



Bestemmingsplan

Bergerweg 102 en 104 Alkmaar

IMRO-code: NL.IMRO.0361.BP00198-0305

21 maart 2024	vastgesteld	
---------------	-------------	--

Inhoud

TOELICHTING	5
1 Aanleiding	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Planologisch kader	7
1.4 Opzet bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer toelichting	7
2 Huidige en nieuwe situatie	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	9
3 Beleid	11
3.1 Rijk	11
3.2 Provincie	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Omgevingsaspecten	20
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie	20
4.2 Geluid	21
4.3 Bodem	21
4.4 Milieuzonering	22
4.5 Spuitzone bestrijdingsmiddelen	23
4.6 Ecologie	23
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Externe veiligheid	26
4.9 Water	27
4.10 Besluit milieueffectrapportage	28
4.11 Verkeer en parkeren	30
4.12 Landschappelijke inpassing	30
4.13 Duurzaamheid	31
5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid	32
5.1 Economische uitvoerbaarheid	32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.3 Participatie	33
6 JURIDISCHE TOELICHTING	34

6.1 Algemeen.....	34
6.2 Toelichting op de verbeelding	34
6.3 Toelichting op de regels	34
Artikel 13 Overige regels	37
BIJLAGEN	38
Bijlage I Landschappelijke inpassing	38
Bijlage II Bodemonderzoek	38
Bijlage III Ecologisch onderzoek	38
Bijlage IV Stikstofberekening.....	38
Bijlage V Watertoets	38
Bijlage VI Participatieverslag	38
R E G E L S	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	40
Artikel 1 Begrippen.....	40
Artikel 2 Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	46
Artikel 3 Recreatie – 1	47
Artikel 4 Tuin	49
Artikel 5 Water	50
Artikel 6 Wonen.....	51
Artikel 7 Waarde - Archeologie E	53
Artikel 8 Waarde – Natuur-landschapswaarden	56
Hoofdstuk 3 Algemene regels	57
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	57
Artikel 10 Algemene bouwregels	57
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	58
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 13 Fietspadzone	58
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 15 Overige regels	59
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	60
Artikel 16 Overgangsrecht.....	60
Artikel 17 Slotregel	60
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan.....	61

TOELICHTING

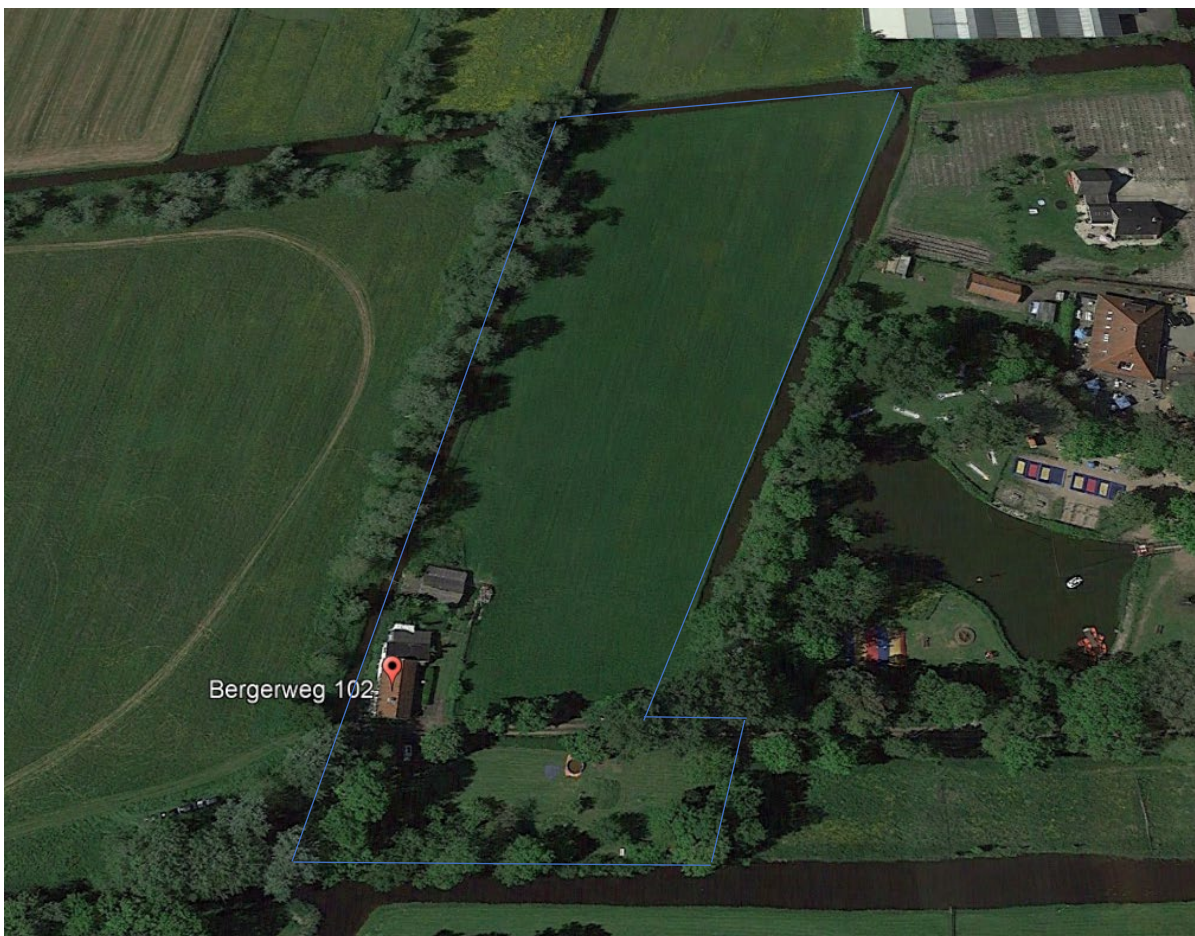


Ligging Bergerweg 102 en 104 te Alkmaar

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Op de percelen die behoren bij de Bergerweg 102 te Alkmaar, gelegen aan de westrand van Alkmaar, staat momenteel een woning (bouwjaar 1910) met bijgebouwen en grasland. Initiatiefnemer is voornemens om de huidige woning met bijgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats een twee-onder-één kap woning (Bergerweg 102 en 104) met bijgebouw en paardenstal te bouwen. Tevens wil men op het achtererf een rijbak en paddock realiseren. Er wordt 1 paard gehouden voor topsport. Het erf zal een karakteristiek, streekeigen inrichting krijgen, waardoor de nieuwe situatie op een verantwoorde manier landschappelijk wordt ingepast.



Figuur 1: bovenaanzicht percelen Bergerweg 102 (google earth)

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft een totaal oppervlak van 18.000m² en omvat drie percelen (zie ook figuur 2 in de volgende paragraaf), te weten:

- kadastraal bekend gemeente Alkmaar, Sectie H, nummer 800 met een oppervlakte van 13.750m²;
- kadastraal bekend gemeente Alkmaar, Sectie H, nummer 803 met een oppervlakte van 1.310m².
- kadastraal bekend gemeente Alkmaar, Sectie H, nummer 804 met een oppervlakte van 2.940m²;

De percelen zijn bereikbaar via een “doodlopend weggetje” met een aansluiting op de Bergerweg, die na de komgrens overgaat in de provinciale weg N510 (verbindingsweg tussen Alkmaar en Bergen en die doorgaat tot Bergen aan Zee).

1.3 Planologisch kader

De percelen zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Westrand Noord” van de gemeente Alkmaar (vastgesteld op 4 juni 2015) en hebben daarin de enkelbestemming ‘Wonen’, “recreatie 1” en “verkeer”. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Daarnaast heeft een gedeelte van het perceel, ten zuiden van de woonbestemming, nog de gebiedsaanduiding “overige zone – fietspadzone”. In de planvorming is er rekening mee gehouden dat hier in de toekomst een fietspad gerealiseerd kan worden. Volgens het bestemmingsplan, mag het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen zijn. Een extra woning toevoegen is strijdig met de vigerende regels. De te bouwen woningen liggen bovendien deels buiten het bouwvlak en een paardrijbak, niet gericht op dagrecreatie, past niet binnen de recreatieve bestemming. Hierdoor is het plan strijdig met het bestemmingsplan “Westrand Noord”.



