

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan De Nollen

agendapunt : 16
bijlage nr. : 2013-294

Raadsvergadering: 04-04-2013

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: mw. A.J.A. van de Ven

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is het bestemmingsplan De Nollen in procedure gebracht. Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zes zienswijzen binnengekomen. De gemeentelijke beantwoording hierop is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Nollen'. Naar aanleiding van de zienswijzen worden wijzigingen alsmede ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan De Nollen'.

Het bestemmingsplan is gereed en er kan een besluit worden genomen over de beantwoording van de zienswijzen, de aanpassingen aan het bestemmingsplan en over het voorstel om het bestemmingsplan De Nollen gewijzigd vast te stellen.

Raadsbesluit

Nr. *16*

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2013-294;

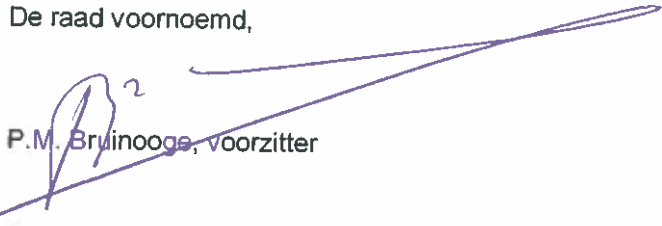
gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte;

besluit

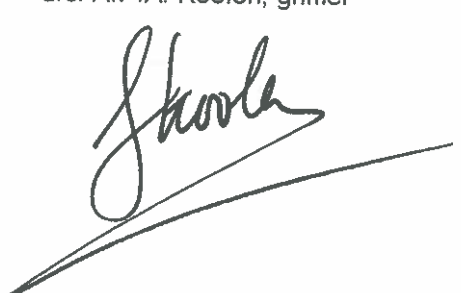
1. de zienswijzen onder 1 tot en met 6 van de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Nollen' ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen onder 5.1 en 6.2 uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Nollen', gegrond te verklaren;
3. de ingediende zienswijze onder 1 tot en met 4 en 6.1 uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Nollen', ongegrond te verklaren;
4. de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Nollen' vast te stellen;
5. de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan De Nollen' vast te stellen;
6. ten behoeve van het bestemmingsplan De Nollen af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
7. het bestemmingsplan De Nollen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00104-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00104-okt2012.dxf.

Alkmaar, 04-04-2013

De raad voornoemd,

 P.M. Bruinoog, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier



Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Op 1 juli 2013 moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alle bestemmingsplannen zijn geactualiseerd. Om die reden is een aantal grote bestemmingsplannen binnen Alkmaar op dit moment in procedure. Één van die plannen is het bestemmingsplan De Nollen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft gedurende zeven weken (één week langer vanwege problemen met het digitaal publiceren) ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zes zienswijzen binnengekomen. De gemeentelijke beantwoording hierop is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Nollen'. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen, worden wijzigingen alsmede ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan De Nollen'. Het bestemmingsplan is gereed en er kan een besluit worden genomen over de beantwoording van de zienswijzen, de aanpassingen aan het bestemmingsplan en over het voorstel om het bestemmingsplan De Nollen gewijzigd vast te stellen.

Afwegingsproces - alternatieven

Uitgangspunt bij het bestemmingsplan De Nollen is dat hetgeen in de geldende bestemmingsplannen planologisch is geregeld, wordt vertaald in het nieuwe bestemmingsplan, daarnaast wordt rekening gehouden met reeds verleende vergunningen. Hierbij is tevens rekening gehouden met de digitalisatievereisten (IMRO 2008) en het geldend (gemeentelijk) beleid. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden uit het geldende plan verruimd, waardoor meer flexibiliteit wordt geboden. Voor het ontwikkelingsgebied De Nollen-Oost is de laatste stand van zaken aan de hand van verleende vergunningen en laatste uitgangspunten opgenomen.

Procedure bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan volgt de procedure, zoals die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de aanloop tot de wettelijke procedure heeft participatie en het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er is een informatiebijeenkomst gehouden. Op het voorontwerp zijn drie participatiereacties ontvangen. Een samenvatting met beantwoording van de participatie en het wettelijk vooroverleg is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerp van het bestemmingsplan in het kader van de wettelijke procedure gepubliceerd en heeft het plan gedurende zeven weken ter visie gelegen.

Zienswijzen.

