.1 Inleiding .....	15
3.2 Rijksbeleid .....	15
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	15
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....	15
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte .....	16
3.2.4 Nationaal waterbeleid .....	16
3.3 Provinciaal en regionaal beleid .....	17
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening .....	17
3.3.2 Woonvisie regio Alkmaar en Regionaal Actie Programma regio Alkmaar .....	18
3.3.3 Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025 .....	20
3.4 Gemeentelijk beleid .....	20
3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040 .....	20
3.4.2 Ontwikkelingsvisie Overstad 2014 .....	21
3.4.3 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Overstad .....	21
3.4.4 Detailhandelsstructuur binnenstad en Overstad .....	21
3.4.5 Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027 .....	22
3.4.6 Beleidsnota Erfgoed Alkmaar 2016-2026 .....	22
3.4.7 Duurzaam Alkmaar 2020-2024 .....	22
3.4.8 Beleid hogere waarden Wet geluidhinder .....	23
3.4.9 Welstandsnota Alkmaar 2016 .....	23
3.4.10 Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027 .....	23
3.5 Conclusie beleidskader .....	23
4 Milieu- en omgevingsaspecten .....	24
4.1 Algemeen .....	24
4.2 Water .....	24
4.3 Bodem .....	26
4.4 Archeologie .....	26
4.5 Cultuurhistorie .....	27

4.6	Natuur .....	27
4.7	Verkeer en parkeren .....	28
4.8	Geluid wegverkeer .....	29
4.9	Luchtkwaliteit.....	30
4.10	Externe veiligheid.....	31
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.12	Duurzaamheid.....	32
4.13	Bezonning .....	33
4.14	Windhinder.....	34
4.15	Molenbiotoop.....	35
4.16	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	35
4.17	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....	36
5	Juridische planbeschrijving .....	37
5.1	Algemeen.....	37
5.2	Planopzet en systematiek.....	37
5.3	Verbeelding.....	37
5.4	Planregels .....	37
5.5	Handhaafbaarheid .....	39
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	40
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	41
7.1	Participatie en vooroverleg .....	41
7.2	Procedure.....	41

#### BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Beeldkwaliteitsplan
- Watertoets
- Verkennend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek
- Archeologisch bureauonderzoek
- Verkennend natuuronderzoek
- Onderzoek stikstofdepositie
- Onderzoek verkeersgeneratie en ontsluiting
- Mobiliteitsvisie
- Akoestisch onderzoek
- Bezonningsstudie
- Windklimaatonderzoek
- Aanmeldnotitie m.e.r.

REGELS .....	42
Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	43
Artikel 1 Begrippen.....	43
Artikel 2 Wijze van meten .....	47
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	48
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied.....	48
Artikel 4 Wonen.....	49
Artikel 5 Waarde – Archeologie E .....	51
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering .....	53
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	54
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel .....	54
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	55
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels .....	56
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	57
Artikel 11 Overige regels.....	58

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	59
Artikel 12	Overgangsrecht .....	59
Artikel 13	Slotregel .....	60

**BIJLAGE BIJ DE REGELS**

- Staat van Bedrijfsactiviteiten

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan betreft de voorgenomen herontwikkeling van het terrein ten noorden en westen van de voormalige Ringersfabriek in Alkmaar. Het project Ringerskwartier bestaat uit de bouw van maximaal 285 woonappartementen in combinatie met commerciële voorzieningen en inpandige parkeervoorzieningen. Het project wordt vormgegeven binnen de kaders van het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelbeeld.

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

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd in de wijk Overstad, op de hoek van de Noorderkade en Noorderstraat. Aan de overzijde van het Noordhollandsch Kanaal bevindt zich de historische binnenstad van Alkmaar. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op de luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omljnd)

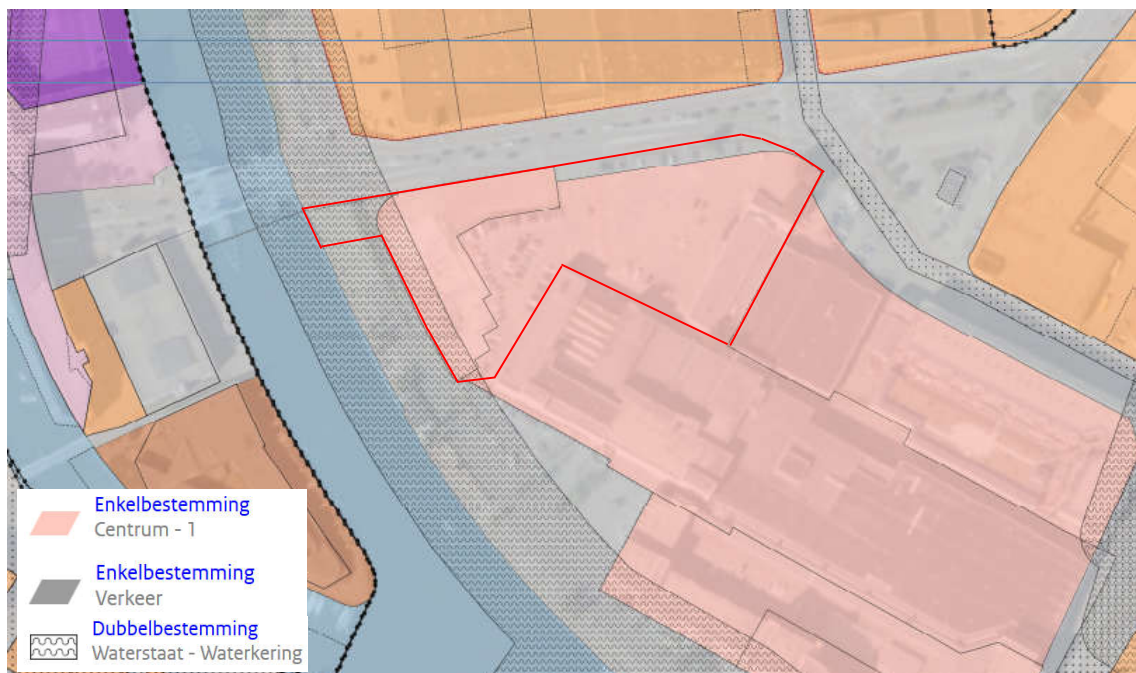
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Overstad, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 mei 2013. De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming 'Centrum – 1' en voor een klein deel de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Centrum – 1' zijn woningen (inclusief aan huis verbonden beroep/bedrijf), detailhandel (in de eerste en tweede bouwlaag), kantoren, maatschappelijk voorzieningen, dienstverlening en voorzieningen op het gebied van recreatie, sport, cultuur en ontspanning toegestaan. Binnen de bestemming Verkeer zijn onder andere wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen toegestaan.

Op de kop van het plangebied nabij de Tesselsebrug (ter hoogte van het voormalige pand van Bandenservice Noorderkade BV) geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 25 meter. Voor de overige gronden van het plangebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 20 meter. In de bestemming Centrum – 1 is bepaald dat het bestemmingsvlak volledig mag worden bebouwd.

Binnen de bestemming Verkeer zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan in de vorm van kiosken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een klein deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en is mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Er zijn binnen deze zone uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter. Hier kan van worden afgeweken indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkering en hiervoor advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.



Afbeelding 2.2: Uitsnede bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft gebruik passend binnen de bestemming Centrum – 1. De bouwhoogte van de woontorens (zie paragraaf 2.3) is in strijd met de bouwregels van deze bestemming. Tevens is het bouwplan in strijd met de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Verkeer.

## 2 Plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de historie van het gebied en de bestaande situatie, de en de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Historie

Het gebied Overstad ligt ten noorden van de historische binnenstad van Alkmaar en wordt ruimtelijk van de binnenstad gescheiden door het Noordhollandsch Kanaal. Het plangebied vormde vroeger een polder met weilanden, doorsneden door rechte sloten. Langs de oost- en zuidrand was al enkele eeuwen sprake van (pre)industriële bedrijvigheid. Met de aanleg van het Noordhollandsch Kanaal in 1825 en de toenemende scheepvaart werd Overstad aantrekkelijk voor bedrijven. De Alkmaarsche Stoommeelfabriek (1888) en de Ringersfabriek (1920) zijn twee internationale, historische iconen van deze industriële fase.

Rond 1950 werd het gehele gebied bestemd tot bedrijventerrein. Daartoe werd er voor het gebied een nieuw, rechthoekig stratenplan ontworpen dat slechts deels opging in de oude verkaveling. Jarenlang kwam de bebouwing niet verder dan de strook tussen Kwakelkade en Koedijkersstraat/Noorderstraat. Vanaf circa 1970 werd de rest van Overstad bebouwd. Tegelijkertijd vestigde zich Klercq Woonwereld in de voormalige chocoladefabriek Ringers en volgden andere grote detailhandelszaken, verspreid over Overstad. In het plangebied zelf, naast de voormalige chocoladefabriek, waren Bandenservice Noorderkade BV en de supermarkt Lidl gevestigd.