Figuur 2: uitsnede plangebied

1.4 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan “Bergerweg 102 en 104” regelt het voorgenomen initiatief en bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes. In de bijlage bij de toelichting zijn de diverse uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en van de nieuwe (planologische) situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse

omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording, hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit drie percelen die behoren bij de Bergerweg 102. Op het woonperceel (perceel nr 804) staat een verouderde woning van 100m² uit het jaar 1910 met aanbouw (139m²). Deze woning staat in de lengterichting van het erf. Het bijgebouw en erf liggen op een klein deel van de aangrenzende percelen die verder uit grasland bestaan.

De woning is middels een onverharde weg (Kromweg) bereikbaar vanaf de Bergerweg. Aan de zuidkant van deze weg ligt nog een deel van perceel nr. 804 en bestaat daar uit grasland met bomen en struiken.

De percelen liggen aan de westrand van Alkmaar in een open gebied, grenzend aan een dagrecreatie-terrein en een camping. Het perceel ligt in het “Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)” en grenst aan weidevogelleefgebied.



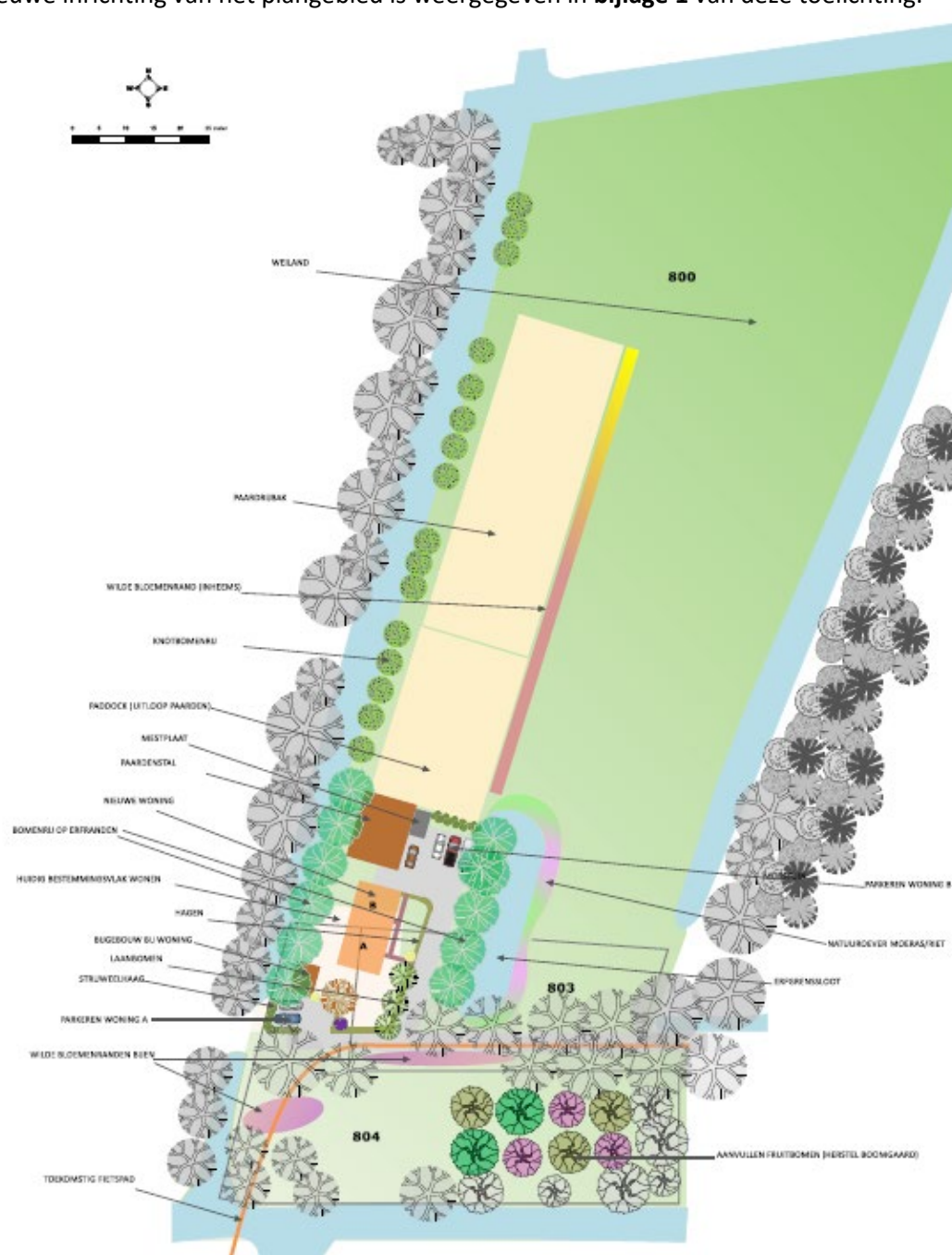
Figuur 3 Perceel Bergerweg 102 (bron: foto's onder landschappelijk inpassingsplan)

2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemers zijn van plan om de huidige woning en bijgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning in de vorm van een twee-onder-één-kap te bouwen. Elke woning verkrijgt een oppervlakte van 85 m². Tevens willen ze hierbij een bijgebouw bij de woning (24 m²), een paardenstal (114 m²) en een rijbak (20 x 60 m) en paddock (20 x 30 m) realiseren. Tevens zal er in de tuin naast de rijbak en paddock nog een mestplaat worden gerealiseerd. De aanleg van deze rijbak en paddock is gewenst in verband met het beoefenen van de paardensport op hoog wedstrijdniveau.

Het erf krijgt een karakteristieke, streekeigen, inrichting waardoor de nieuwe situatie op een verantwoorde manier landschappelijk wordt ingepast.

Hierdoor zal de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie niet alleen zeer grote verbetering geven in beeldkwaliteit, maar ook voor landschap en ecologie. Een volledige beschrijving van de nieuwe inrichting van het plangebied is weergegeven in **bijlage 1** van deze toelichting.



Figuur 4: inrichtingstekening nieuwe situatie

3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Vanuit jurisprudentie blijkt bij onderhavig plan geen sprake te zijn van stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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 leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en

streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Het beleid van Noord-Holland is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening (vastgesteld op 16-11-2020; Geconsolideerde versie vastgesteld op 10-7-2023). Volgens de kaarten, behorende bij de omgevingsverordening, is het plan gelegen in het landelijk gebied.

In artikel 6.10 van de omgevingsverordening is (voor zover relevant) bepaald dat:

1. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. De in het eerste lid genoemde afspraken alleen afspraken kunnen bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

De ontwikkeling past binnen de met de regio gemaakte afspraken over woningbouw. Daarnaast grenst het perceel Bergerweg 102 direct aan het stedelijk gebied van Alkmaar, direct ernaast zijn bijvoorbeeld een recreatiecentrum en een camping gelegen. Bovendien heeft het perceel reeds gedeeltelijk een woonbestemming en een recreatieve bestemming, ook dit zijn al stedelijke functies. De enige verandering betreft de bouw van een extra woning en het hobbymatig houden van paarden. Dit gebruik is goed te vergelijken met de thans toegestane woonfunctie en recreatief gebruik.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) (artikel 6.46) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, gericht op de wezenlijke kenmerken en waarden van natuur en landschap) en Provinciale Monumenten hebben een eigen regime en vallen daarom buiten het BPL-regime.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het “Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland” waarvoor de volgende kernkwaliteiten gelden:

- **Aardkundige en landschappelijke karakteristiek**
 - Kleine droogmakerijen in de strandvlakte
- **Openheid en ruimtebeleving**
 - Habitat voor weidevogels
- **Ruimtelijke dragers**
 - Oude dijken en kades langs ringsloten, tochten en vaarten



Figuur 3: uitsnede kaart behorend bij het BPL Noord-Kennemerland

Door de gewenste ontwikkeling worden de kernkwaliteiten niet aangetast (invulling blijft gelijk aan herbouw op bestaande locatie). Om te voorkomen dat deze eventueel wel zouden kunnen worden aangetast is in de regels de dubbelbestemming “Waarde – Natuur-landschapswaarden” opgenomen. Hierin is opgenomen dat er op gronden met deze dubbelbestemming niet mag worden gebouwd, tenzij wordt aangetoond dat de te bouwen bouwwerken geen afbreuk doen aan de instandhouding van de kenmerken van het bijzonder provinciaal landschap, zoals deze in het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie

De kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening, worden niet aangetast door het voorgenomen initiatief Het provinciaal beleid vormt geen directe belemmering voor het voorgenomen initiatief.