In de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter visie heeft gelegen, zijn zes zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn binnen de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage lag ontvangen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. De gemeentelijke beantwoording reactie hierop is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Nollen'. Naar aanleiding van een tweetal zienswijzen worden wijzigingen aan het bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan De Nollen'.

Ambtshalve wijzigingen.

Aan het bestemmingsplan De Nollen zijn ambtelijk een aantal wijzigingen aangebracht. De wijzigingen hebben met name betrekking op tekstuele aanpassingen en op de afstemming van dit bestemmingsplan op de overige in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen. Daarnaast zijn nog een aantal geconstateerde omissies verholpen. Deze wijzigingen zijn weergegeven in de 'Nota van wijzigingen De Nollen'.

Exploitatieplan.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 6.12 de verplichting opgenomen om een exploitatieplan op te stellen. Daarmee kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de belanghebbenden.

Uit het bestemmingsplan vloeien voor de gemeente geen kosten voort. In artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Nu geen sprake is van exploitatiekosten, kan worden gesteld dat het verhaal van kosten in dit geval 'anderszins is verzekerd'. Gelet hierop is er aanleiding u voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd (Staatscourant en website gemeente). Ook wordt het plan geplaatst op de landelijke website (ruimtelijke plannen.nl) zodat het digitaal kan worden geraadpleegd. Na de publicatie ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage.

Beroepsmogelijkheid.

In de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, kan beroep en voorlopige voorziening worden ingediend bij de Raad van State. In de publicatietekst worden deze mogelijkheden aangegeven.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,


P.M. Bruinooze, burgemeester


ir. J.A.M. Krieckaert, waarnemend secretaris

Collegevergadering : 05-03-2013
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Walter de Jong

Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Nollen

14 februari 2013

Het ontwerpbestemmingsplan "De Nollen" heeft, na publicatie op 24 oktober 2012 (gerectificeerd op 31 oktober 2012), met ingang van 25 oktober 2012 gedurende 7 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Reacties konden dus worden ingediend tot en met 12 december 2012.

De volgende personen en organisaties hebben schriftelijk gereageerd.

1. **A.H. van der Meulen**, Herenweg 220, 1822 AL Alkmaar, gedateerd 5 december 2012, ingekomen op 6 december 2012;
2. **B. Cramer en A. Vestering**, Stuwwal 38, 1822 EE Alkmaar, gedateerd 10 december 2012, ingekomen, 10 december 2012;
3. **P.M.F Jansen (Achmea Rechtsbijstand)**, namens **E.S. van de Kamer en S. Kaaij**, Stuwwal 40, gedateerd 7 december 2012, ingekomen 11 december 2012;
4. **M.A. de Boer (SRK Rechtsbijstand)**, namens **R. Drupsteen en R.M. de Visser**, Stuwwal 42, 1822 EE Alkmaar, gedateerd 5 december 2012, ingekomen 6 december 2012;
5. **R. Kraaijveld en C.O. Kraaijveld**, Haakwal 9, 1822 EK Alkmaar, gedateerd 10 december 2012, ingekomen 12 december 2012;
6. **P.P. Oudhuis en T. Meijer**, Haakwal 3, 1822 EK Alkmaar, gedateerd 10 december 2012, ingekomen 12 december 2012

Reacties, welke blijken een aangebracht poststempel zijn verzonden op 12 december 2012, dienen geacht te worden binnen de daarvoor aangegeven termijn te zijn ingediend. De ingekomen reacties kunnen dus geacht worden tijdig te zijn ingediend.

1. **A.H. van der Meulen**

Reactie

1.1

Voor het perceel Herenweg 220 is één bouwvlak weergegeven. Gelet op de omvang van het bouwperceel is verzocht het perceel te splitsen, waarbij elk bouwperceel een eigen bouwvlak krijgt. Bijgevoegd is een tekening waarop de voorgestelde plek van het nieuwe bouwvlak is ingetekend.