De oorspronkelijke functie van bedrijventerrein raakte daardoor steeds meer verweven met grootschalige detailhandel. Daardoor ontstond langzamerhand een gemengd gebied. Met de realisatie van appartementen in de tweede helft van de 90-er jaren in de zone langs het Noordhollandsch Kanaal, is er steeds grotere mix van stedelijke functies in Overstad ontstaan. Door ontwikkelingen in Overstad in relatie tot het centrum van Alkmaar, was een nieuwe visie op het gebied wenselijk (zie paragraaf 2.3).



Afbeelding 2.1: Huidige situatie (bron: Google Earth)

## 2.3 Ruimtelijke visie

De gemeente Alkmaar heeft een proces in gang gezet om Overstad te herontwikkelen. Overstad moet een levendig en aantrekkelijk stadsdeel van Alkmaar worden. Een centrumlocatie met een hoogwaardig woon-, werk- en voorzieningenniveau en een kwalitatief goede openbare ruimte, met een goede verbinding met de oude binnenstad.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kanaalzone. Dit gebied dat zich uitstrekt langs de oevers van het Noordhollandsch Kanaal, biedt in de toekomst ruimte aan 30.000 inwoners gecombineerd met werkgelegenheid. De Kanaalzone wordt een veelzijdige leefomgeving met een stedelijke sfeer. Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Alkmaar het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de 5 deelgebieden vastgesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Ontwikkelbeeld Overstad.

In het Ontwikkelbeeld is voor Overstad de gebiedsidentiteit 'Gastvrij centrum' opgenomen. Dit staat voor "Een moderne stad met eigentijdse voorzieningen. De architectuur en de inrichting van de buitenruimte staat in contrast met het karakter van de historische binnenstad. Er is volop ruimte voor kleur en diversiteit van materialen." Overstad wordt onderdeel van het centrum van Alkmaar. Overstad kan in de toekomst transformeren naar een hoog stedelijk centrummilieu. Hoogstedelijk betekent dat er ook een mix van programma's binnen een gebouw mogelijk is, dat er sprake is van een hoge dichtheid en dat de typologie van gebouwen een grote verscheidenheid kent. Hoogstedelijk staat verder voor een grote diversiteit aan publieke plekken (straten, stegen, pleinen en parken). De oude stad en de nieuwe stad horen bij elkaar als centrum, maar blijven als verschillende delen herkenbaar. De ambitie is om een nieuwe groene stedelijke ruimte voor ontmoeten toe te voegen.

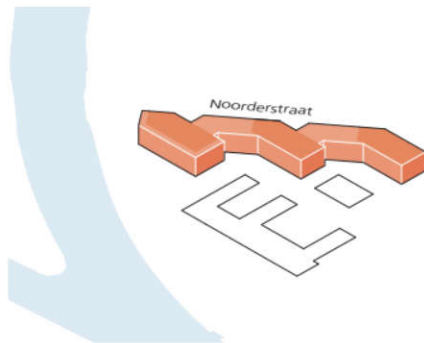
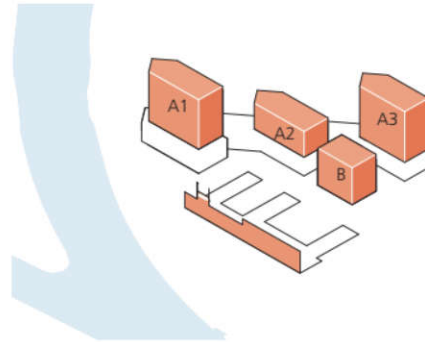
## 2.4 Stedenbouwkundig plan

In het Ontwikkelbeeld zijn ruimtelijke opgaven benoemd die vertaald zijn in een beeldkwaliteitsplan<sup>1</sup> en stedenbouwkundig plan voor het Ringerskwartier. Het Ringerskwartier omvat de herontwikkeling van de terreinen rondom de oude (te herontwikkelen/renoveren) Ringersfabriek. Deze locatie vormt de schakel tussen het historische centrum van Alkmaar en het moderne Overstad en heeft tegelijkertijd een strategische ligging in de Kanaalzone. Het Ringerskwartier is ontworpen met als basis deze bestaande structuren met elkaar te verweven en zo een gevarieerd en levendig woonmilieu te creëren. Er ontstaat hierdoor een gebouwencomplex met afwisselende hoogtes en een divers programma. Het openbaar gebied wordt gekenmerkt door een groen dwaalmilieu dat aansluit op de kanaaloevers

Momenteel wordt de Ringersfabriek herontwikkeld tot woongebouw met op de begane grond plek voor publiek toegankelijke functies. Het voorplein gelegen aan het Noordhollandsch Kanaal zal fungeren als groene ontmoetingsplek en activiteitenplein. De voormalige fabriek en dit plein zullen straks het middelpunt van het Ringerskwartier gaan vormen. De nieuw te bouwen woongebouwen sluiten in hun architectuur aan op de uitstraling, massaverdeling en detaillering van de Ringersfabriek. Ook qua kleurgebruik zullen de woongebouwen verwant zijn aan de fabriek.

De nieuwbouw van het Ringerskwartier bestaat uit twee typen gebouwen: het plintgebouw en de woongebouwen. Het plintgebouw begeleidt de Noorderstraat en is vier bouwlagen hoog. De vorm van dit volume biedt afscherming van het verkeersgeluid, zodat er een aantrekkelijkere leefkwaliteit ontstaat aan de zuidzijde van het gebouw. Drie woongebouwen staan op dit plintgebouw, woongebouw B staat los gepositioneerd. Alle woongebouwen zijn hun hoofdrichting gelijk aan de fabriek. Gebouwen A1 en A3 zijn hoog (maximaal 50 m), gebouwen A2 (maximaal 35m) en B (maximaal 30m) zijn iets lager, waardoor er een speels ritme ontstaat en alle woningen zicht hebben op het kanaal en de binnenstad. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat de maximale hoogtes gerelateerd worden aan het toekomstig peil van het aan te leggen Ringersplein dat grenst aan het plangebied, zijnde 1,30 m +NAP.

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitsplan Ringerskwartier Alkmaar, Urbis, 19 december 2019

**Het plintgebouw****De woongebouwen**

Afbeelding 2.2: Volumeopbouw

De toppen van de woongebouwen hebben een aftrapping in de richting van de binnenstad en/of de Ringersfabriek. Dit doorbreekt de grote maat van de volumes en sluit aan op de getrapte bebouwing van de binnenstad en het pand van de voormalige Ringersfabriek. De afzonderlijke vlakken worden wel plat afgedekt.

## 2.5 Programma

Binnen het plangebied zijn maximaal 285 woningen voorzien. Het plintgebouw heeft een gemengd programma. De begane grond van het gebouw bestaat uit commerciële voorzieningen en wordt georiënteerd naar de Noorderstraat. Uitzondering hierin zijn de ruimtes onder woongebouwen A1 en A3, deze bestaan ook deels uit woningen.

De 1e, 2e en 3e verdieping van het plintgebouw bestaat uit parkeren. Ook hier geldt dat de ruimtes onder woongebouwen A1 en A3 deels uit woningen bestaan. Op de verdiepingen onder woongebouw A2 zijn ook woningen toegestaan.

Het onderhavige bestemmingsplan is zo opgesteld dat er uitwisseling in functies in de gebouwen mogelijk is als de behoefte hier aanleiding toe geeft.

De appartementen variëren van circa 45 m<sup>2</sup> GBO (gebruiksoppervlak) tot circa 175 m<sup>2</sup>. Minimaal 30% van de woningen valt binnen de sociale sector. Circa 10% van de woningen wordt uitgevoerd als middeldure huur.

## 2.6 Beeldkwaliteit en architectuur

Het plintgebouw krijgt een groene uitstraling en heeft een levendige plint langs de Noorderstraat. De parkeervoorziening wordt omhuld met groen. De gevel wordt voorzien van een leeflaag waardoor het groen een bepaalde massa en uitstraling heeft. Bovenop de parkeervoorziening komt een zogenaamd klimaatdak. Dit dak heeft een groene uitstraling waarbij vegetatie zorgt voor waterbuffering en ruimte is voor plaatsing van zonnepanelen.

In het Ringerskwartier wordt er gebouwd in eigentijdse architectuur die past bij de identiteit van Overstad als jong, modern stadsdeel. Historiserende / retro architectuur is niet toegestaan. Wel is er afstemming met de architectuur van de Ringersfabriek. Gezien vanuit de binnenstad mag de architectuur van de woongebouwen de Ringersfabriek niet overheersen.