3.2.3 Instructieregel klimaatadaptatie

In artikel 6.6.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Het gaat hierbij om wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Bij de ontwikkeling van het erf is met deze aspecten rekening gehouden. De erfontwikkeling voorziet in het graven van een sloot aan de oostzijde van het erf. Deze sloot wordt ongeveer 7-8 meter breed, met aan de oostzijde een natuuroever met moeras- en oeverplanten. Behalve de ecologische waarde zal deze sloot ook zorgen voor voldoende waterberging in tijden van grote regenval en omgekeerd voor het kunnen onttrekken van water aan de sloot in tijden van grote droogte.

De randen van het erf worden beplant met een kenmerkende bomenrij van berk, winterlinde of zoete kers. Aan de zuidkant van de Bergerweg ligt een perceel met gras, bomen en struweel. Hier is ook nog een restant van de vroegere boomgaard aanwezig. Deze boomgaard zal worden hersteld door aanplant van nieuwe hoogstamfruitbomen. Daarnaast komt langs het fietspad een bloemenstrook voor wilde bijen en andere insecten. Aan de noordwestzijde van het weiland komt langs de sloot en naast de paddock/rijbak een knotbomenrij.

De aanplant van bomen is belangrijk voor schaduwwerking voor mens en dier. Dit voorkomt hittestress en zorgt ook voor het vasthouden van vocht.



Figuur 4 Referentiebeeld knotbomenrij

Bovendien wordt ook de ecologische kwaliteit verhoogd met de aanleg van bovengenoemde zaken. Verzilting en verslechtering van de chemische waterkwaliteit is hier niet aan de orde.

Met de uitvoering van deze maatregelen wordt voldaan aan de Instructieregel Klimaatadaptatie.

3.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In artikel 6.59 POV is vastgelegd dat Gedeputeerde Staten een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vaststellen. Deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018. Het is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. Hierin is aangegeven dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied rekening gehouden dient te worden met de onder de ensembles en structuren beschreven ambities en ontwikkelprincipes. Zoals al blijkt uit bovenstaande worden er geen structuren en kwaliteiten van het gebied aangetast door de realisatie van voorgenomen initiatief.

3.25 Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, onze uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

- 1 Actieagenda 2020-2025
- 2 De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
- 3 Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn of komen. De woningbouw wordt vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, overeenkomend met de kwalitatieve behoefte en demografische trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt

Aangezien hier sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik (bouw op locatie van bestaande (vervallen) woning) is het plan in lijn met de woonagenda. Dit geldt ook voor de kwalitatieve inrichting van het plangebied, welke is vastgelegd in het landschappelijk inrichtingsplan van Landerade (november 2021) dat als bijlage 1 aan de regels van dit plan is toegevoegd. De uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, waardoor de uitvoering ervan juridisch is geborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. Deze omgevingsvisie 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.

De ambitie voor wonen die genoemd is in deze omgevingsvisie is gericht op de verwachting dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één-en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen. Ook blijft de gemeente in overleg met de regiogemeenten en de Provincie Noord-Holland om een passende maat te geven aan de ambities van Alkmaar op het terrein van het ontwikkelen van de kanaalzone

Het voorgenomen initiatief betreft een kleinschalig bouwplan, net in het buitengebied, dat aansluit op bestaand stedelijk gebied. Door de staat van de verouderde bebouwing en de bouw van een nieuwe twee-onder-één kap woning met bijgebouwen, rijbak en paddock én passende beplanting is het plan gericht op kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit dat past binnen de omgevingsvisie. De omgevingsvisie staat het bouwplan niet in de weg.

3.3.2 Beleidsnota Erfgoed 2016-2026

Op 15 september 2016 heeft de gemeenteraad van Alkmaar de Beleidsnota Erfgoed 2016-2026 vastgesteld. Het samengaan van de gemeenten Alkmaar, Graft, De Rijk en Schermer in 2015 was de aanleiding voor het opstellen van nieuw erfgoedbeleid.

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 et cetera. Alkmaar is per slot van rekening een monumentale gemeente. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling van die gemeente stilstaat. Dat is ook in het verleden nooit zo geweest.

Het beleid heeft daarom, 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.

Om dit beleid gestalte te kunnen geven, is een gedegen kennis van de cultuurhistorische waarden van essentieel belang. De afgelopen jaren is deze kennis flink toegenomen. Monumenten en

beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuurhistorie en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis van de stad en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en dit leidt steeds tot nieuwe inzichten. Het erfgoedbeleid richt zich op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie. In paragraaf 4.1 worden de consequenties voor het plan op het gebied van archeologie en cultuurhistorie beschreven.

3.3.3 Regionaal Woonakkoord

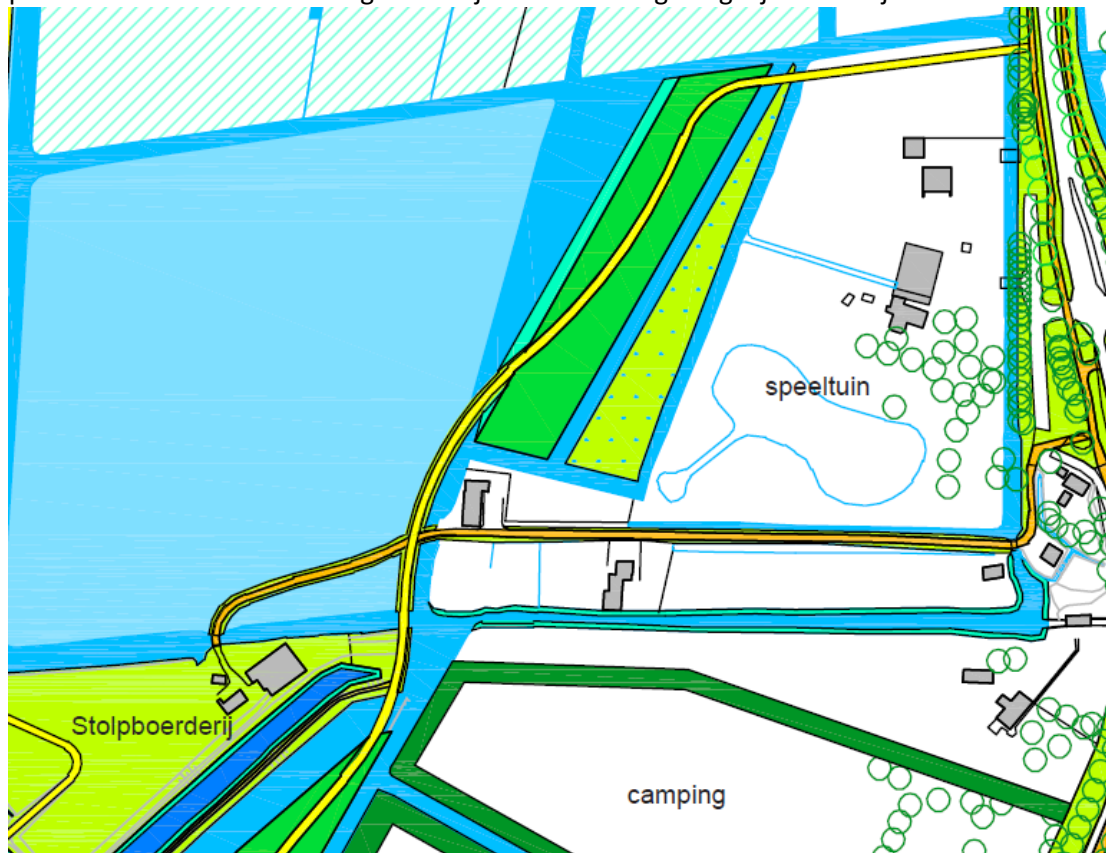
In 2021 is het Woonakkoord regio Alkmaar ondertekend door de gemeenten in Regio Alkmaar en de provincie Noord-Holland. Belangrijk punt hierin is de ambitie om in de Regio Alkmaar jaarlijks 2000 woningen te bouwen.