Beantwoording

1.1

Het door de adressant aangegeven bouwvlak ligt achter de bebouwing van Herenweg 220. Er zou vervolgens sprake zijn van wonen achter wonen. Ontsluiting vanaf de Branding aan de achterzijde is niet mogelijk aangezien de ontsluiting dan zal moeten plaatsvinden door de bestemming groen. De woning op de aangegeven plek past niet binnen de stedenbouwkundig vormgeving voor het gebied Nollen-Oost. Het bedoelde perceel heeft conform de reactie op het voorontwerp de bestemming Wonen zonder bouwvlak voor een extra woning gekregen zoals ook in het vigerend bestemmingsplan geregeld was. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

2. **B. Cramer en A. Vestering**

Reactie

2.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de twee woningen met adres Stuwwal 34 en 36. In het geldende bestemmingsplan was een twee-onder-één-kap woning voorzien. Door de wijziging naar twee losse woningen kan op de perceelsgrens worden gebouwd. Daarnaast zijn de bouwvlakken vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Bijgevoegd is een notitie van de gemeente waarin is aangegeven dat ervoor is gekozen om er één kavel van te maken.

Beantwoording

2.1

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn op de verbeelding de bouwvlakken opgenomen conform de verleende omgevingsvergunning van 27 juli 2011 voor de betreffende percelen. Bij uitspraak van

de Rechtbank van 10 januari 2013 is de Rechtbank van oordeel dat deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gebruik terecht is verleend. Hetgeen in het bestemmingsplan is overgenomen betreft hiermee vigerend recht. Wij zijn van mening dat de opgenomen bouwvlakken met bijbehorende bouwhoogtes (nokhoogte zal worden aangepast naar 10 meter conform omgevingsvergunning) terecht zijn opgenomen. Wij verwijzen u dan ook als antwoord op uw aangevoerde zienswijze naar de uitspraak van de rechtbank.

3. P.M.F Jansen (Achmea Rechtsbijstand), namens E.S. van de Kamer en S. Kaaij

Reactie

3.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de twee woningen met adres Stuwwal 34 en 36. In het geldende bestemmingsplan was een twee-onder-één-kap woning voorzien. Door de wijziging naar twee losse woningen kan op de perceelsgrens worden gebouwd. Daarnaast zijn de bouwvlakken vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Bijgevoegd is een notitie van de gemeente waarin is aangegeven dat ervoor is gekozen om er één kavel van te maken. Doordat op Stuwwal twee losse woningen kunnen worden gebouwd in plaats van een twee-onder-één-kap en het bouwvlak is vergroot, leidt bij de adressanten tot een onaanvaardbare beperking van de inval van zonlicht op het perceel en het verlies van een belangrijk deel van het uitzicht.

Beantwoording

3.1

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn op de verbeelding de bouwvlakken opgenomen conform de verleende omgevingsvergunning van 27 juli 2011 voor de betreffende percelen. Bij uitspraak van de Rechtbank van 10 januari 2013 is de Rechtbank van oordeel dat deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gebruik terecht is verleend. Hetgeen in het bestemmingsplan is overgenomen betreft hiermee vigerend recht. Wij zijn van mening dat de opgenomen bouwvlakken met bijbehorende bouwhoogtes (nokhoogte zal worden aangepast naar 10 meter conform omgevingsvergunning) terecht zijn opgenomen. Wij verwijzen u dan ook als antwoord op uw aangevoerde zienswijze naar de uitspraak van de rechtbank.

4. M.A. de Boer (SRK Rechtsbijstand), namens R. Drupsteen en R.M. de Visser

Reactie

4.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de twee woningen met adres Stuwwal 34 en 36. In het geldende bestemmingsplan was een twee-onder-één-kap woning voorzien. Door de wijziging naar twee losse woningen kan op de perceelsgrens worden gebouwd. Daarnaast zijn de bouwvlakken vergroot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Bijgevoegd is een notitie van de gemeente waarin is aangegeven dat ervoor is gekozen om er één kavel van te maken. Doordat op Stuwwal twee losse woningen kunnen worden gebouwd in plaats van een twee-onder-één-kap en het bouwvlak is vergroot, leidt bij de adressanten tot een onaanvaardbare beperking van de inval van zonlicht op het perceel en het verlies van een belangrijk deel van het uitzicht.

Beantwoording

4.1

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn op de verbeelding de bouwvlakken opgenomen conform de verleende omgevingsvergunning van 27 juli 2011 voor de betreffende percelen. Bij uitspraak van de Rechtbank van 10 januari 2013 is de Rechtbank van oordeel dat deze omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gebruik terecht is verleend. Hetgeen in het bestemmingsplan is overgenomen betreft hiermee vigerend recht. Wij zijn van mening dat de opgenomen bouwvlakken met bijbehorende bouwhoogtes (nokhoogte zal worden aangepast naar 10 meter conform omgevingsvergunning) terecht zijn opgenomen. Wij verwijzen u dan ook als antwoord op uw aangevoerde zienswijze naar de uitspraak van de rechtbank.