De woongebouwen moeten in hun architectonische uitstraling onderling duidelijk afwijken van elkaar. Door de verschillen per onderdeel krijgt het Ringerskwartier een verkleining in korrelgrootte en wordt er met respect omgegaan met de schaal van de fabriek en de historische binnenstad.

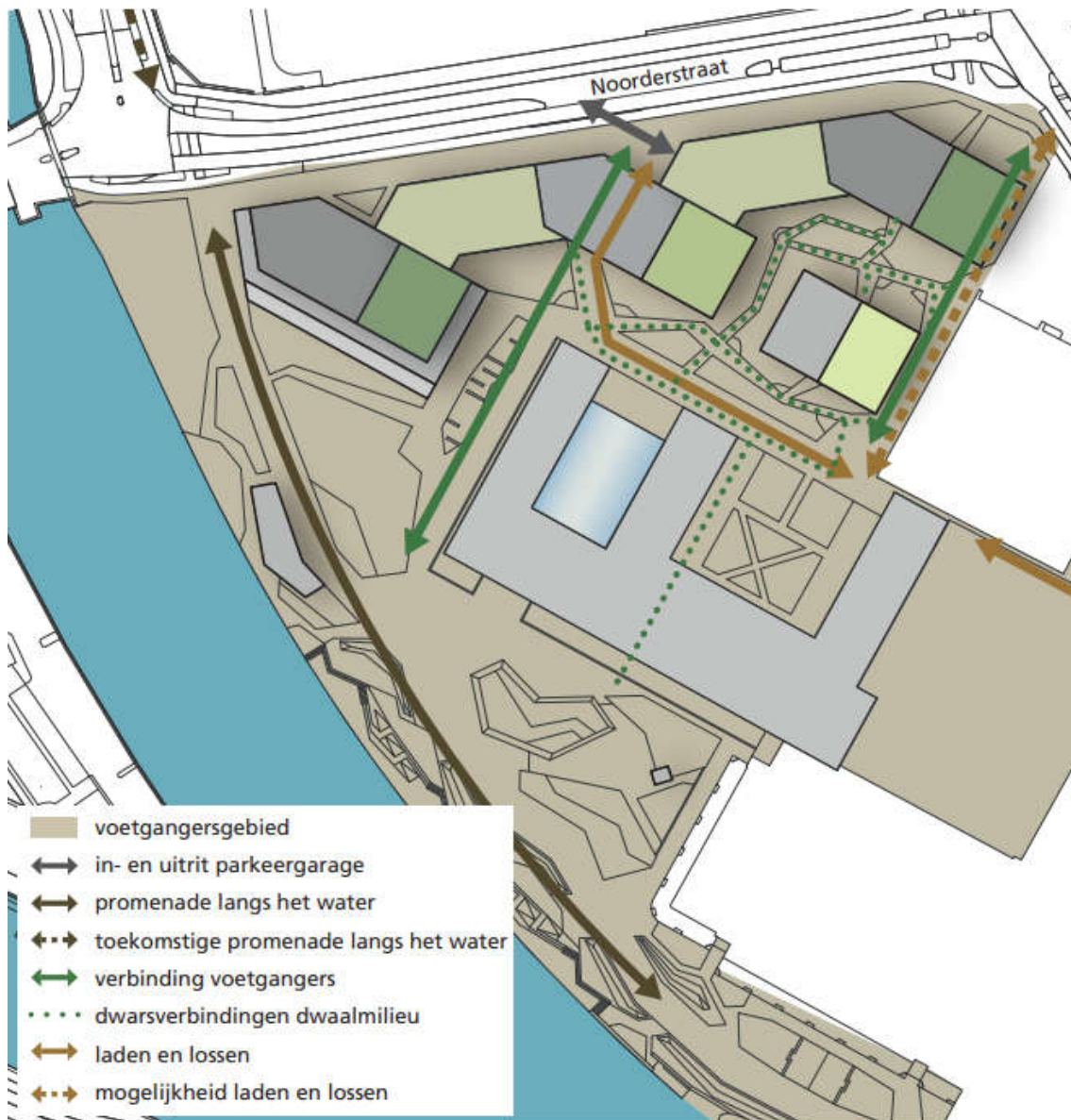
De woongebouwen worden toegepast in baksteen. De materiaalkeuze voor het plintgebouw kan afwijken, deze is wel afgestemd op de woongebouwen.

## 2.7 Openbare ruimte

In het Ontwikkelbeeld is bepaald dat er zo min mogelijk ruimte met stenen en asfalt wordt ingericht en zoveel mogelijk ruimte groen kan blijven en wordt toegepast. In de openbare ruimte is tussen de gebouwen een groen "dwaalmilieu" het uitgangspunt. Het dwaalmilieu heeft een open en groen karakter zonder hekken of andere afscheidingen. Privacy voor de woningen op de begane grond worden gewaarborgd door middel van beplanting. De verbindende ruimte tussen het groene dwaalmilieu en de promenade langs het Noordhollandsch Kanaal vormt een groenstedelijke overgangszone met verblijfskwaliteit.

De pleinen langs het water krijgen een groene uitstraling en nodigen uit tot verblijven. De bestaande situatie van de Noorderstraat tot en met het fietspad blijft gehandhaafd. Tussen het fietspad en de toekomstige bebouwing komt een breed trottoir met bomen. Tevens worden twee pleintjes gerealiseerd met verblijfskwaliteit.

Het grootste gedeelte van het plangebied is autovrij en de openbare ruimte wordt ingericht voor voetgangers en fietsers. Het gebied krijgt een open karakter en wordt nergens afgesloten door hekken. Dwarsverbindingen zijn mogelijk en gewenst. De ontsluiting van de parkeergarage ligt aan de Noorderstraat.



Afbeelding 2.3: Verbindingen openbare ruimte

## 2.8 Duurzaamheid

Een gezonde en duurzame leefomgeving is de belangrijkste voorwaarde voor een succesvolle buurt. Belangrijke aspecten in de ontwikkeling van het Ringerskwartier zijn:

- energiebesparing en duurzame energie hebben hoge prioriteit bij de ontwikkeling van Ringerskwartier;
- er worden geen appartementen aangesloten op het aardgasnet;
- er wordt naar gestreefd om kansen/mogelijkheden te benutten om aansluitingen op collectieve energiesystemen te realiseren;
- uitgangspunt is dat er wordt aangesloten op het netwerk van HVC (Huisvuilcentrale Alkmaar) met als aanvulling een collectief WKO systeem. De gezamenlijke installatie zorgt voor warmte, koeling en warm water;
- alle nieuw te leveren woningen worden conform de BENG uitgangspunten ontworpen, waarbij het streven is om het energieverbruik te minimaliseren t.o.v. de huidige regelgeving;
- woningen worden gedurende 2 jaar gemonitord op energieverbruik. Gebruikers hebben zelf ook zicht op het verbruik middels een digitaal registratiesysteem;

- kopers krijgen praktische- energietips om zo efficiënt mogelijk met de woningen incl. techniek om te kunnen gaan.

In Ringerskwartier is het streven om grondstoffen te hergebruiken en afvalstromen te beperken, juist bij de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van gebieden.

De leefomgeving van het Ringerskwartier wordt zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast. De woningen komen hoger dan het openbaar gebied. Het mogelijk in de toekomst onderlopen van woningen wordt hiermee voorkomen. Platte daken van gebouwen worden ingericht met vegetatiedaken in combinatie met zonnepanelen. Daktuinen en vegetatiedaken vormen een uitstekende milieuvriendelijke aanvulling op de traditionele dakbedekking en bieden een uitgelezen kans om groen toe te voegen aan de stad. Daarnaast heeft het groen dak het vermogen om water te bufferen, te bergen en terug te geven aan de beplanting of vertraagd te leveren aan het rioolsysteem. Inzake de gevels wordt onderzocht hoe groen te integreren is in de gevels van de parkeergarage. Hittestress wordt voorkomen. De groene gevels en daken, de openbare ruimte, en de watervlakken zorgen voor vrije luchtstroming en dus afkoeling.

Ook de veranderende mobiliteit krijgt aandacht in het plan. De fiets krijgt een prominente rol toebedeeld vanuit eenvoudig toegankelijke bergingen die zich dicht bij gebouwtoegangen (maaiveldniveau) bevinden. Voetgangers hebben korte looplijnen naar openbaar gebied en kunnen eenvoudig gebruik maken van openbaar vervoer. De openbare ruimtes worden zodanig ontworpen zodat deze uitnodigen om te bewegen en dat het prettig is om te verblijven en recreëren. De aanwezigheid van het nieuwe Ringersplein en het doorzetten van de ontwerpvisie van dit plein en de Noorderkade naar het binnen gebied van Ringerskwartier is hierbij erg belangrijk.

Het voornemen is om deelauto's in te zetten en daardoor minder parkeerplaatsen te realiseren. In de garage en in de woongebouwen worden oplaadpunten gemaakt voor elektrische fietsen en auto's.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *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 het beleid van de provincie, regio en gemeente.

#### 3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

#### *Betekenis voor het project*

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving

van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. 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.

Op grond van de huidige bestemming en bebouwing in het plangebied wordt de locatie aan gemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

### 3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

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

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

#### *Betekenis voor het project*

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

### 3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

#### Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> 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 voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

### Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"

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

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

### Nationaal Waterplan

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

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

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

### *Betekenis voor het project*

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

## **3.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### *3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en 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 hoofdambitie 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 3 september 2019 vastgesteld. De PRV wordt opgevolgd door de provinciale Omgevingsverordening. Vooralsnog is het plan getoetst aan de nu geldende PRV. De nieuwe Omgevingsverordening staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan overigens niet in de weg.

#### *Betekenis voor het project*

##### Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 4.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Met de uitgangspunten in het Regionaal Actie Programma (RAP) heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. De colleges in de regio Alkmaar moeten nog een regionale woningprogrammering vaststellen. Deze wordt periodiek geactualiseerd. Het aantal woningen in het plan Ringerskwartier wordt hierin opgenomen. De regionale woningprogrammering vervangt de afstemming in het PORA en zal regelmatig worden geactualiseerd.

##### Artikel 30: Regionale waterkeringen

Voor het onderhavige bestemmingsplan is het artikel 30 'Regionale waterkeringen' relevant. Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. De PRV schrijft voor dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels en een vrijwaringzone opdat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan geeft hier invulling aan door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

##### Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. In artikel 4.12 wordt hier nader op ingegaan.

Het onderhavige bestemmingsplan is in lijn met de regels zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

#### *3.3.2 Woonvisie regio Alkmaar en Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

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

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

##### Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;

1. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
2. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
3. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;

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

#### Overloop vanuit MRA

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

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

#### Nieuwbouw

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

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

#### Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

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

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

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland<sup>2</sup> geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de

<sup>2</sup> Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 2019

afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

#### *Betekenis voor het project*

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

#### **3.3.3** *Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025*

De regio zet in de Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025 in op verdere versterking van de detailhandelsstructuur en de regionale afstemming van nieuwe ontwikkelingen. Het doel van de visie is drieledig. Allereerst het behouden van tevreden bezoekers van de winkelgebieden in de regio Alkmaar. Daarnaast het realiseren van beter functionerende winkelgebieden tot aan 2025. En als laatste het geven van handvatten om winkelgebieden regionaal beter ten opzichte van elkaar te laten functioneren. In de visie zijn winkelgebieden ingedeeld met betrekking tot de mate van kansrijk perspectief.

Overstad is het grootste doelgerichte winkelgebied in de regio met een oppervlakte van bijna 100.000 m<sup>2</sup> detailhandel. De aantrekkingskracht van dit grote aanbod, een aantal sterke individuele trekkers en de bijzondere locatie dichtbij de binnenstad maken Overstad tot het belangrijkste, doelgerichte winkelgebied in de regio. In de detailhandelsvisie is Overstad als winkelgebied met een kansrijk perspectief aangeduid. Het gebied heeft echter wel te maken met een forse leegstand, hoofdzakelijk in het centrum van Overstad.

#### *Betekenis voor het project*

Het zuidelijke deel van de Noorderkade, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, is de schakel tussen Overstad en het historische stadscentrum en vormt onderdeel van het kernwinkelgebied van Alkmaar. Binnen de centrumbestemming die geldt voor het overgrote deel van het plangebied is al een diversiteit aan functies toegestaan, waaronder detailhandel. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op woningbouw met in de begane grondlaag ruimte voor in totaal 1.500 m<sup>2</sup> detailhandel. Dit bestemmingsplan staat niet meer detailhandel toe dan het voorgaande bestemmingsplan. De ontwikkeling is passend binnen de regionale detailhandelsvisie.

## **3.4** **Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1** *Omgevingsvisie Alkmaar 2040*

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

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is

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

Het uitwerkingsprogramma voor de Alkmaarse Kanaalzone heeft inmiddels verder gestalte gekregen in de vorm van het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de 5 deelgebieden. Zie hoofdstuk 2.

#### *Betekenis voor het project*

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente het Kanaal omarmt door aantrekkelijke kanaaloevers te realiseren met ruimte voor woningen, cultuur en creativiteit aan het water. Van een kanaal dat Alkmaar in tweeën deelt naar de Stadsrivier van het centrum. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier invulling aan.

#### *3.4.2 Ontwikkelingsvisie Overstad 2014*

In 2014 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Overstad vastgesteld. De ontwikkelingsvisie toont de speelruimte en de ontwikkelingsmogelijkheden voor Overstad. Op de kaart van de Ontwikkelingsvisie maakt het plangebied onderdeel uit van de deellocatie Noorderkade Zuid dat is aangeduid als 'Gemengd stedelijk & retail'. Het zuidelijke deel van de Noorderkade is de schakel tussen Overstad en het historische stadscentrum en vormt onderdeel van het kernwinkelgebied van Alkmaar en kenmerkt zich door de aanwezigheid van grootschalige detailhandel, vooral in consumentenelektronica. Verder is de locatie geschikt voor op het water/de kade georiënteerde horeca en appartementen. Het is een plek waar zowel overdag (winkelend publiek) als 's avonds (horeca bezoekers) reuring is. De inrichting van de openbare ruimte moet hierop aansluiten en moet de relatie met het water en het historische stadscentrum versterken.

Voor de gronden van het plangebied is in de Ontwikkelingsvisie aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor hoogbouw met appartementen en publieksfuncties op de begane grond die de entree tot Overstad over de Noorderstraat en het zuidelijke deel van de Noorderkade markeert.

#### *Betekenis voor het project*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voor het plangebied invulling gegeven aan de Ontwikkelingsvisie Overstad 2014.

#### *3.4.3 Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Overstad*

Op 4 juli 2019 zijn het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden van de verschillende deelgebieden (waaronder Overstad) vastgesteld. Het Omgevingsbeeld en de Ontwikkelbeelden geven richting aan de transformatie van de Kanaalzone en bieden hiervoor aanvullende kaders. In paragraaf 2.3 is reeds ingegaan op de inhoud van de beelden.

#### *Betekenis voor het project*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voor het plangebied invulling gegeven aan het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Overstad.

#### *3.4.4 Detailhandelsstructuur binnenstad en Overstad*

Om de binnenstad toekomstbestendig en aantrekkelijk te houden heeft de gemeente onderzoek uitgevoerd naar de detailhandelsstructuur van de binnenstad en Overstad. Ook is gekeken naar de projecten die nodig zijn ter versterking van deze detailhandelsstructuur. De uitkomsten van

dit onderzoek vormen een handvat bij verzoeken tot functiewijziging in de binnenstad en Overstad.

Voor de stedelijke zone van Overstad, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, is aangegeven dat een betere samenhang tussen de binnenstad en Ringers winkelcentrum een combinatiebezoek tussen winkels en de parkeercapaciteit op Overstad stimuleert. Het winkel- en horeca-aanbod is complementair aan de binnenstad. Een toename van detailhandelsaanbod is niet gewenst, omdat de binnenstad voorrang krijgt voor nieuwe vestigingen van niet-dagelijkse winkelketens. Tevens geldt hier een omvangsbeperking van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> per winkel.

#### *Betekenis voor het project*

Met de herinrichting van het plangebied ontstaat een betere samenhang met de binnenstad. Detailhandel is reeds toegestaan binnen de huidige bestemming. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een planologische vergroting van het detailhandelsaanbod. In de regels is conform het beleid bepaald dat het bedrijfsvloeroppervlak per winkel niet minder mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>. Het totale bedrijfsvloeroppervlak binnen het plan bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.

#### **3.4.5 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 kaderstellend. 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.

#### *Betekenis voor het project*

In de huidige situatie is vrijwel geen openbaar groen in het plangebied aanwezig. In het Groenbeleidsplan is het plangebied aangeduid als 'nieuw groen/park'. De toekomstige openbare ruimte in het plangebied wordt ingericht als een groen dwaalmilieu dat aansluit op de kanaaloever. Het Ringersplein zal fungeren als groene ontmoetingsplek en activiteitenplein. Conform het beeldkwaliteitsplan zal minimaal 20% van de gronden onverhard en onbebouwd worden ingericht. Daarnaast wordt groen toegepast in de vorm van daktuinen en vegetatiedaken en wordt onderzocht hoe groen kan worden toegepast in de gevels van de parkeergarage.

#### **3.4.6 Beleidsnota Erfgoed Alkmaar 2016-2026**

Op 15 september 2016 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota erfgoed 2016-2026 met bijbehorende erfgoedverordening en archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Bij het behoud van het cultureel erfgoed gaat het om het geheel van boven- en ondergrondse monumenten, straatbeelden, samenhangende bebouwing, stratenpatronen, pleinen, waterwegen, historische groenpartijen etc. Het beleid heeft, naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar wordt voortgeborduurd op de historische ontwikkeling van de stad en haar ommeland behoudt zij haar kwaliteit, terwijl ook aan de eisen van een moderne centrumgemeente kan worden voldaan.

#### *Betekenis voor het project*

De cultuurhistorisch waardevolle Ringersfabriek vormt in de toekomstige situatie het middelpunt van het Ringerskwartier en geeft het gebied een bijzonder karakter. In de positionering en architectuur van de woongebouwen wordt afstemming gezocht met de Ringersfabriek. Zie paragraaf 4.5.

#### **3.4.7 Duurzaam Alkmaar 2020-2024**

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

#### *Betekenis voor het project*

In paragraaf 2.8 en paragraaf 4.12 is toegelicht op welke wijze het aspect duurzaamheid wordt toegepast in het project. Er wordt met het project aangesloten op de het Programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024.

#### **3.4.8** *Beleid hogere waarden Wet geluidhinder*

De gemeente Alkmaar heeft in het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016' uitgangspunten omtrent het verlenen van hogere waarden vastgesteld. De door de Wet geluidhinder aan gemeentebesturen gelaten ruimte met betrekking tot het verlenen van hogere waarden wordt in dit beleid door middel van uitgangspunten ingevuld.

#### *Betekenis voor het project*

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) komt naar voren dat voor een deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Er zijn hogere waarden nodig waarbij wordt voldaan aan het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Alkmaar 2016'.

#### **3.4.9** *Welstandsnota Alkmaar 2016*

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

#### *Betekenis voor het project*

De criteria uit de Welstandsnota zien voor deze locatie niet op herontwikkeling. Om die reden worden voor deze locatie, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het Omgevingsbeeld en Ontwikkelbeeld specifieke beeldkwaliteits- en welstandscriteria opgesteld waaraan de aan te vragen omgevingsvergunningen voor bouwen zullen worden getoetst.

#### **3.4.10** *Parkeernormennota Alkmaar 2020 – 2027*

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

#### *Betekenis voor het project*

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

## **3.5** **Conclusie beleidskader**

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

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

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

### 4.2 Water

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

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

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

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plan is een watertoets<sup>3</sup> opgesteld welke is afgestemd met het HHNK.

#### Watersysteem

Het maaiveld in het plangebied ligt grofweg tussen NAP +1,5 m à +0,5 m. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied grenst aan het Noord Hollandse kanaal. Dit boezemkanaal heeft een vast peil van NAP -0,5 m. Het kanaal is circa 3 m diep (bodemhoogte volgens legger HHNK NAP -3,4 m).

#### Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m<sup>2</sup>. Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem.

In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie is sprake van een afname aan verhard oppervlak. Tevens is geen sprake van het dempen van water. Er is voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van noodzakelijke

<sup>3</sup> Watertoets Ringersterrein Alkmaar, Sweco Nederland BV, 25 juni 2020

watercompensatie. Het gebied wordt klimaatbestendig en waterrobuust ingericht. Het opvangen, transporteren en verwerken van hemelwater volgt in het plangebied twee stromen. Hemelwater afkomstig van (deels groene) daken wordt geleid naar IT riolering vanwaar het in de bodem infiltreert. Hemelwater afkomstig van verharding wordt geleid naar infiltratievakken om daar in de bodem te zakken. Infiltratie is mogelijk omdat de eerste 3 m onder maaiveld voornamelijk bestaan uit matig fijn tot matig grof zand (deels ophooglaag). Het terugbrengen van infiltratie levert in het gebied een gunstig effect op de grondwaterstand en helpt verdroging tegen te gaan. Het gebied is door toepassing van infiltratie en oppervlakkige berging in staat om de piekafvoer te op te vangen en te vertragen.

#### Waterkwaliteit en riolering

Het ontwerp bevat geen oppervlaktewater. Nadelige effecten op oppervlaktewater worden niet verwacht. Voor de lozing van de nooduitlaat naar het Noordhollandsch Kanaal is het belangrijk om in het ontwerp maatregelen te treffen tegen mogelijke vervuiling. Door de bodempassage tijdens infiltratie wordt het water dat richting het grondwater stroomt gefilterd. Een nadelig effect op de grondwaterkwaliteit wordt niet verwacht.

#### Waterkering

Het projectgebied ligt ten oosten van een regionale waterkering. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk in de beschermingszone en reikt tot in de kernzone van de waterkering. In samenspraak met het Hoogheemraadschap is het mogelijk om te bouwen op het profiel van vrije ruimte van de kern- en beschermingszone. De gebouwen mogen, afhankelijk van de locatie, tot een diepte van NAP -1,30 m of 2,80 m-mv worden aangelegd. De afstand tot maaiveld is afhankelijk van eventueel ophogen. Souterrains en kelders mogen in principe niet lager komen dan het profiel van vrije ruimte. Maatwerk is echter mogelijk. De bergingen kunnen dieper uitgevoerd worden mits daarbij een waterkerende damwand bij komt. Voor het bouwen in de beschermings- en kernzone zijn regels en geldt altijd een vergunningplicht.

#### Grondwater

Als gevolg van de aanleg van de halfverdiepte bouwlagen zal sprake zijn van een tijdelijke grondwateronttrekking en -lozing. Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m<sup>3</sup>/per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m<sup>3</sup>/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. In deze gevallen is geen vergunning voor de onttrekking benodigd.

#### Ruimtelijke adaptatie

Herinrichting van het Ringersterrein brengt dezelfde kansen met zich mee om de gemeente Alkmaar beter te wapenen tegen extreme neerslag, hitte en droogte. De toepassing van de principes binnen deze ontwikkeling wordt hier nog kort samengevat.

- het inzetten van parken als waterberging en het stimuleren van de infiltratie verhoogt de lokale weerbaarheid tegen extreme neerslag, ontlasting van het gemeentelijk rioolstelsel en het watersysteem en effecten van droogte;
- het stimuleren van infiltratie heeft een positief effect op de grondwaterstand. Tijdens periodes van droogte bezit de bodem lokaal meer vocht waardoor zettingsgevoelige lagen minder gevoelig zijn. Daarmee is het risico op bodemdaling lager. Tot circa 2,5 m -mv kunnen namelijk zettingsgevoelige lagen zoals klei en veen voorkomen;
- ten slotte wordt het gebied ten opzichte van de huidige situatie groener door de aanleg van parken en groendaken, wat een positief effect heeft op hittestress.

#### Vergunningen en ontheffingen

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

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op het watersysteem. Er geldt een watervergunningplicht voor het aanbrengen van een lozing op het Noordhollandsch Kanaal en het bouwen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor het aanbrengen van infiltratievoorzieningen geldt een meldplicht. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan vindt in overleg met HHNK plaats.

## 4.3 Bodem

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

### *Betekenis voor het project*

Voor het perceel is een verkennend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat er binnen het plangebied op een groot deel van de locatie sterke bijmengingen/verhardingslagen voorkomen. Deze gaan gepaard met matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen en asbest. De actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem betekent dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn voor het toekomstige gebruik van de locatie. Formeel gezien dient nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Gezien de verontreinigingen met chemische parameters, de hoge indicatieve asbestconcentraties en de heterogeniteit van de asbestverontreiniging wordt nader onderzoek niet zinvol geacht. De ongeroerde ondergrond is schoon en kan op basis van het bodemonderzoek worden hergebruikt als klasse "altijd toepasbaar".

Na sanering is de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

## 4.4 Archeologie

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

### *Betekenis voor het project*

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied grotendeels de waarde archeologie E, dat wil zeggen dat er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij verstoringen over een oppervlak kleiner dan 10.000m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm.

<sup>4</sup> Verkennend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek Ringersterrein te Alkmaar, Sweco Nederland BV, 29 augustus 2019

Ten behoeve van het plan is archeologisch bureauonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten zeer klein is. Het is een nat en laaggelegen gebied geweest waar tot in de 19e eeuw geen bewoning heeft plaatsgevonden. Er zijn voor het plan geen archeologische verplichtingen noodzakelijk behalve de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de gemeentelijk archeoloog.

#### 4.5 Cultuurhistorie

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

##### *Betekenis voor het project*

De locatie zelf heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. De naastgelegen Ringersfabriek vertegenwoordigd echter wel een cultuurhistorische waarde. De Ringersfabriek vormt in de toekomstige situatie het middelpunt van het Ringerskwartier en geeft het gebied een bijzonder karakter. De nieuw te bouwen woongebouwen worden parallel aan de fabriek gesitueerd en sluiten ook in hun architectuur aan op de uitstraling, massaverdeling en detaillering van de fabriek. Ook qua kleurgebruik zullen de woongebouwen verwant zijn aan de fabriek. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

#### 4.6 Natuur

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

##### *Betekenis voor het project*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 4 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Noordhollands duinreservaat. Gelet op de afstand zijn significante effecten zoals versnippering, verdroging, etc. op voorhand uit te sluiten. Effecten op stikstofgevoelige habitats zijn niet op voorhand uit te sluiten. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd<sup>7</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Voorwaarde is dat in de aanlegfase wordt gewerkt conform de uitgangspunten in het onderzoek, waaronder de inzet van materieel van minimaal Stage klasse IV. 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. Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Externe werking is niet aan de orde. Deze

<sup>5</sup> Archeologisch bureauonderzoek Ringersterrein Alkmaar, Sweco Nederland BV, 31 juli 2019

<sup>6</sup> Verkennend natuuronderzoek Ringersterrein te Alkmaar, Sweco Nederland BV, 19 juni 2020

<sup>7</sup> Onderzoek stikstofdepositie Ringerskwartier Alkmaar, Sweco Nederland BV, 19 juni 2020

gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpcedure noodzakelijk.

#### Soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde bronnenonderzoek en de habitatgeschiktheidsbeoordeling wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van beschermde soorten, met uitzondering van enkele vrijgestelde soorten, in het plangebied, door het ontbreken van geschikt habitat zoals bomen, boschages en bebouwing, is uitgesloten. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Wel dient in verband met de aanwezigheid van vrijgestelde soorten, de zorgplicht in acht te worden genomen. Voor aanvang van de werkzaamheden dient bij het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, een melding te worden gedaan van de aanwezige vrijgestelde beschermde soorten binnen het plangebied. De vrijgestelde soorten die binnen het plangebied worden verwacht zijn: huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad.

## 4.7 Verkeer en parkeren

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

### *Betekenis voor het project*

#### Verkeer

Door middel van verkeersonderzoek<sup>8</sup> zijn de verkeerskundige effecten van de herontwikkeling in kaart te worden gebracht. In eerdere studies heeft Sweco de verkeersgeneratie, parkeerbehoefte, aansluiting van de parkeergarage op de Noorderstraat en de bevoorradingsroutes onderzocht.

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan is bepaald op basis van de kencijfers van de CROW en betreft ruim 1.250 ritten op een gemiddelde werkdag. Het Ringerskwartier wordt voor autoverkeer ontsloten via de Noorderstraat, ongeveer ter hoogte van de huidige aansluiting van het parkeerterrein. De Noorderstraat is onderdeel van een belangrijke ontsluitingsroute binnen Alkmaar. Uitgangspunt voor de toekomstige situatie is een voorrangskruispunt waarbij de Noorderstraat voorrang heeft op het Ringerskwartier. Uit een analyse van de kruispuntstromen volgt dat de wachttijd voor verkeer vanuit het Ringerskwartier minder dan 15 seconden bedraagt. Het verkeer van en naar de woningen kan tijdens de ochtendspits op een acceptabele manier worden afgewikkeld.

#### Parkeren

Door Goudappel Coffeng is onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte<sup>9</sup>. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Parkeernormennota 2020 – 2027. In tegenstelling tot eerdere nota's kent deze parkeernormennota alleen nog een minimumnorm. De initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling moet in beginsel voldoen aan de minimumnormen, zodat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de omgeving. De locatie wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied en ligt in het deelgebied 'Overstad en overig'. In tabel 4.1 zijn de parkeernormen weergegeven.

<sup>8</sup> Verkeersgeneratie en ontsluiting Ringerskwartier Alkmaar, Sweco Nederland BV, 2 juni 2020

<sup>9</sup> Mobiliteitsvisie ontwikkeling Ringerskwartier Alkmaar, Goudappel Coffeng, 30 april 2020

	minimaal	aandeel bezoekers
woning > 125 m <sup>2</sup> bvo	1,7	0,3
woning 100 - 125 m <sup>2</sup> bvo	1,5	0,3
woning 75 - 100 m <sup>2</sup> bvo	1,3	0,3
woning 45 - 75 m <sup>2</sup> bvo	1,0	0,3
woning < 45 m <sup>2</sup> bvo	0,3	0,2

Tabel 4.1: Parkeernormen

In het vastgestelde Ontwikkelbeeld is bepaald dat voor elke gebiedsontwikkeling een mobiliteitsplan gemaakt door de initiatiefnemers. Onderdeel van het mobiliteitsplan is een invulling van de deelmobiliteit zoals aangegeven in de Omgevingsvisie Alkmaar. Op basis van dit plan wordt bekeken welke parkeernorm bij de fiets en auto past. Op basis van de goedgekeurde mobiliteitsvisie van Goudappel volgt dat de normering naar beneden kan worden bijgesteld. Met het actuele plan met 273 woningen volgt dat 222 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn. Hierbij is rekening gehouden met de inzet van 3 deelauto's. Zie tabel 4.2.

m <sup>2</sup> BVO	aantal	parkeerplaats per appartement	totaal
>125 m <sup>2</sup> bvo	107	1	107
100 - 125 m <sup>2</sup> bvo	43	1	43
75 - 100 m <sup>2</sup> bvo	18	1	18
45 - 75 m <sup>2</sup> bvo	105	0,6	63
deelauto's			3
reductie als gevolg van deelauto's			-12
<b>totaal</b>	<b>273</b>		<b>222</b>

Tabel 4.2: Parkeerbehoefte op basis van parkeeraanbod

Op basis van de aanwezigheidspercentages die binnen de gemeente worden gehanteerd, volgt daarnaast een aanvullende parkeerbehoefte voor de commerciële ruimten, de bezoekers van de woningen en het surplus van de parkeernorm van bewoners volgt daarnaast een extra parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt ingevuld in de openbare ruimte en zal worden afgekocht middels het parkeerfonds.

In het onderhavige bestemmingsplan worden maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt enige flexibiliteit geboden ten opzichte van het actuele ontwerp van 273 woningen ten behoeve van het kunnen inspelen op de actuele woningbehoefte. Voor het eventueel realiseren van meer woningen (ten opzichte van de 273) is het kader uit de mobiliteitsvisie van toepassing.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2020 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan kan worden afgeweken op basis van een door het College van B&W geaccordeerd mobiliteitsplan. Voorwaarde is in ieder geval dat geen extra parkeerdruk in de omgeving van het plangebied ontstaat.

#### 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 voorgenumen woningbouw ligt binnen de geluidszone van onder andere de Tesselsebrug, Huiswaarderplein en Noorderstraat. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de genoemde wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan<sup>10</sup>.

Bij de stedenbouwkundige invulling van het plan is reeds zo veel mogelijk rekening gehouden met het verkrijgen van appartementen met een geluidluwe gevel. Door een effectieve invulling van het plangebied zullen bij circa 75% van de appartementen geen aanvullende bouwakoestische maatregelen benodigd zijn: circa 75% van de appartementen hebben zonder verder aanvullende maatregelen een geluidluwe gevel.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer ten gevolge van wegverkeerslawaai met betrekking tot de straatgevels wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen akoestische maatregelen en/of compenserende maatregelen, om het woonklimaat te verbeteren, te worden genomen. Tevens dient voor de gevels met een geluidbelasting hoger dan 48 dB een hogere waarde te worden vastgesteld. Voor het verkrijgen van hogere waarden is beschouwd of door het treffen van (steden)bouwkundige maatregelen (indeling bouwplan, situering geluidgevoelige bestemmingen), bron- of overdrachtsmaatregelen, dan wel (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger alsnog aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. In voorliggende situatie worden, ook gezien vanuit het gemeentelijk beleid, (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger als meest kansrijk geacht. Vanuit het gemeentelijk beleid zijn ook compenserende maatregelen voor de verbetering van de woonkwaliteit mogelijk, derhalve kunnen dan door burgemeester en wethouders hogere waarden voor de betreffende gevels worden verleend. In het akoestisch onderzoek is een aantal mogelijke maatregelen aangegeven. Aangezien het definitieve ontwerp van het bouwplan thans nog niet bekend is, zal de invulling van de maatregelen in een later stadium nader inzichtelijk worden gemaakt.

## **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<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

<sup>10</sup> Appartementen Ringerskwartier Alkmaar, akoestische woonkwaliteit in relatie tot de geluidbelasting wegverkeer, Peutz, 24 april 2020

- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

#### *Betekenis voor het project*

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

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m<sup>3</sup> liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### 4.10 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

#### *Betekenis voor het project*

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, geen transportroutes van gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen bevinden. De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

### 4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

#### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Op de onderhavige locatie en de omgeving is sprake van gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het betreft activiteiten die in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn aangewezen maximaal tot milieucategorie 2 gerekend. De bijbehorende maximale richtafstand in gemengd gebied bedraagt voor deze functies 10 meter. De afstand tussen de gronden waar de appartementengebouwen zijn voorzien en de activiteiten in de directe omgeving bedraagt meer dan 10 meter, waardoor de woningbouw de omliggende functies niet beperken in hun bedrijfsvoering. Bovendien staat de nu geldende bestemming al woningen toe. Omdat wordt voldaan aan de richtafstand is ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen de woonbestemming die is opgenomen in dit bestemmingsplan worden op de begane grondlaag van de appartementengebouwen bedrijven en functies toegestaan die betrekking hebben op dienstverlening, horeca in categorie 3 en 4, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Functies in deze categorie zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze met inachtneming van de eisen uit het Bouwbesluit aanvaardbaar zijn direct naast of beneden woningen.

## 4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2020-2024. Met als basis de doelstellingen die afgesproken in het Klimaatakkoord. Het belangrijkste doel van het programma Duurzaam Alkmaar 2020-2024 is vermindering van CO<sub>2</sub>. Dat doen we met concrete maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaam opgewekte energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

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

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

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

*Betekenis voor het project*

De ontwikkeling van het Ringerskwartier wordt een duurzaam project op verschillende vlakken; energiegebruik, klimaatadaptatie en gezondheid.

Energiegebruik

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet. Bij nieuwbouw is het aansluiten van woningen op het warmtenet van HVC verplicht. De woningen en overige gebouwen kunnen naast het verplichte warmtenet ook andere duurzame bronnen (zon, lucht, bodem) gebruiken voor de warmte-/ koude voorziening en de opwek van duurzame energie. De daken van de gebouwen worden deels groen en deels gebruikt voor zonnepanelen om duurzame energie op te wekken.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Door in de openbare ruimte veel met halfverharding te werken kan er een maximale infiltratie van regenwater plaatsvinden. Verder wordt er groen behouden en extra groen in het plangebied en de omgeving toegevoegd, onder ander ook door middel van toepassing van groene daken. Het groen in het plan zorgt voor een verkoelende werking in warme perioden.

Circulair bouwen

In Ringerskwartier is het streven om grondstoffen te hergebruiken en afvalstromen te beperken, juist bij de bouw van nieuwe woningen en de inrichting van gebieden.

Gezondheid

Naast een woonplek voor bewoners, wordt er ook rekening gehouden met vogels in het plan, door de plaatsing van nestkasten in de architectuur en groene daken op de garages. Daarnaast wordt een duurzaam mobiliteitsplan gemaakt, waarbij elektrische deelauto's beschikbaar zijn voor de toekomstige bewoners. Verder wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd, doordat deze makkelijk toegankelijk zijn voor bewoners en er zijn voorzieningen aanwezig voor het gebruik van elektrische fietsen.

**4.13      Bezinning**

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezinning van de omgeving toenemen. Een smalle toren belemmert de bezinning van de omgeving voor een kortere tijd dan een wand van diezelfde hoogte, of zelfs een wand van minder hoogte. Hoogbouwinitiatieven dienen daarom te worden onderworpen aan een bezinningsonderzoek.

*Betekenis voor het project*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie<sup>11</sup> uitgevoerd, waarbij de schaduwval van de bestaande situatie vergeleken is met de nieuwe situatie. In een bezinningstudie wordt onderzocht hoeveel uren zonlicht een gevel mogelijk kan ontvangen en wat de schaduwwerking is van gebouwen op de omgeving. In tegenstelling tot daglichttoetreding is er voor bezinning geen wet- en regelgeving. In het onderzoek is de lichte TNO-norm als uitgangspunt gehanteerd. De 'lichte norm' gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat er vanuit de hoogteaccenten tot 50 meter schaduw op de omgeving ontstaat, met name in februari en oktober. In de ochtenduren valt de schaduw van gebouw A1 kort over de bebouwing ten westen van het kanaal. De bebouwing ten noorden en oosten van Ringerskwartier krijgt gedurende de dag te maken met slagschaduw van de hoogteaccenten. Echter de perioden dat deze bebouwing aaneengesloten schaduw ontvang is in veel gevallen niet langer dan twee uur.

<sup>11</sup> Bezonningsstudie Ringerskwartier Alkmaar, HFB, 24 augustus 2020

De bestaande aangrenzende bebouwing aan de Noorderstraat ontvangt op 19 februari en 21 oktober veel schaduw vanwege de ontwikkeling van Ringerskwartier. Gemeten op vensterbankniveau valt er op grote delen van de gevel geen zonlicht gedurende twee uur. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de grenswaarde uit de lichte TNO-norm. Gezien de winkelfunctie van de panden worden de ruimtes achter de gevel niet gebruikt voor het verblijven van personen. Delen van de gevel aan de Noorderstraat bestaan uit gesloten delen of open delen die beplakt zijn met reclameuitdrukkingen. De hinder vanwege de schaduwval is naar verwachting nihil.

Het bezonningsonderzoek laat zien dat er op alle drie de onderzochte data altijd omvangrijke delen van de buitenruimte tussen de ontwikkeling en de Ringersfabriek gedurende meerdere aaneengesloten uren in de zon liggen. De openbare ruimte aan het kanaal ondervindt geen enkele schaduw.

#### 4.14 Windhinder

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

##### *Betekenis voor het project*

Door middel van een windklimaatonderzoek<sup>12</sup> is met behulp van een windtunnel het windklimaat in het invloedsgebied van de geplande nieuwbouw beoordeeld. Uitgangspunt in het plan is dat over het geheel genomen een aanvaardbaar windklimaat moet worden bereikt. Uit de resultaten van het onderzoek valt dat zonder de geplande terreininrichting sprake is van een overwegend goed tot matig windklimaat. Echter, ter plaatse van de Noorderstraat, de kruising van de Noorderstraat met de Noorderkade en aan de oostzijde van het plangebied is een slecht te verwachten windklimaat vastgesteld. Tevens is plaatselijk sprake van een beperkt risico op windgevaar.

Ter verbetering van het windklimaat, zijn door middel van aanvullende metingen de effecten van diverse windafschermende maatregelen onderzocht. Ter plaatse van de kruising van de Noorderkade met de Noorderstraat zal het windklimaat lokaal sterk verbeteren door het plaatsen van een 20% luchtdoorlatend scherm en het gedeeltelijk dichtzetten van de gevel, in combinatie met een groeneiland langs de Noorderkade. Het windklimaat aan de oostzijde van het plangebied is verbeterd door het plaatsen van haagbegroeiing met een hoogte van 2 meter langs de kavelgrens. In de geplande situatie met windafschermende maatregelen en de geplande terreininrichting, is sprake van een overwegend goed tot lokaal matig windklimaat voor het criterium doorlopen. Dit wordt aanvaardbaar geacht.

<sup>12</sup> Windklimaatonderzoek Ringerskwartier Alkmaar, Peutz, 8 juli 2020



Afbeelding 4.1: Resultaat onderzoek windhinder

#### 4.15 Molenbiotoop

Molens zijn monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap bepalen. Daarom verdienen ze het om hun cultuurhistorische plek daarin te behouden. Molens zijn bovendien levende monumenten. Het zijn werktuigen. Voor hun werking stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving. Wordt niet aan die eisen voldaan, dan is de molen gedoemd tot stilstaan en verval. De bescherming van de windvang en cultuurhistorische waarde van een molen vindt plaats door middel van de molenbiotoop.

##### *Betekenis voor het project*

Korenmolen 't Roode Hert is gelegen aan de Frieseweg 102, op circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied. Obstakels op meer dan 400 meter van molens worden niet meer als hinderlijk beschouwd (bron: [www.molenbiotoop.nl](http://www.molenbiotoop.nl)). Daarnaast zijn er tussen de molen en het plangebied al dermate veel gebouwen en bomen aanwezig, dat er als gevolg van het project geen nadelig effect op de windvang en het zicht op de molen zal ontstaan.

#### 4.16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie m.e.r.<sup>13</sup> opgesteld. Hieruit volgt dat het project niet leidt tot milieu-effecten van een zodanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

#### **4.17 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren**

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er vanuit de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het plangebied.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

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

### 5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen. Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

### 5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.4. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

### 5.4 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: Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de toekomstige openbare ruimte in het plangebied is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 4: Wonen

Voor de gronden waar de appartementengebouwen en garages zijn voorzien, is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de appartementengebouwen gerealiseerd kunnen worden. In totaal zijn maximaal 285 woningen toegestaan. De maximale bouwhoogte is met maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding weergegeven.

Ter plaatse van het plangebied is een levendig woongebied voorzien. In de plint van de gebouwen zijn activiteiten toegestaan die betrekking hebben op dienstverlening, horeca in categorie 3 en 4, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De uitoefening van deze activiteiten zijn beperkt tot de eerste bouwlaag (begane grond). Een aan huis verbonden bedrijf of beroep in een woning is bij recht, onder voorwaarden, binnen de gehele woonbestemming mogelijk.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie E (dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie E opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

- Artikel 6: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemming, mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 10: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid en wordt een mogelijkheid gegeven om af te wijken middels een financiële bijdrage in het parkeerfonds.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

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

- Artikel 11: Overgangsregels

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

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

## **5.5 Handhaafbaarheid**

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

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

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie en vooroverleg

Op 23 januari 2020 is de stedenbouwkundige opzet tijdens een inloopavond aan bedrijven en bewoners in de omgeving gepresenteerd. Tijdens de avond kon de stedenbouwkundige opzet en de volumeopbouw binnen het plangebied worden bekeken en konden vragen worden gesteld over het plan en de procedure. Daarnaast kon men reacties delen en deze in de ideeënbus achterlaten. Tijdens de avond is het plan overwegend positief ontvangen waarbij aandacht is gevraagd voor;

- Kwaliteit Noorderstraat als entree van Overstad;
- Mogelijke schaduwwerking van hoge gebouwen;
- Hoe wordt er met de Noorderstraat omgegaan tijdens de bouwwerkzaamheden?;
- Langzaamverkeerroutes binnen en rond het project;
- Zorg over hoogtes gebouwen;
- Voldoende groen in binnengebied;
- Aandacht voor kwaliteit Noorderkade.

Het voornemen is om eind oktober een tweede inloopavond te organiseren waarbij ook het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd zal worden. Voor de inloopavond worden omwonenden en vertegenwoordigers van bedrijven in de omgeving uitgenodigd. Tevens wordt het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak. Zodra het voorlopig ontwerp beschikbaar is (naar verwachting eerste kwartaal 2021) zal een derde inloopavond plaatsvinden.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader wordt het plan afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Ook het vooroverleg met de provincie zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden.

### 7.2 Procedure

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

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

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Ringerskwartier' met identificatienummer NL.IMRO.0361.BP00183-0101 van de gemeente Alkmaar.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan huis verbonden beroep / bedrijf:

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

### 1.4 aan- of uitbouw:

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

### 1.5 aanduiding:

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

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 bebouwing:

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

### 1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

### 1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.10 bijbehorend bouwwerk

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

**1.11 bijgebouw:**

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

**1.12 bouwen:**

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

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.14 bouwlaag:**

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

**1.15 bouwperceel:**

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

**1.16 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 brutovloeroppervlak:**

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's en galerijen;

**1.20 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

**1.20 dakkas:**

een kas op de dak van een hoofdgebouw, dat gebruikt wordt voor het kweken van planten in een beschermde omgeving;

**1.21 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.

**1.22 dienstverlening:**

commerciële activiteiten met een baliefunctie voor de verrichting van diensten aan of ten gunne van het publiek, niet zijnde detailhandel. Dienstverlening omvat zowel persoonlijke als zakelijke dienstverlening;

**1.23 dove gevel:**

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

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

**1.27 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling, uitgezonderd een seksinrichting, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, ingedeeld in vier categorieën:

- *horeca, categorie 1 (discotheek, nachtclub, bar/dancing)*

een horecabedrijf, waaronder een discotheek, nachtclub, bar/dancing en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

- *horeca, categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant)*

een horecabedrijf, waaronder een café, grand-café, café-restaurant en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

- *horeca, categorie 3 (restaurant, lunchroom)*

een horecabedrijf, waaronder een restaurant, lunchroom en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

- *horeca, categorie 4 (snackbars, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak)*

een horecabedrijf, waaronder een snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, zoals een eethuis, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse en elders dan ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; de zwak-alcoholhoudende dranken worden alleen verstrekt voor het gebruik elders dan ter plaatse; binnen deze categorie vallen ook de coffeeshops en de zogenaamde ontzuuchteringszaken; de coffeeshop heeft een gedoogbeschikking op het punt van verkoop softdrugs en mag geen alcoholische dranken schenken.

**1.28 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;

**1.29 kampeermiddelen:**

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

**1.30 kantoor:**

ruimte die, of complex van ruimten dat, door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening zonder een publieksaantrekende functie;

**1.31 maatschappelijke voorzieningen:**

overheids- en onderwijsvoorzieningen, medische, sociaal-culturele en religieuze voorzieningen, jeugd/kinderopvang en vergelijkbare maatschappelijke doeleinden, met inbegrip van bijbehorend en aan de maatschappelijke doeleinden ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en ondergeschikte horeca van categorie 3;

**1.32 markt:**

een door het college van burgemeester en wethouders ingestelde markt;

**1.33 peil:**

de hoogte ter plaatse van het aan te leggen Ringersplein dat grenst aan het plangebied, zijnde 1,30 m +NAP;

**1.34 prostitutie:**

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

**1.35 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;

**1.36 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;

### 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, liftschachten, 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 1,5 meter bedraagt respectievelijk 2 meter voor liftschachten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. laad- en losplaatsen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. entreetrappen naar gebouwen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. (ondergrondse) afvalcontainers;
- m. kunstwerken;
- n. evenementen van categorie 1;
- o. beeldende kunst;
- p. oeververbindingen (bruggen);
- q. voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart;
- r. windvangvoorzieningen;
- s. markten.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtunits, bewegwijzering en verkeersregulering (straatmeubilair) bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 5 meter.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

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

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

##### 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting plangebied

Minimaal 20% van de gronden dient onverhard en onbebouwd te worden ingericht en als zodanig in stand worden gehouden.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in alle bouwlagen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroepen/bedrijf,
- b. uitsluitend in de eerste bouwlaag:
  1. dienstverlening;
  2. horeca in categorie 3 en 4;
  3. detailhandel;
  4. kantoren;
  5. maatschappelijke voorzieningen;
  6. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging zoals opgenomen in de bijlage van deze regels;
  7. cultuur en ontspanning;
  8. dagrecreatie;
  9. sport;

met de daarbij behorende:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt in totaal niet meer dan 285;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ten behoeve van de gewenste gelaagdheid in de woongebouwen gelden in aanvulling op lid c. de volgende regels:
  1. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – gelaagd 1' geldt voor minimaal 30% van het aanduidingsvlak een maximale bouwhoogte van 47 meter;
  2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – gelaagd 2' geldt voor minimaal 30% van het aanduidingsvlak een maximale bouwhoogte van 32 meter;
  3. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – gelaagd 3' geldt voor minimaal 15% van het aanduidingsvlak een maximale bouwhoogte van 24 meter;
- e. de bouwhoogte van dakkassen bedraagt niet meer dan 3 meter;
- f. de maximale oppervlakte van dakkassen bedraagt niet meer dan 10 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 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.

### 4.2.3 Voorwaardelijke verplichting geluidmaatregelen

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

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

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

### 4.3.1 Aan-huis-verbonden beroep/ bedrijf

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf in de woning 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 m<sup>2</sup>;
- 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 Detailhandel

Het bedrijfsvloeroppervlak dat in gebruik is ten behoeve van detailhandel mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>. Het bedrijfsvloeroppervlak per winkel mag niet minder bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.

### 4.3.2 Kantoren

Het bedrijfsvloeroppervlak per kantoor mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>.

### 4.3.3 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. prostitutie;
- d. seksinrichtingen;
- e. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- f. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### 4.3.4 Voorwaardelijke verplichting geluidmaatregelen

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

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

## Artikel 5 Waarde – Archeologie E

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie E' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde – Archeologie E' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### 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 10.000 m<sup>2</sup>.

### 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 6.4 is verleend;
- c. alvorens de afwijking wordt verleend door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

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

### 5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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:

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

### 5.4.2 Toegestane werken

Het onder 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup> en op minder dan 0,40 meter diepte.

### 5.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de onder 5.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetaast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Op grond van de Keur van de waterbeheerder dient, alvorens kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden, contact te worden opgenomen met de waterbeheerder, zodat kan worden beoordeeld of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een ontheffing benodigd is of niet;
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de onder 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op grond van de Keur van de waterbeheerder dient, alvorens kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden, contact te worden opgenomen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, om te laten beoordelen of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een ontheffing van de Keur is benodigd.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2. De vergunning kan worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

## **Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**

### **8.4.1 Voorwaardelijke verplichting windvangvoorziening**

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – windvangvoorziening' een bouwwerk of bladhoudende groenvoorziening van minimaal 2 meter hoog is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

## Artikel 9 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, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 35 m<sup>3</sup> bedraagt.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

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

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 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.

#### 11.1.1 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.

### 11.2 Laden en lossen

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

### 11.3 Afwijking van de parkeereisen

#### 11.3.1 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 11.1 en 11.2:

- a. voor zover op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte wordt voorzien danwel op basis van een door het College van B&W geaccordeerd mobiliteitsplan;
- b. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

#### 11.3.2 Parkeerfonds

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 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 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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.

#### 12.2 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.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ringerskwartier'.