Verder is de insteek: gemeenten en provincie zetten zich in om realisatie van nieuwe woningen te faciliteren.

De bouw van een twee-onder-één-kap woning op de plek van een bestaande vrijstaande woning op het perceel aan de Bergerweg 102 betreft een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling, welke een kleine bijdrage levert aan het opheffen van het tekort aan woningen in de regio.

3.3.4 Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030

In 2010 is de Structuurvisie “Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030” vastgesteld. Als overgangsgebied tussen het stedelijk en het landelijk gebied is de Westrand destijds aangewezen als één van de weinige plekken van Alkmaar waar nog ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn.



Figuur 5: uitsnede uit de structuurvisie “Alkmaar Westrand Structuurvisie 2030” ter hoogte van het plangebied

De langzaam verkeersroute komt in het noorden uit op het fietspad langs de Bergerweg.

Tussen de stolpboerderij en de Bergerweg (tussen de camping en de speeltuin) ligt een bestaande rustige weg (de Kromweg). Het eerste en het laatste stuk van deze weg is privéterrein. Deze weg wordt volgens de structuurvisie opengesteld als langzaam verkeersroute en aangesloten op de fietsroute door de bomenrand in de landschappelijke begrenzing. De weg is voor bestemmingsverkeer wel toegankelijk voor auto's.

De invulling van het plangebied, zoals geschetst in de structuurvisie, is anders dan het voorgenomen plan van de initiatiefnemers waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd. Door onderhavig plan, blijft het plangebied in privé-eigendom, maar krijgt het wel een beter aanzicht. Een (eventuele toeristische) route naar de stolpboerderij over de Kromweg blijft mogelijk.

3.3.5 Welstandsnota Alkmaar 2016

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

Het plangebied is volgens deze nota gelegen in het landelijk gebied en het landelijk gebied is bijzonder welstandsgebied. Uitzondering hierop zijn enkele stroken grenzend aan de stad Alkmaar die een regulier niveau hebben. De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een bescheiden rol speelt. De structuur van polders is onderdeel van de identiteit van de gemeente. In zowel de droogmakerijen als in de veenweidegebieden is de cultuurhistorie aan het landschap af te lezen. Ook diverse panden en objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument of als waardevol object in het bestemmingsplan opgenomen.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de landschappelijke inpassing. Van belang is daarbij de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Kenmerken voor dit welstandsgebied zijn:

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol:
 - per terrein is er één vrijstaande hoofdmassa, die is georiënteerd op de weg
 - bijgebouwen staan geconcentreerd op het achtererf
 - op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
 - erven in de droogmakerij hebben in de regel een karakteristieke tuinaanleg met gracht, gazon, singels en boomgaarden, die het zicht op de voorgevel vrij laat
- de bouwmassa is evenwichtig, landelijk van schaal en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting):
 - gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige opbouw met een rechthoekige plattegrond
 - hoofdgebouwen hebben veelal één bouwlaag met een flinke kap
 - bijgebouwen hebben een eenvoudige schuurachtige vorm met kap
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend:
 - voorgevels van hoofdgebouwen zijn representatief en hebben een traditionele, verticale geleding
 - bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd

- zeer grote lengtes door middel van geleding in de wand doorbreken
- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend:
 - gevels zijn van baksteen en soms deels van hout, daken zijn in de regel gedekt met (matte) pannen
 - accenten zijn van stucwerk, natuursteen of vergelijkbare materialen
 - bijgebouwen en agrarische bedrijfsgebouwen zijn gemaakt van traditionele of moderne materialen
 - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
 - agrarische bedrijfsgebouwen hebben donkergroene gevels en daken in de kleur muisgrijs (RAL 7005) of donkerder
- wijzigingen en toevoegingen zijn in massa ondergeschikt aan en in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume

Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan deze criteria.

3.3.6 Parkeren

Nota Parkeernormen 2017 – 2027

De nota Parkeernormen 2017 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. De parkeeropgave wordt op basis van deze nota bepaald.

Op basis van de parkeernota geldt voor woningen met een BVO > 125 m² een parkeernorm van minimaal 1,7 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. De kavels van beide woningen (Bergerweg 102 en 104) zijn voldoende groot om minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernota.

Parapluplan Parkeren 2018

Gemeenten moeten nu het beleid omtrent parkeren via het bestemmingsplan regelen. Hiervoor geldt een overgangsregeling tot 1 juli 2018. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen na deze datum een parkeerregeling moeten bevatten. Hiertoe is dit Parapluplan Parkeren 2018 opgesteld. In het Parapluplan Parkeren 2018 wordt voor een groot aantal bestemmingsplannen een nieuwe parkeerregeling opgenomen die gebaseerd is op de vastgestelde Parkeernormennota Alkmaar 2017-2027.

3.3.7 Programma Duurzaam Alkmaar 2016 - 2020

In juni 2020 heeft gemeenteraad van Alkmaar ingestemd met het programma Duurzaam Alkmaar 2020 – 2024. Het belangrijkste doel is om CO₂-uitstoot te verminderen. Het programma past bij de visie van de gemeente: Alkmaar is een duurzame, klimaatbestendige, groene en schone gemeente. Een duurzame gemeente heeft oog voor de mens, het milieu en de kwaliteit van leven.

In 2024:

- 25% minder CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990
- wekken we 16% van het totale energieverbruik op met duurzame energie.
- realiseren we een besparing van het energieverbruik met 1.5% per jaar.”

In hoofdstuk 4 komt de relatie van duurzaamheid en onderhavig plan aan de orde.

3.3.8 Groenbeleidsplan 2017-2027

In het groenbeleidsplan is de gemeentelijke hoofdgroenstructuur aangegeven. Onderdeel daarvan is de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur, bestaande uit kerngebieden (de parken) en ecologische verbindingzones. De verbindingzones verbinden de kerngebieden onderling en tevens de natuur in de stad met die in het landelijk gebied. Beleid is het instandhouden en ontwikkelen kwaliteit ervan. De Bergerringvaart is zo een ecologische verbindingzone. Deze loopt onder de Bergerweg door en ten zuiden van de Kromweg.

Het voorliggende plan heeft geen directe invloed op deze ecologische verbindingzone.

4 Omgevingsaspecten

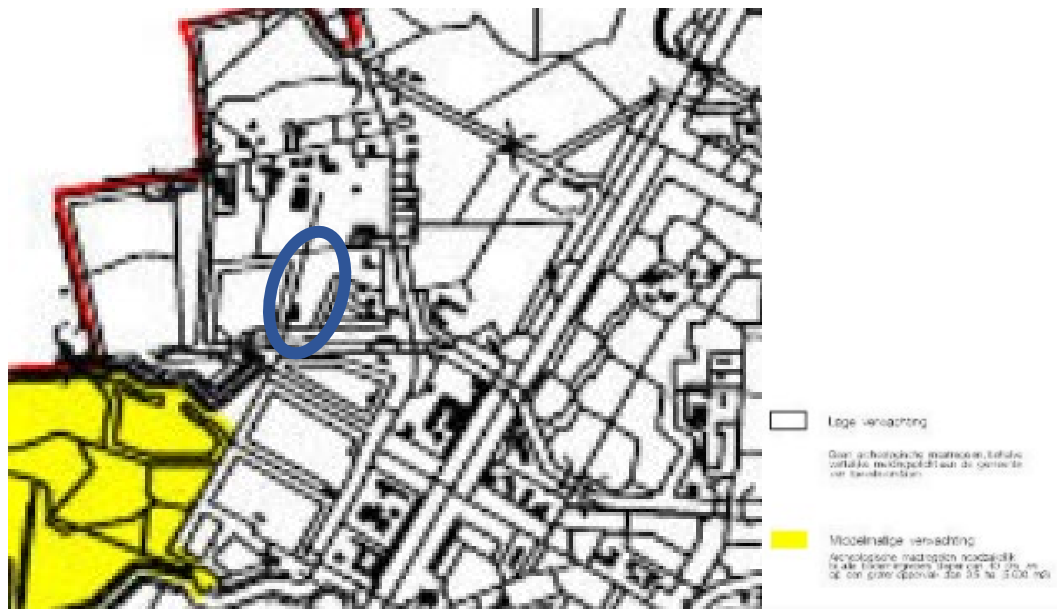
Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

4.1.1 Archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart die door de raad is vastgesteld in 2016 heeft het gebied een waarde archeologie E. Dat betekent dat er geen archeologische verplichtingen zijn bij bodemingrepen kleiner dan 10.000m². Aangezien de voorgenomen plannen deze grens niet overschrijden zijn er geen archeologische verplichtingen behalve de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de gemeentelijk archeoloog.