5. R. Kraaijveld en C.O. Kraaijveld

Reactie

5.1

Het bestemmingsplan is in strijd met eerder afgegeven bouwvergunningen. De ontwikkelaar betreft de bewoners niet bij de plannen. Doordat plannen veranderen hebben bewoners geen overzicht over hetgeen gebouwd zal gaan worden aan de Haakwal. Met de nieuwe plannen wordt het woongenot aangetast.

Beantwoording

5.1

Voor het gebied Nollen-Oost ten noorden van het Achterwegpad zijn in de laatste jaren vergunningen en planologische wijzigingen verleend voor het anders uitvoeren van bebouwing. Nieuwe inzichten en het inspelen op de economische markt liggen ten grondslag aan deze wijzigingen. Ook passend binnen het bestemmingsplan zijn vergunningen verleend. Wij delen uw mening dat deze 'opeenstapeling' van vergunningen, het gepresenteerde plan bij de informatiebijeenkomst op 24-10-2012 en het beeld van het ontwerpbestemmingsplan voor onnodige verwarring en onzekerheid zorgt. Conform uw zienswijze en in samenspraak met de betreffende ontwikkelaar hebben wij het bestemmingsplan aangepast, zodat een eindbeeld ontstaat van de planologische mogelijkheden. Verder zal er een revisievergunning worden opgesteld voor de te bouwen bouwwerken. Alle overige vergunningen zullen komen te vervallen. Hiermee proberen wij weer duidelijkheid te kunnen geven wat de planologische mogelijkheden zijn vanuit het bestemmingsplan en de verleende bouwvergunningen.

Voor wat betreft de Haakwal even huisnummers zullen wij de bouwvlakken en de verdeling vrijstaand-2/1kap woningen terugbrengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar de vigerende planologische situatie. Aan de Kwelder even nummers zullen de vrijstaande woningen zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd blijven. Inmiddels hebben wij u hierover geïnformeerd. Wij voegen een hoofdstuk toe aan de toelichting om in het bestemmingsplan waarin in wordt gegaan op de ontwikkelingen in de Nollen-Oost.

Wat betreft uw overige opmerkingen zijn wij van mening dat de toename met 6 woningen in de gehele voormalige uit te werken woongebied passend is en ruim onder het gestelde maximum van 400 woningen in dit gebied valt. Daarbij neemt het aantal woningen in uw directe omgeving (Haakwal en Kwelder) juist af ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In uw directe omgeving zijn vrijstaande en 2/1 kap woningen geregeld in het bestemmingsplan. Vooral in het westelijk deel van de Nollen-Oost-noord zijn wijzigingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan met toevoeging van rijwoningen. Wij zijn van mening dat dit past binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan Nollen-Oost en dat uw woongenot niet in het geding is. Voor uw directe omgeving zal met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de beeldkwaliteit niet wijzigen en zijn wij van mening dat u toebedachte vermindering van waarde ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet aan de orde is.

Mede naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij de verbeelding aangepast en is er een hoofdstuk over de ontwikkelingen in de Nollen-Oost toegevoegd aan de toelichting.

6. P.P. Oudhuis en T. Meijer

Reactie

6.1

In het bestemmingsplan is het onduidelijk hoeveel woningen er komen. Het maximum aantal uit het vigerende bestemmingsplan uit 1999 is niet opgenomen.

6.2

Voor de Nollen Oost zijn meerdere omgevingsvergunningen afgegeven, welke nog niet zijn verwerkt op de verbeelding. Daarnaast worden tussen de gemeente en VBM Ontwikkeling gesprekken gevoerd over aanpassingen en uitbreidingen. Voor bewoners is het onduidelijk of en zo ja op welke wijze de plannen worden aangepast.

De huidige plannen wijken af van de situatie die ons bij de koop van onze kavel is voorgehouden. Een villawijk met fraaie twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen maakt plaats voor rijtjeswoningen, waarbij het aantal woningen toeneemt. Dit leidt tot waardevermindering waarvoor de adressant gecompenseerd wil worden.

Beantwoording

6.1

In de nu geldende plannen voor de Nollen is er alleen een maximum aantal woningen gesteld voor het uit te werken gebied Nollen-oost en Nollen-west. Het bestemmingsplan De Nollen betreft een groter gebied.

Voor de Nollen is het totale maximum niet opgenomen, maar is per bestemmingsvlak / bouwvlak een maximum aantal woningen opgenomen, dat bij elkaar opgeteld voor de voormalige uit te werken gebieden het maximale aantal woningen uit het vigerende bestemmingsplan niet overschrijdt.

6.2

Voor het gebied Nollen-Oost ten noorden van het Achterwegpad zijn in de laatste jaren vergunningen en planologische wijzigingen verleend voor het anders uitvoeren van bebouwing. Nieuwe inzichten en het inspelen op de economische markt liggen ten grondslag aan deze wijzigingen. Ook passend binnen het bestemmingsplan zijn vergunningen verleend. Wij delen uw mening dat deze 'opeenstapeling' van vergunningen, het gepresenteerde plan bij de informatiebijeenkomst op 24-10-2012 en het beeld van het ontwerpbestemmingsplan voor onnodige verwarring en onzekerheid zorgt. Conform uw zienswijze en in samenspraak met de betreffende ontwikkelaar hebben wij het bestemmingsplan aangepast, zodat een eindbeeld ontstaat van de planologische mogelijkheden. Verder zal er een revisievergunning worden opgesteld voor de te bouwen bouwwerken. Alle overige vergunningen zullen komen te vervallen. Hiermee proberen wij weer duidelijkheid te kunnen geven wat de planologische mogelijkheden zijn vanuit het bestemmingsplan en de verleende bouwvergunningen.

Voor wat betreft de Haakwal even huisnummers zullen wij de bouwvlakken en de verdeling vrijstaand-2/1kap woningen terugbrengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar de vigerende planologische situatie. Aan de Kwelder even nummers zullen de vrijstaande woningen zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd blijven. Inmiddels hebben wij u hierover geïnformeerd. Wij voegen een hoofdstuk toe aan de toelichting om in het bestemmingsplan waarin in wordt gegaan op de ontwikkelingen in de Nollen-Oost.

Wat betreft uw overige opmerkingen zijn wij van mening dat de toename met 6 woningen in de gehele voormalige uit te werken woongebied passend is en ruim onder het gestelde maximum van 400 woningen in dit gebied valt. Daarbij neemt het aantal woningen in uw directe omgeving (Haakwal en Kwelder) juist af ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In uw directe omgeving zijn vrijstaande en 2/1 kap woningen geregeld in het bestemmingsplan. Vooral in het westelijk deel van de Nollen-Oost-noord zijn wijzigingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan met toevoeging van rijwoningen. Wij zijn van mening dat dit past binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan Nollen-Oost en dat uw woongenot niet in het geding is. Voor uw directe omgeving zal met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de beeldkwaliteit niet wijzigen en zijn wij van mening dat u toebedachte vermindering van waarde ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet aan de orde is.

Mede naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij de verbeelding aangepast en is er een hoofdstuk over de ontwikkelingen in de Nollen-Oost toegevoegd aan de toelichting.

**Nota van wijzigingen
Bestemmingsplan De Nollen**

14 februari 2013

Nota van wijzigingen bestemmingsplan De Nollen

Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft gedurende zeven weken (na rectificatie vanwege technische problemen met het publiceren) vanaf 25 oktober 2012 ter visie gelegen. In de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter visie heeft gelegen, zijn zes zienswijzen ontvangen. De gemeentelijke reactie hierop is verwerkt in de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Stationsgebied - traverse". Een tweetal zienswijzen hebben mede geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook ambtelijke wijzigingen doorgevoerd die met name tekstuele wijzigingen en herstel van omissies in de regels en verbeelding betreffen. In deze nota van wijzigingen is aangegeven om welke wijzigingen op de verbeelding, in de Regels en in de Toelichting het gaat.

A. Verbeelding:

Onderwerp	Wijziging	Aanleiding
Nollen-Oost	Het noordelijke deel van het gebied Nollen-Oost (grofweg ten noorden van het Achterwegpad) is de verbeelding voor een groot deel aangepast naar de situatie vanuit het vigerende plan: - deel Haakwal even nrs. aangepast naar de bouwvlakken uit vigerend plan; - Kwelder oneven nummers, afmetingen van de bouwvlakken van vrijstaande en 2/1 kap zijn aangepast aan vigerend plan; - Getij even nummers, afmetingen van de bouwvlakken aangepast aan vigerend plan. Van de nrs 14, 16, 18 zijn de 2/1kap en vrijstaand weer verwisseld naar oorspronkelijke situatie van vigerend plan; - Getij oneven bouwvlak aanpassen aan maten zoals in vigerend plan; - Branding Bouwvlak 2/1 kap nr 2 en 4 zijn aangepast aan afmetingen van vigerend plan; - Bouwhoogtes van woningen vanuit uitwerkingsplan De Nollen-Oost (ook ten zuiden van Achterwegpad) aangepast naar een nokhoogte van 9,5 meter ipv 9 meter; - Afmetingen bouwvlakken Meander 19 en 29 aangepast aan vigerend plan.	Zienswijze 5.1 en 6.2 + ambtelijk
Herenweg 198	Extra bouwvlak opgenomen conform de verleende vergunning uit 2010. In bouwvlakken opgenomen maximaal aantal woningen en maximale goot- en nokhoogtes.	ambtelijk
Stuwwal 34 en 36	Bouwhoogte aangepast naar maximale nokhoogte van 10 meter ipv nokhoogte van 9 meter conform verleende vergunning.	ambtelijk

B. Regels:

Onderwerp	Wijziging	Aanleiding
Begrip	Het begrip 'kamerverhuur' is toegevoegd	ambtelijk
Art 3. Agrarisch	Bestemmingsomschrijving veranderd in: De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. uitoefening van een agrarisch bedrijf; b. kassen ter plaatse van de aanduiding "kas"	ambtelijk
art 4. Bedrijf	Toegevoegd aan strijdig gebruik: bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO);	ambtelijk

Art 7. Horeca	Mogelijkheid tot bouwen lichtmasten van 8 meter verwijderd Regeling voor aan huis verbonden beroep opgenomen ivm dienstwoning	ambtelijk
Art 9. verkeer	Speelvoorzieningen uit bestemmingsomschrijving verwijderd, deze behoren in Verkeers-verblijfsgebied.	ambtelijk
Art 17 cultuurhistorie	Artikel 17.2 is vervangen door: a. de maximale en minimale goot- en bouwhoogte is de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd; b. de maximale gevelbreedte is de pandbreedte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd; c. als voorgevelrooilijn geldt de voorgevelrooilijn welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd; d. in afwijking van het bepaalde onder 37.2 onder c mag de voorgevelrooilijn overschreden worden ten behoeve van: 1. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter; 2. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter 3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen; 4. op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld. g. de toegestane dakhelling is de dakhelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd. Toegevoegd afwijken van de bouwregels: Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder; a. 37.2 onder a en b voor het realiseren van kleinere goot- bouwhoogten en gevelbreedtes onder de voorwaarden dat: 1. de op de verbeelding aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogten en maximale gevelbreedtes niet worden overschreden; 2. het pand wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en de kap voorop staat; 3. de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;	ambtelijk
Strijdig gebruik	De artikelen over strijdig gebruik zijn tekstueel aangepast voor uniformiteit in bestemmingsplannen van gemeente Alkmaar en geüpdatet met verwijzing naar actuele artikelen en wetgeving.	ambtelijk

C. Toelichting

Onderwerp	Wijziging	Aanleiding
Toelichting	De toelichting is op onderdelen tekstueel aangepast op juiste verwijzingen naar wetten en artikelen. Aantal conclusies zijn verder aangescherpt. Lay out, punten en komma's zijn nagelopen.	ambtelijk
4.1 Geluid	Aangepast aan actuele wetgeving SWUNG	ambtelijk
5.3 artikel 17	Toegevoegd aan opsomming beeldbepalend pand Herenweg 153	ambtelijk
3.3.7 ontwikkelingen	Aan hoofdstuk 3 is conform de beantwoording van de zienswijzen een hoofdstuk opgenomen van de ontwikkelingen in het gebied die zijn meegenomen in het bestemmingsplan, zoals de laatste stand van zaken in het ontwikkelingsgebied Nollen-Oost.	zienswijze 5.1 en 6.2