Figuur 5: uitsnede Archeologische verwachtingskaart (plangebied in blauwe ovaal)

4.1.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is in het kader van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in het Bro opgenomen dat gemeenten bij het nemen van ruimtelijke besluiten rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie heeft de provincie Noord-Holland de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie met bijbehorende digitale informatiekaart beschikbaar gesteld. Voor het planvoornemen van dit uitwerkingsplan is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in het ensemble Noord-Kennemerland. Het ensemble bestaat uit een brede zone jong duinlandschap, met daarachter een brede zone van strandwallen en -vlaktenlandschap en een

klein deel droogmakerijenlandschap. Dit landschap is met name in het 'buitengebied' goed te herkennen. Het is belangrijk dat de openheid van de strandvlakte wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Bovendien is het van belang dat de bebouwing helder is gepositioneerd langs de ruimtelijke dragers. Het behouden van de huidige verkavelingsstructuur draagt hieraan bij. Door de sloop van de sterk verouderde bebouwing op het perceel en de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan (Landerade 2021) zal de ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbeteren.

Conclusie

Met het planvoornemen van dit bestemmingsplan worden geen onderkende cultuurhistorische waarden verstoord. Dit bestemmingsplan mag dan ook uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het cultuurhistorisch aspect.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

Het plangebied is gelegen aan het einde van een "eigen weg". Er komt verder geen verkeer langs. In de toekomst is er de mogelijkheid dat de eigen weg verandert in een fietspad. Dit heeft echter geen invloed op de geluidssituatie. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Dit laatste is bij woningen het geval.

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van de Bergerweg 102 te Alkmaar (door ASMA BV d.d. 3 oktober 2022, projectcode 11374; zie **bijlage 2**). De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van ongeveer 770 m². Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

Op het maaiveld is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt verder dat de bovengrond plaatselijk matig verontreinigd is met lood. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en zink aangetoond. De oorzaak voor de verhoogde gehalten is vermoedelijk de menselijke activiteiten op en rond de locatie.

Het puin onder het terras is sterk verontreinigd met asbesthoudend plaatmateriaal.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogde concentratie aan molybdeen aangetoond.

De verhoogde gehalten vormen op dit moment geen risico voor de volksgezondheid.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “verdacht”, waarbij een verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting; er zijn immers meerdere stoffen in verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen. Aanpassing van de hypothese is niet wenselijk. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Tijdens graafwerkzaamheden zal de vrijkomende bovengrond afgevoerd moeten worden naar een erkend verwerker. Het terras dient gesaneerd te worden.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken dient voorafgaande aan de sloop en nieuwbouw asbestsanering plaats te vinden en vervolgens zal de vrijkomende bovengrond afgevoerd moeten worden. Indien hieraan wordt voldaan zijn er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

4.4 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu-hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘rustig (landelijk) gebied’, waarin op ruime afstand woningen en (agrarische) bedrijven rondom het plangebied zijn gelegen.

Het perceel aan de Bergerweg is gelegen nabij recreatiebedrijven. Het gaat hier om een camping op circa 50 m van de woning en een dagrecreatieterrein op circa 70 m van de woning. Voor een kampeerterrein geldt een richtafstand van 50 m en voor recreatiecentra 300 in verband met geluid.

De afstand van de woning tot het kampeerterrein voldoet en hier kan dan ook van uit worden gegaan dat deze gewenste ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de naastgelegen camping.

Voor het dagrecreatieterrein geldt echter dat er niet aan de richtafstand van 300 meter kan worden voldaan. Direct ten noorden van deze inrichting is echter al een woning van een derde gesitueerd. Deze dichterbij gelegen woning vormt het milieukader waarmee het dagrecreatieterrein rekening mee moet houden. De bouw van de extra woning vormt daarom geen beperking voor het dagrecreatieve terrein. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

De 2 woningen worden bewoond door personen die familie van elkaar zijn. Daarom zullen de bewoners van de woning die niet betrokken zijn bij het houden van het paard geen hinder ondervinden van mogelijke stankoverlast of een andere vorm van overlast die het houden van paarden met zich mee kunnen brengen. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat er in de toekomst andere bewoners, die geen familie van elkaar zijn, in de woning kunnen komen te wonen.

Noch in de VNG handreiking, noch in de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het huidige bestemmingsplan Westrand Noord, zijn richtafstanden aangegeven voor het houden van paarden. Gelet op het beperkte aantal dieren, namelijk 1 paard, wordt in dit geval een afstand van 30 meter voldoende geacht om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Hieraan voldoet onderhavig plan.

4.5 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Rondom een bepaald gebied waar gewassen bespoten worden ligt een spuitzone. Het gaat bij de spuitzones om de afstand tussen gevoelige functies, zoals wonen en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Ter plaatse van verblijfsfuncties dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden geborgd en dient deze bescherming te genieten tegen de drift van de bestrijdingsmiddelen. In het kader van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moeten (nieuwe) gevoelige bestemmingen bescherming genieten tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het realiseren van een de twee-onder-één-kap woning aan de Bergerweg 102 – 104 is er sprake van het toevoegen van één nieuwe gevoelige functie.

In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is. Daarbij moet worden opgemerkt dat een kortere afstand ook mogelijk is, mits daarvoor een deugdelijke motivering aanwezig is. Deze motivering is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Gelet op art 3.78a van het Activiteitenbesluit moet een techniek worden gebruikt die een driftreductie van 75% kan bereiken. Deze verplichte driftreductie is echter nog niet meegenomen in de jurisprudentie ontwikkelde 50 meter afstand. Dit kan als argument worden aangevoerd om een kortere afstand aan te houden dan de voornoemde 50 meter.

Er is in de omgeving van het plangebied geen spuitzone opgenomen en dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor voorgenomen initiatief.

4.6 Ecologie

4.6.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevings-vergunningen.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden

binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het plangebied ligt in het landelijk gebied (net buiten het stedelijk gebied) en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied “Noordhollands Duinreservaat” ligt op ongeveer 2,5 kilometer van het plangebied.

Het plangebied valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS) of Natura2000.

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het plangebied betreft een agrarische percelen tussen woningen.

In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, hollen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. De bestaande gebouwen zullen worden gesloopt en ook zal er onderhoud aan de bomen plaatsvinden.

Met het oog op de wens tot het slopen van een bestaande woning en een stal, en het realiseren van nieuwbouw op het perceel aan de Bergerweg 102-104 te Alkmaar is er een ecologisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek (Elsken Ecologie, Edam d.d. 13 september 2022, zie **bijlage 3**) is gebleken dat er geen (aanwijzingen voor) beschermde waarden voor vleermuizen in het plangebied aangetroffen zijn. Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn ook niet aangetroffen. Naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord d.d. 31 januari 2023 is nader onderzoek uitgevoerd op basis van de soorten: huismussen, marterachtigen en vleermuizen. Dit nader onderzoek betreft het onderzoek “Natuurtoets Bergerweg 102-104 Alkmaar” d.d. 7 maart 2023 (**bijlage 4**). Uit het nieuwe onderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die het beeld van het onderzoek uit september 2022 ontkrachten.

Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Tijdens de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

4.6.2 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij voorliggend plan gaat het om de bouw van slechts 2 wooneenheden en het houden van 1 paard. De woningen worden gasloos gebouwd. Om de stikstofdepositie te bepalen is een AERIUS berekening uitgevoerd (zie **bijlage 5**). Hieruit blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate (NIBM)” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

De toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) door de realisatie van twee woningen wordt geschat op maximaal 14 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij nog aangegeven dat 1% vrachtverkeer is. In de rekentool zijn veertien voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel 3). Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

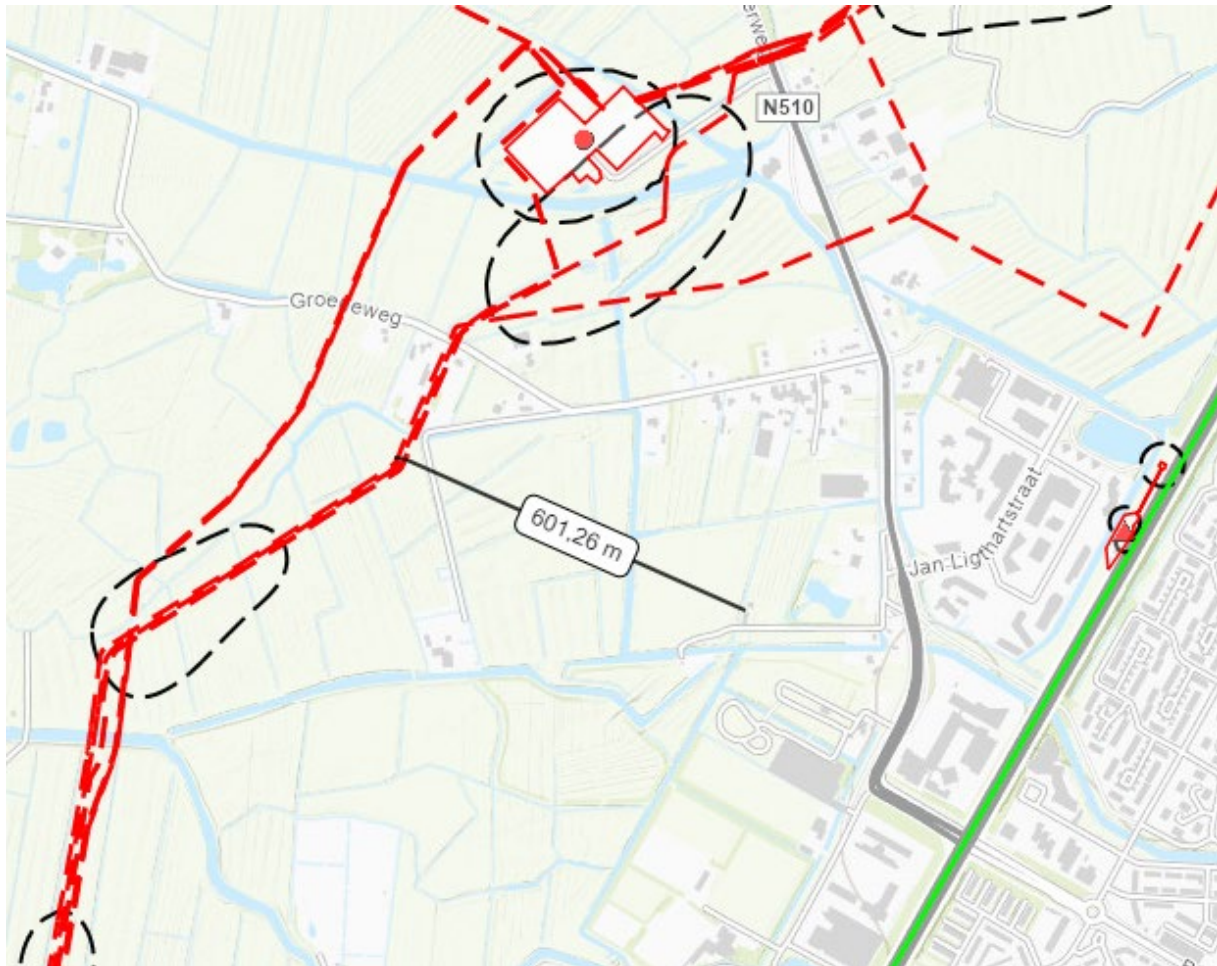
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van twee woningen in het plangebied zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Bovendien is er al een woning dus is er per saldo sprake van een toename van slecht één woning. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied (www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich een aantal risicovolle transportroutes en buisleidingen bevinden. Op iets meer dan 600 meter bevindt zich een tankstation met een LPG installatie. En een bovengrondse propaantank (28.500 liter), behorende bij een landbouw- en loonbedrijf. Bij deze tank hoort een risicoafstand van 45 meter. Het plangebied ligt op ruim 900 meter en ligt dus buiten het invloedsgebied van deze tank.

Op circa 500 meter bevindt zich de N9 die wordt aangemerkt als een risicovolle weg. Daarnaast bevinden zich op 600 meter een 4-tal buisleidingen, te weten:

- aardgasleiding NEN 3650 Leiding K-508-09 van TAQA energy ;
- aardgasleiding NEN 3650 Leiding K-508-09 van TAQA energy B.V.;
- aardgasleiding NEN 3650 leiding A-562 van de Gasunie;
- aardgasleiding NEN 3650-leiding W-571-01 van de Gasunie;

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze weg, buisleidingen en LPG-installatie en vormt deze vormen dan ook geen gevaar voor de realisatie van de twee-onder-één-kap woning aan de Bergerweg 102 en 104 te Alkmaar. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.9 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (d.d. 22 maart 2022). Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, zodat er een twee-onder-één-kap woning kan worden gebouwd op de locatie van de huidige bebouwing. Het verhard oppervlak zal hiertoe niet toenemen. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat er waterschapsbelang is. Het is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is om advies gevraagd. De watertoets is als bijlage V toegevoegd.

Naar aanleiding van deze watertoets komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- **Waterkwantiteit**
Het plangebied is gelegen in peilgebied 04090-01 in polder Bergermeer. Het ter plaatse geldende streefpeil is NAP -1,70 meter / NAP -1,75 meter in zomer/winter respectievelijk. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire en primaire waterlopen.
- **Verhardingstoename**
De verhardingstoename is kleiner dan 800 m². In dat geval hoeven er geen watercompenserende maatregelen te worden genomen
- **Vijver**
Een vijver is geen onderdeel van het watersysteem. Een vijver heeft een ander peil dan de omliggende sloten (waarschijnlijk hoger), maar zal wel kunnen overstorten in de sloot. Dat is toegestaan. Het is een kans om regenwater vanaf het dak af te voeren naar de vijver. Daarmee wordt het watersysteem in principe wat ontlast, en hoeft minder water in de vijver worden gepompt. Hemelwater lozen op de sloten mag overigens ook gewoon.
- **Onderhoud watergangen**
De watergang westelijk van het plangebied wordt onderhouden door aanliggend eigenarren. In het kader daarvan wordt geadviseerd om de oever vrij te houden van obstakels, zoals de watergang vanaf de kant machinaal kan worden onderhouden.
- **Waterkwaliteit**
Paardenstal, paddock en paardrijbak: Voor eventuele lozingen vanaf/vanuit de paardenstal, paddock en paardrijbak, zijn ook regels gebonden. Voor een particulier geldt de zorgplicht van het besluit lozen afvalwater huishoudens (er is geen sprake van het bedrijfsmatig houden van paarden).
- **Riolering**
Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Ons uitgangspunt is dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakten gescheiden worden. Gezien de ligging van de woningen verwachten wij dat aangesloten zal worden op gemeentelijke riolering.

Met betrekking tot het afstromend hemelwaterwater raden wij aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

- **Klimaatadaptatie**

De verandering van het klimaat heeft gevolgen voor de veiligheid, de economie en de gezondheid van onze inwoners. Hevige buien veroorzaken schade en overlast. Langdurige droge periodes veroorzaken hittestress, met name in stedelijke gebieden. Een slim ingerichte ruimtelijke inrichting helpt deze steeds vaker voorkomende weersextremen het hoofd te bieden. Het uitgangspunt hierbij is om water lokaal op te slaan tijdens (extreme) buien, zodat het vervolgens gebruikt kan worden in droge perioden. Voorbeelden van maatregelen die hierbij helpen zijn wadi's, waterdoorlatende verharding op bijvoorbeeld parkeervakken, waterbergende wegen en opslag in infiltratiekratten.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu als gevolg van de bouw van de twee-onder-één kap woning en hobbymatige rijbak.

Archeologie	Op basis van de beleidsvisie 2009 – 2019 “Cultuurhistorie Alkmaar” blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Archeologisch onderzoek is niet nodig
Bodem	Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit op dit moment een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Om de nieuwbouw mogelijk te maken dient voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw eerst asbestsanering plaats te vinden en vervolgens zal de vrijkomende bovengrond afgevoerd moeten worden
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden (zowel vanuit de gebiedsbescherming als ook de soortenbescherming) zo is gebleken uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek
Geluid	Aangezien het plangebied is gelegen aan het einde van een doodlopend-weggetje voor gemotoriseerd verkeer komt er geen verkeer langs. In de toekomst is er de mogelijkheid dat de eigen weg verandert in een fietspad. Dit heeft echter geen invloed op de geluidssituatie. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd.
Milieuhinder	Het plan is uitvoerbaar vanuit het perspectief van een goed woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Voor het plan geldt de standaard waterparagraaf, het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Een andere invulling van het plangebied heeft weinig gevolgen voor de verkeersstromen. Er is een toename van slechts één 1 wooneenheid. Uitgangspunt is dat de wijziging geen onevenredige extra hinder veroorzaakt voor de reeds aanwezige functies in het gebied.

De paardenfaciliteiten bij de woning zijn hobbymatig en voor eigen gebruik en zullen geen extra bedrijfsmatige verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

De woningen maken gebruik van de bestaande ontsluiting. Daarnaast zal er op eigen terrein, bij iedere woning, ruimte zijn voor het parkeren van twee auto's.

De nieuwe woningen zullen dan ook niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4.12 Landschappelijke inpassing

Het is van belang dat het plan landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als **bijlage 1 bij de regels** is bijgevoegd. Uit dit landschappelijk inpassingsplan (Landschappelijke inpassing Bergerweg 102 – 104, Landerade november 2021) blijkt dat de uitvoering van het initiatief leidt tot een grote verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de omgeving van de Bergerweg.

- De nieuwe woningen met bijgebouwen zullen een passende beeldstijl krijgen en zullen verder van het pad komen te staan zodat er ruimte ontstaat voor een passende landschappelijke inpassing.
- Het erf wordt op een streekeigen wijze ingericht met nieuwe brede erfsloot en inheemse beplanting zoals bomenrijen, (struweel)hagen en boerenheesters. Tevens versterkt het plan hiermee de watervasthoudende capaciteit.
- Rond rijbak en paddock komt afrastering die nauwelijks opvalt in het landschap. De rijbak en paddock worden bovendien landschappelijk ingepast met een lage grondwal begroeid met gras en kruidensoorten die een grote waarden hebben voor insecten. De rijbak en paddock zullen voor het grootste deel wegvallen achter de beplanting van de natuurlijke oever langs de nieuwe oostelijke erfsloot en de kruidenrand langs de rijbak en paddock. Aan de andere kant van de rijbak en paddock komt langs de sloot een kenmerkende knotbomenrij.
- De hoogstamfruitboomgaard (landschapselement) aan de zuidkant van het pad wordt hersteld en hierdoor worden zowel de landschappelijke- als de natuurwaarden verhoogd.
- Ook wordt de ecologische- en landschappelijke waarden verhoogd door aanleg van de natuuroever en de bloemenranden voor insecten.

De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is juridisch geborgd door opname hiervan als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

Bij uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen heeft betrekking op een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren van de te realiseren woningen en bijbehorende bouwwerken.

Bij de bouw van de woningen kan aan de volgende duurzaamheidsaspecten worden gedacht: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, en toekomstbestendigheid.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Programma Duurzaam Alkmaar 2020 – 2024. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar. Er wordt gewerkt naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie.

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

Op de volgende manier is binnen het plan rekening gehouden met duurzaamheid:

- De woningen en overige gebouwen worden gasloos gebouwd;
- De woningen zijn bijna energieneutraal (BENG) , mede door het gebruik van warmtepompen;
- In het ontwerp van het omliggende terrein is rekening gehouden met wateradaptatie door toepassing van groenvoorzieningen en de aanleg van extra waterberging. Bij het plan wordt dan ook rekening gehouden met klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een particulier initiatief en voorziet in de bouw van één extra woning. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde. De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een planschade-overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is toegestuurd aan diverse overheidsorganen en (belangen)organisaties. Er is reactie ontvangen van Rijkswaterstaat, provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gemeente Castricum, ProRail, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Stichting Animo, de Historische Vereniging Alkmaar en de Molenstichting Alkmaar e.o. en Liander. Hieronder worden de reacties kort weergegeven.

Provincie Noord-Holland

De provincie geeft aan dat sprake is van een nieuwe woningontwikkeling. Dit is mogelijk indien passend binnen de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De provincie vraagt zich in verband met het passen in artikel 6.10 lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening NH2020 wel af of er sprake is van een dorpslint of kern.

Reactie gemeente: de planlocatie bevindt zich nét buiten de kern Alkmaar, maar de locatie is wel onderdeel van het stedelijk samenstel van bebouwing met stedelijke functies grenzend aan de kern en overgaand in het lint tussen Alkmaar en Bergen. In artikel 6.10 lid 2 wordt gesproken over locaties die zijn gelegen “in of aan kernen of in of aan dorpslinten”. De planlocatie is passend binnen deze omschrijving. Voorts is het plan regionaal afgestemd via de Monitor plancapaciteit (i.v.m. artikel 6.10 lid 1). Het plan is in een eerder stadium landschappelijk afgestemd met onder andere de provincie Noord-Holland. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt de verwijzing naar het van toepassing zijnde artikel 6.10 aangepast.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio geeft aan dat het plangebied zich buiten de risicocontouren en invloedsgebieden bevindt van inrichtingen, hogedruk aardgasbuisleidingen, transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, en windturbines. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Met betrekking tot de bereikbaarheid voldoet het plan niet aan de uitgangspunten uit de ‘Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021’. Doordat de toegangsweg doodlopend is en een lengte heeft van circa 300 meter, kan per definitie niet worden voldaan aan de uitgangspunten. Hoewel het plan niet voorziet in een significante toename van het aantal bewoners in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie, is de bereikbaarheid voor een woonbestemming ondermaats. Met betrekking tot de bluswatervoorziening is op de kop van de toegangsweg een ondergrondse brandkraan gelegen. Deze bevindt zich op circa 300 meter van de te realiseren woningen. In de handreiking wordt voor een woonbestemming binnen de bebouwde kom een afstand van maximaal 100 meter gehanteerd. Echter, direct tegenover het plangebied is voldoende openwater gelegen dat voor de meeste situaties kan voorzien in voldoende bluswatercapaciteit. Daarmee wordt op dit aspect voldaan aan de uitgangspunten van de handreiking.

Reactie gemeente: de ligging van de planlocatie is een bestaande situatie die historisch zo ontstaan is. Zoals de Veiligheidsregio al aangeeft betreft het plan geen significante toename van het aantal

bewoners. De situatie ten aanzien van de bereikbaarheid wordt daardoor aanvaardbaar geacht. Overigens kan in de toekomst mogelijk een fietspad worden aangelegd nabij de woningen. Hiermee ontstaat eventueel een tweede (nood)verbinding.

Stichting Animo

Stichting Animo geeft aan dat aangezien de locatie zich aan de groene buitenrand van Alkmaar bevindt, het een rol kan spelen in de migratie van vogels, vlinders en vleermuizen. In de huidige situatie is het er "donker". Het is zaak dat eventuele lichtmasten (bijvoorbeeld bij de rijbak/paddock) niet te hoog (< 6 m) zijn, dat deze omlaag schijnen (niet rondschijnen i.v.m. onnodig strooilicht) en 's nachts uit zijn.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan voorziet niet in de plaatsing van lichtmasten.

De overige instanties geven aan geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. De vooroverlegreacties hebben zodoende geleid tot een tekstuele aanpassing in paragraaf 3.2.2.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

5.3 Participatie

De omwonenden grenzend aan het perceel zijn betrokken en geïnformeerd. Zij zien geen bezwaren en reageren voornamelijk positief. Op grond van de gesprekken is er geen aanpassing nodig voor het al reeds liggende plan. Het participatieverslag is als **bijlage VI** bij deze toelichting gevoegd.

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan "Bergerweg 102 en 104 Alkmaar" dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het (voormalige) ministerie van VROM.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het

bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden vastgesteld.

[artikel 1](#)

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

[artikel 2](#)

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In [hoofdstuk 2](#) worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

[artikel 3](#) Recreatie – 1

Het deel van het plangebied met deze bestemming grenst aan het naastgelegen gebied met dezelfde bestemming. De gronden direct achter de woonpercelen aan de Bergerweg en de Groeneweg hadden in het voorheen geldende bestemmingsplan een recreatieve bestemming. Deze is in stand gehouden door de gronden te bestemmen als 'Recreatie – 1'. De in het voorheen geldende bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden zijn al benut en overeenkomstig de bestaande situatie bestemd.

[artikel 4](#) Tuin

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als "Tuin". Grotendeels zullen de gronden met deze bestemming onbebouwd blijven. Wel mogen binnen deze bestemming de paardenstal, de rijbak en de paddock worden gerealiseerd. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om juridisch te waarborgen dat het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd.

[artikel 5](#) Water

Deze bestemming maakt het mogelijk dat aan de oostzijde van het plangebied een sloot wordt aangelegd. Zoals in hoofdstuk 3 en in het landschappelijk inpassingsplan beschreven zal deze sloot ongeveer 7-8 meter breed worden.

[artikel 6](#) Wonen

Binnen de bestemming Wonen wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van een 2/1 kap woning en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn.

[artikel 7](#) Waarde – Archeologie E

Om de archeologische waarden te beschermen is een vergunningstelsel opgenomen, dat voor het hele plangebied geldt. Dit houdt in dat bij grondwerkzaamheden zoals afgravingen of het verleggen van kabels en leidingen een aanlegvergunning nodig is. In dat kader wordt onderzocht of op de betreffende plaats sprake is van waardevolle archeologische elementen. Voor ingrepen (minder dan 10.000 m² en maximaal 50 centimeter beneden maaiveld) gelden geen beperkingen.

[artikel 8](#) Waarde – Natuur-landschapswaarden

De voor Waarde – Natuur-landschapswaarden aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemming, ook bestemd voor de instandhouding van het open karakter van het gebied. Op de voor Waarde – Natuur-landschapswaarden gronden mag niet worden gebouwd. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

[artikel 9](#)

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

[artikel 10](#)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

[artikel 11](#) Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

[artikel 12](#) Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer

omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

[Artikel 13 Overige regels](#)

In dit artikel is de meest recente parkeerregeling van de gemeente Alkmaar opgenomen. Deze regel borgt dat er op eigen erf wordt gezorgd voor het creëren van voldoende parkeerruimte.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs- en slotregels" bevat in [artikel 14](#) het overgangsrecht , zoals beschreven in het Besluit Ruimtelijke Ordening. [Artikel 15](#) is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan Bergerweg 102 en 104 Alkmaar.

BIJLAGEN

Bijlage I Landschappelijke inpassing

Bijlage II Bodemonderzoek

Bijlage III Ecologisch onderzoek

Bijlage IV Stikstofberekening

Bijlage V Watertoets

Bijlage VI Participatieverslag

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bergerweg 102 en 104 Alkmaar van de gemeente Alkmaar;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00198-0305 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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 valt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, niet zijnde prostitutie en seksinrichtingen;

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingsgebied:

achtererfgebied, alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestaand:

- a. bestaand bouwwerk:
een bouwwerk dat bij de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig is, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of vergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- b. bestaand gebruik:
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen als kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen niet inbegrepen;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 erf:

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.21 gebouw:

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

1.22 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden en het bieden van (pension)stalruimte voor paarden; maneges zijn hierin niet begrepen;

1.23 groenvoorziening:

onder groen wordt in ieder geval verstaan: bomen, heesters, bosplantsoen;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;

1.27 kampeermiddel

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 omgevingsrecht een omgevingsvergunning 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;

1.28 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die wordt gewonnen uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.29 maatvoeringsvlak:

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

1.30 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.31 Rijbak

Een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport.

1.32 Paddock

Een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond ingericht en bedoeld voor het vrij laten loslopen van paarden meestal als uitloop van een stal.

1.33 peil:

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

1.34 prostitutie:

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

1.35 prostitutiebedrijf:

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteit vormt;

1.36 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotisch-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.38 voorgevelrooilijn:

de op de verbeelding aangegeven gevellijn die strak langs de voorgevel van een hoofdgebouw loopt.

1.39 woning:

een zelfstandige woonruimte, 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 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt, met dien verstande dat de overschrijding van balkons niet meer dan 4 meter mag bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie;

met daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. erven;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. voet- en rijwielpaden;
- g. waterlopen en waterpartijen, daaronder begrepen natuurvriendelijke oevers;
- h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. het bouwvlak mag niet meer worden bebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 meter, met dien verstande dat de maximum hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn 1 meter bedraagt;
- b. de maximum bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Wonen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is maximaal één woning toegestaan, ten behoeve van recreatieve functie.

3.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. wonen, met uitzondering van de onder 3.4.1 toegestane functie;
- b. een standplaats voor kampeermiddelen;
- c. 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;
- d. 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;
- e. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- f. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- g. seksinrichtingen;
- h. prostitutie.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. het behoud, de bescherming en/of herstel van de landschappelijke waarden;
- c. een paddock met een oppervlakte van maximaal 600 m² ter plaatse van de aanduiding "paddock";
- d. een rijbak met een maximale oppervlakte van 1200 m² ter plaatse van de aanduiding "rijbak".

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een paardenstal met een oppervlakte van ten hoogste 114 m² ter plaatse van de aanduiding "paardenstal";
- b. De maximale goot- en bouwhoogte van een paardenstal mogen 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag 1,50 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag 3 meter bedragen.

4.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen, daaronder begrepen natuurvriendelijke oevers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. oeverstroken;
- f. infiltratievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 meter.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. wegen en paden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal de helft van één dubbele woning toegestaan;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 85 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen maximaal 4 m en 10 m bedragen;
- e. de voorgevel van de hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in de gevelrooilijn;

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 m achter de gevellijn van de hoofdgebouwen zijn gelegen;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3 en 6 m bedragen;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag maximaal 24 m² bedragen;
- d. de dakhelling van de bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. voor de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat er uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken toegestaan, zoals dat geldt op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 lid 1 zijn in een woning aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan huis verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven;
- b. niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximale oppervlakte van 60 m² mag ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

6.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- 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).

Artikel 7 Waarde - Archeologie E

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 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 0,50 meter en een maximum oppervlak van 10.000 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder 7.2 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 7.2 sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder 7.4 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.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de onder [7.1](#) 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.

7.4.2 Toegestane werken

Het onder 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 10.000 m² en op minder dan 0,50 meter diepte.

7.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 7.4.1 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 [7.1](#) bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse

Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Natuur-landschapswaarden aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemming, tevens bestemd voor de instandhouding van het open karakter van het gebied.

8.2 Bouwregels

Op de voor Waarde – Natuur-landschapswaarden aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden zoals beschreven in bijlage 1 van het bij deze regels opgenomen landschapsplan,

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

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

10.2 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

- a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden behoudens in deze bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt ten hoogste 4,00 m onder peil;
 4. bij het berekenen van het in deze bestemmingsregels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, sub b onder 3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 m onder peil onder de voorwaarde dat:

1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt niet gerekend:

- a. kleinschalige duurzame energiewinning.

Artikel 12 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 m worden overschreden ten behoeve van antennemasten voor telecommunicatie, mits het grondoppervlak 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 m bedraagt;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat nutsvoorzieningen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 35 m³ bedraagt.

Artikel 13 Fietspadzone

- a. ter plaatse van de aanduiding “overig-fietspadzone” mogen binnen de zone fietspaden worden aangelegd;
- b. de maximum breedte van het fietspad bedraagt 4 meter.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, 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 m 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 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 15 Overige regels

15.1 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.

15.1.1 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.

15.2 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.

15.3 Afwijking van parkeereisen

15.3.1 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 15.1 en 15.2:

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

15.3.2 Parkeerfonds

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3.1 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 16 Overgangsrecht

16.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

16.2 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 in sub 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 sub 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. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bergerweg 102 en 104 Alkmaar'.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan