



Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan "De Nieuwe Emma"

Emmakwartier te Alkmaar

Opgesteld door: Studio Pro6

Versie: Juli 2017

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 16 OKT 2017

nr.

nummer

20 16 17 84

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Aanleiding	4
3. Het plangebied	4
4. Beleidskaders	4
4.1 Rijksbeleid.....	4
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	4
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 2011	5
4.2 Provinciaal beleid	6
4.2.1 Structuurvisie NH 2040	6
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	6
4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking	7
4.3 Gemeentelijk beleid	8
4.3.1 Woonvisie	8
4.3.2 Geldend beleid	8
5. Bestemmingsplan.....	9
5.1 Bestemming perceel	9
5.2 Planomschrijving – nieuwe bestemmingen.....	9
6. Omgevingsaspecten	10
6.1 Stedenbouwkundige motivatie.....	10
6.2 Archeologie	14
6.3 Geluid.....	15
6.4 Water	16
6.5 Flora en Fauna	16
6.6 Bodem.....	17
6.7 Verkeer	17
6.8 Externe veiligheid	18
6.9 Luchtkwaliteit	18
6.10 Kabels en leidingen	19
7. Economische uitvoerbaarheid.....	19
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
9. Planologische juridische procedure	19

Bijlage I Regels bestemmingsplan (wonen)

Bijlage II Archeologie

Bijlage III Toetsing in het kader van de Flora- en Faunawet

Bijlage IV Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage V Planschaderapportage

Bijlage VI Srm 6 juni 2015

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

dd 16 OKT 2017

nr

nummer

20 16 17 84

1. Inleiding

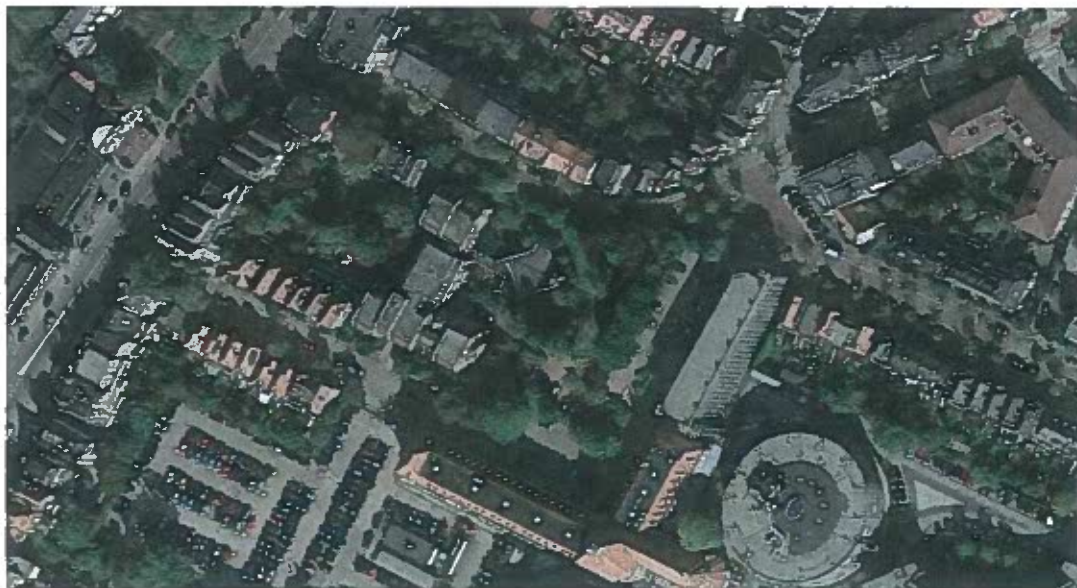
Het betreffende perceel is gelegen tussen de Van Everdingenstraat en de Emmastraat, tegen het centrum aan in de Alkmaarse wijk "Emmakwartier".

In de huidige situatie staat aan de Van Everdingenstraat 15 "Huize Augustinus" (tussen Van Everdingenstraat en Emmastraat), voorheen een woonzorgcentrum voor zusters. Op het terrein ligt daarnaast een eigen (privé) parkeerterrein, dat vrijwel volledig is verhard. Voor beoogd plan vindt bebouwing plaats op dit parkeerterrein.

Het perceel is bestemd als "Wonen" in het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Alkmaar Zuid". Binnen het aangegeven bouwvlak kunnen woningen worden gerealiseerd.



Huidige (privé) parkeerterrein voormalig Huize Augustinus



Luchtfoto bedoelde locatie, met daarop nog Huize Augustinus

2. Aanleiding

Recentelijk is "Huize Augustinus" gelegen tussen de Van Everdingenstraat en Emmastraat, in de Alkmaarse wijk Emmakwartier, verkocht.

Studio Pro6 heeft het voornemen om op deze locatie 26 grondgebonden woningen te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied voorziet deels in de mogelijkheid tot het bouwen van woningen binnen het aangegeven bouwvlak. 18 woningen zullen daarom in fase 1 worden gerealiseerd. Voor het realiseren van de overige 8 woningen kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, wanneer hier een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Het plangebied

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing is gelegen aan de Van Everdingenstraat en Emmastraat. De exacte ligging is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 (plangebied)

4. Beleidskaders

Plannen en projecten worden getoetst aan het relevante beleid dat op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgesteld. Op die manier wordt duidelijk of het project past binnen de kaders die door de verschillende overheidslagen zijn gesteld. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar, en de relatie met de beoogde afwijking, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de

bestaande infrastructuur beter benut kan worden. In de Structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, onder andere de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040. De ambities spelen in op de (inter)nationale ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke en mobiliteitsopgaven richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert in de Structuurvisie drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het kabinet heeft een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgesteld (SVIR) waarin een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau wordt gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Conclusie:

De ontwikkeling valt niet binnen een gebied waarin ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang spelen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie NH 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en laatst gewijzigd op 20 december 2016 (gepubliceerd op 12 januari 2017). Zij vervangen het streekplan Noord-Holland Zuid van februari 2003 en het op 25 oktober vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, vooral waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

In de structuurvisie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen met behoud van het karakter ervan.

De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en gekoppeld aan instrumenten die door de provincie kunnen worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen.

De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Het plangebied valt op de plankaart van de provinciale structuurvisie binnen "bestaand bebouwd gebied". Binnen het bestaand bebouwd gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid. Buiten het bestaand bebouwd gebied is de provincie terughoudend met initiatieven.



Overzichtskaart bestaand bebouwd gebied Provincie NH

Conclusie:

De ontwikkeling valt onder bovengenoemde uitgangspunten. Door deze herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied wordt de stedelijkheid geïntensiveerd en gebundeld.

4.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte?

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte, indien de behoefte wordt ondervangen buiten bestaand stedelijk gebied.

Allereerst moet onderzocht worden of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Hieruit blijkt dat het onderhavige bouwplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling.

Het onderhavige bouwplan aan de Van Everdingenstraat voldoet aan de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' op grond van de volgende redenen:

Motivering trede 1.

Binnen de regio is er behoefte aan het toevoegen van woningen conform de eigen behoefte. Het onderhavige bouwplan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet in de eigen (lokale) behoefte. Het type woning dat hier wordt gerealiseerd voldoet aan de vraag in deze regio en is in overeenstemming met dat wat voor de regio Alkmaar is vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

Motivering trede 2.

Er is hier sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt om in eerste instantie bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;

Motivering trede 3.

Het derde punt van de 'ladder' is niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie

De raad van de voormalige gemeente Alkmaar heeft op 5 februari 2009 de Nota Wonen 2008-2013 vastgesteld. Deze Nota Wonen zet onder andere in op de realisatie van meer woningaanbod door nieuwbouw, gelet op de woningbehoefte die nog steeds toeneemt.

De woningbouwproductie moet worden voortgezet en geïntensiveerd. Keuzes maken en blijven inzetten is vooral van belang doordat de nieuwbouw de komende jaren bijna uitsluitend zal plaatsvinden op inbreidingslocaties die elk hun eigen specifieke kenmerken en dynamiek hebben. De kwaliteit van al bestaande woningen en woonwijken moet op peil zijn voor huidige en toekomstige bewoners. Het realiseren van deze 8 woningen op een binnenstedelijke locatie is niet in strijd met de in de lokale visie neergelegde beleidslijnen.

Tevens wordt in de nota wonen gestreefd naar 30% sociale woningen bij plannen van meer dan 20 woningen. Dit betreft een richtlijn en niet een harde verplichting. Los van het feit dat op onderhavige locatie sociale woningen economisch gezien niet realiseerbaar zijn, behelst het plan waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is geschreven, 8 woningen. Daarbij kenmerkt de wijk Emmakwartier zich door grondgebonden statige herenhuizen. Bij toevoeging van sociale woningbouw zou dit ten koste gaan van de uitstraling van het plan en zijn omgeving. Sociale woningbouw gaat immers gepaard met een andersoortige bebouwing, veelal stapelbouw. Zowel vanuit welstandelijk als maatschappelijk oogpunt is dit onwenselijk op deze locatie.

De initiatiefnemer van het plan heeft daarnaast de afgelopen jaren op andere locaties in Alkmaar diverse sociale (starters)woningen ontwikkeld:

- 12 koopappartementen aan Baanstraat 32 te Alkmaar (categorie 1).
- 3 koopappartement aan de Metiusgracht 22 te Alkmaar (categorie 1).
- 9 koopappartementen koop aan Sint Laurensstraat 7 te Alkmaar (categorie 1).
- 11 huurappartementen aan de Sint Laurensstraat 5 te Alkmaar (categorie 2).

Deze woningen zijn niet gerealiseerd ter compensatie van andere woningen in het hogere segment. De volgende projecten met sociale woningbouw staan daarnaast op het programma voor 2017 / 2018:

- 22 koopappartementen ter plaatse van de voormalige discotheek Extase aan de Molenbuur 1-2 te Alkmaar (categorie 1).
- 16 huurappartementen 'Ons Park' op de hoek Frederik Hendriklaan – Heilooerdijk te Alkmaar.

4.3.2 Geldend beleid

Het ruimtelijk beleid dat van toepassing is op dit perceel is vastgelegd in het bestemmingsplan Alkmaar Zuid. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 04-04-2013. Het bouwplan is op enkele punten in strijd met dit bestemmingsplan. In het volgende hoofdstuk zullen deze punten worden behandeld.

5. Bestemmingsplan

5.1 Bestemming perceel

Het perceel valt in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 maart 2013. Zie plankaart hieronder in figuur 3.



Figuur 2: kopie plankaart situatie

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan. Het perceel is bestemd als "Wonen", hoofdgebouwen zijn echter alleen mogelijk binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Fase 2 van het project bevindt zich buiten het aangegeven bouwvlak

In bijlage I zijn betreffende planregels opgenomen.

5.2 Planomschrijving – nieuwe bestemmingen

Het bouwplan betreft het realiseren van 8 herenhuizen op het (privé) parkeerterrein van "Huize Augustinus" in het Emmakwartier (zie situatietekening hieronder). 3 woningen aan de Emmastraat en 5 woningen aan de Van Everdingenstraat.

Het betreffen ruime herenhuizen met voor- en achtertuinen. Door de verschillende woningtypes en detailleringen is er sprake van een variërend en rijk gevelbeeld. Het geheel sluit op eigentijdse wijze aan bij de bestaande bebouwing in het Emmakwartier.



Figuur 3 – plankaart 8 woningen.

6. Omgevingsaspecten

6.1 Stedenbouwkundige motivatie

Het plangebied ligt aan de rand van een woonwijk, tegen de Alkmaarse Hout aan en nabij de uitvalswegen van Alkmaar. Op de locatie woonden tot voor kort de zusters Augustinessen. Het volledige plangebied is als wonen bestemd. Bebouwing is momenteel echter alleen mogelijk binnen het aangeven bouwvlak. De ligging in de woonwijk maakt aanvullende woningbouw passend als nieuwe invulling van de locatie. Er wordt aangesloten op het bestaande volume van de reeds aanwezige gebouwen in de directe omgeving. Sterker, in het verleden was op een deel van het perceel al vergelijkbare bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is destijds gesloopt ten behoeve van de huidige bebouwing en bijbehorend verhard parkeerterrein.



De huidige locatie werd voorheen gebruikt als parkeerplaats voor "Huize Augustinus". Op deze plek worden 8 herenhuizen van 3 bouwlagen gerealiseerd, waarvan 3 evenwijdig aan de Emmastraat en 5 evenwijdig aan de Van Everdingenstraat. De woningen worden aan de randen gepositioneerd en sluiten aan op de woningen die in fase 1 worden gerealiseerd (conform bestemmingsplan). Hierdoor wordt een straatwand gecreëerd die aansluit op de reeds aanwezige woningen. Er ontstaat een gesloten bouwblok, kenmerkend voor de opzet van de wijk. De architectuur, maat en schaal van de woningen sluit aan bij die van de bestaande woningen aan de Emmastraat en Van Everdingenstraat.

Hierbij kan worden opgemerkt dat voor het bouwplan wat is gelegen in het plangebied van fase 1 (reeds verleende vergunning voor het realiseren van 18 woningen) veel ruimere bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in het huidige bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" dan wat er nu in fase 1 gerealiseerd gaat worden. Het bestemmingsplan staat een bebouwd oppervlak toe van maximaal 1740 m² en een bouwhoogte van 12 meter. In fase 1 wordt echter maar 1260 m² bebouwd met een hoogte van ca. 10 meter.

Het niet gebruikte deel van het bouwvlak uit fase 1 rechtvaardigt in feite de 8 woningen in fase 2. De som van de bebouwingsoppervlaktes in fase 1 en 2 samen, bedraagt niet meer dan de genoemde 1.740m². Beide fases moeten ook gezien worden als één bouwplan, onlosmakelijk aan elkaar verbonden.



Ontwerp 3 herenhuizen Emmastraat.



Ontwerp 5 woningen Van Everdingenstraat.

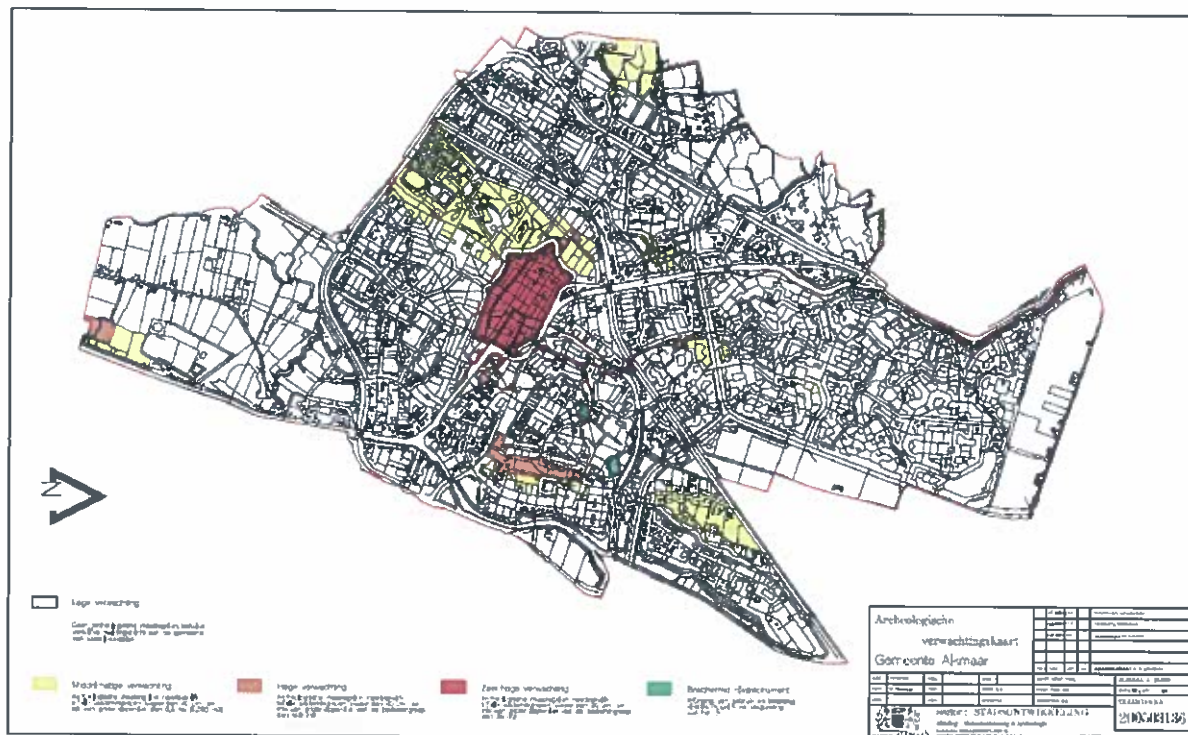


Bestaande woningen Van Everdingenstraat



Bestaande woningen Emmastraat

6.2 Archeologie



Figur 4



Figuur 5

Middelmatige verwachting
Archeologische maatregelen noodzakelijk bij alle bodemingrepen dieper dan 40 cm, en op een groot oppervlak dan 0,5 ha (5.000 m²)

Conform de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Alkmaar is het plangebied een gebied met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan “Alkmaar Zuid” is bedoelde planlocatie op de plankaart dan ook voorzien van de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 3”. De bijbehorende regels (artikel 17, zie bijlage II) bepalen dat er slechts mag 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.

Het vorenstaande is alleen van toepassing als de verstorende werkzaamheden de bodem dieper dan 0.40m verstoren én het te verstoren oppervlak groter is dan 5.000m².

Aangezien het te verstoren oppervlak niet groter is dan 5.000m², heeft initiatiefnemer alleen de verplichting toevalvondsten te melden bij het bevoegd gezag. Een voorafgaand onderzoeksrapport is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied behelst minder dan het maximum gestelde oppervlak van 5000 m². Bij de bouwtechnische uitwerking van het plan zal worden bepaald of er dieper dan 0,40 meter moet worden uitgegraven. Mocht dit het geval zijn dan zal nader archeologisch onderzoek plaatsvinden.

6.3 Geluid

Het wettelijk kader ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder, evenals in de Wet ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit. In de Wet geluidhinder is vastgesteld welke akoestisch optimale situatie moet worden nagestreefd. Doel van de wet is te voorkomen dat het aantal gehinderden van weg-, spoor-, of industrielawaai toeneemt.

Per 1 juli 2012 zijn er nieuwe regels van kracht wat betreft het Geluid van verkeer op rijks- en spoorwegen. De regels zijn vastgelegd in hoofdstuk 11 de Wet Milieubeheer.

Iedere weg heeft op grond van de Wet geluidhinder een zone. Binnen deze zone moet aandacht worden besteed aan de akoestische belasting op de gevel van geluidgevoelige functies, zoals woningen, scholen en gezondheidsinstellingen. Wegen die zijn ingericht als een woonerf of een 30-km zone, zijn in principe vrij van deze zone.

Voor het plangebied betekent dit ook dat de invalswegen, waar een maximum van 50 km/uur geldt, van Kennemerstraatweg, de Vondelstraat en de Juliana van Stolberglaan- Willem de Zwijgerlaan een aandachtzone voor het wegverkeerslawaaï hebben.

De locatie ligt binnen de 200 meter aandachtzone van zowel de Kennemerstraatweg als de Juliana van Stolberglaan. Op basis hiervan is akoestisch onderzoek nodig.

Het plangebied wordt door haar ligging tussen de bestaande (woon)bebouwing afgeschermd van het wegverkeerslawaaï. Hierdoor komt het geluidniveau op de nieuwe woningen onder het niveau van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bron geluidkaart regio Alkmaar zie HYPERLINK <http://www.rudnbn.nl>

Het wegverkeer op de Van Everdingenstraat veroorzaakt ook geluid op de woningen. Ondanks dat het een 30 km/h weg is dient er wel een afweging in het kader van de ruimtelijke ordening te geschieden of de te ontwikkelen situatie aanvaardbaar is. Uit een eenvoudige berekening volgt dat het geluidniveau op de woningen circa 52 dB bedraagt.

Voor de Wet geluidhinder is dit een aanvaardbaar niveau, mede omdat hierbij voor toetsing nog 5 dB correctie mag worden toegepast. De te toetsen waarde is dan 47 dB. Dat is 1 dB onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De akoestische situatie is dus als goed te definiëren (voor berekening zie bijgevoegde memo, bijlage VI).

6.4 Water

Het beleid met betrekking tot het water(beheer) is vastgesteld in onder andere de Europese "Kaderrichtlijn water", de vierde "Nota Waterhuishouding" en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water.

In de nota van het Rijk "Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw" is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren van de waterbeheerder, het adviseren door de waterbeheerder, het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige. Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolge zijn van ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheersysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgesteld.

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater is vereist.

Conclusie:

In het onderhavige plan wordt het verhard oppervlak niet uitgebreid. Het terrein is reeds volledig verhard (parkeerterrein). Compensatie door middel van het aanleggen van extra oppervlakte water is dan ook niet noodzakelijk.

6.5 Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen, aanwezig zijn. Bij het bebouwen van onbebouwde gronden is bovendien onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren nodig.

Het bouwplan gaat uit van het realiseren van nieuwe bebouwing terplaatse van de aanwezige parkeerplaatsen en groen. In het kader van de ruimtelijke procedure is middels ecologisch onderzoek vastgesteld of er op voorhand belemmeringen te verwachten zijn vanwege de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Bureau Van der Goes en Groot heeft dit onderzoek uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek is geconstateerd dat in het plangebied mogelijk licht beschermde zoogdieren, broedvogels en foeragerende vleermuizen voorkomen. Voor de licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van onderhavig plan. Voor de aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht. Het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied, ook is in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig. (zie bijlage III, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet)

6.6 Bodem

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Over het gehele terrein zijn boringen verricht. De gestelde hypothese, dat voorafgaand aan het bodemonderzoek geen verontreiniging wordt verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is niet bevestigd. In zowel de boven- als ondergrond zijn verontreinigingen aan PAK gemeten. In de bovengrond is tevens een verontreiniging met zink aangetoond. Voorts zijn er verhogingen aan lood en zink gemeten in de ondergrond. Dit resultaat komt niet overeen met de achtergrondwaarden (95-percentieelwaarden) uit de bodemkwaliteitskaart. Er is geen verontreiniging aangetroffen die in verband wordt gebracht met de slootdemping. In het grondwater is hooguit een lichte verhoging gemeten. Asbest is niet aangetroffen in of op de bodem.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het terrein dient de bodem alleen te worden gesaneerd ter plaatse van (sterk) verontreinigde vakken. De sanering moet worden gemeld bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de gemeente Alkmaar. Dit kan door middel van een BUS melding. Aanbevolen wordt om de saneringsvariant eerst nader uit te werken in een plan van aanpak. Voor de vakken waarin geen sterke verontreiniging is aangetoond, geldt op basis van onderhavige onderzoeksresultaten geen saneringsnoodzaak. (zie bijlage IV, Verkennend Bodemonderzoek en nader bodemonderzoek 4 mei 2015).

6.7 Verkeer (parkeren)

Het parkeerbeleid van de gemeente Alkmaar is er op gericht om voor alle voorzieningen in de stad voldoende parkeerplaatsen te hebben. Bij allerlei nieuwe ontwikkelingen (woningbouw, kantoren, maatschappelijke functies, winkels, etc.) hanteert de gemeente Alkmaar een breed scala aan parkeernormen om er voor te zorgen dat het parkeren van een auto in de nabije toekomst op goede wijze mogelijk is.

Voor een woning groter dan 120 m² wordt een parkeernorm van 1,7 gehanteerd. In totaal worden er 26 woningen gebouwd: fase I betreft 18 woningen en fase II betreft 8 woningen (onderhavig bouwplan). Er zijn derhalve ($26 * 1.7$) 44.2 parkeerplaatsen nodig. Fase I en II moeten voor de stedenbouwkundige invulling, waar parkeren onderdeel van uitmaakt, als één project worden beschouwd.

In het totale plan worden 48 parkeerplaatsen aangelegd. 3.8 parkeerplaatsen meer dan conform de parkeernorm noodzakelijk is. Van deze 48 parkeerplaatsen worden 10 parkeerplaatsen aangelegd op uit te geven percelen aan particulieren. De overige 38 parkeerplaatsen worden ook op grond van initiatiefnemer aangelegd. Om voldoende draagvlak te creëren bij omwonenden heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om deze parkeerplaatsen over te dragen aan de gemeente, waardoor deze 38 (openbare) parkeerplaatsen straks onderdeel worden van het vergunningenregime en ook huidige bewoners gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen.

Fasering

Net als het project wordt ook de aanleg van parkeerplaatsen gefaseerd uitgevoerd. In fase 1 worden 33 parkeerplaatsen aangelegd (benodigd: $18 * 1.7 = 30.6$). Er is hier sprake van een 'overschot' van 2.4 parkeerplaats (33 minus 30.6). In fase 2 (onderhavig bouwplan) worden 15 parkeerplaatsen aangelegd (benodigd: $8 * 1.7 = 13.6$). Een rekenkundig overschot van 1.4 parkeerplaats. In het hele plan worden in totaal dus 3.8 parkeerplaatsen extra aangelegd dan conform de norm noodzakelijk is.

Conclusie

Het plan voldoet ruim aan de door de gemeente gehanteerde parkeernormen.

6.8 Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd.

Risicokaart



Figuur 6

Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling op de betreffende locatie voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen beperkingen met zich meebrengt.

Conclusie:

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

6.9 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (regeling NIBM) opgenomen. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie.

Conclusie:

Gelet op de kleinschaligheid en de ligging van het bouwplan (realisatie van 8 grondgebonden woningen), valt het bouwplan binnen de categorie van het Besluit NIBM. Een onderzoek naar de gevolgen van de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

6.10 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig in of rondom het plangebied waardoor de feitelijke realisatie van het project in gevaar zou kunnen komen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Eveneens is er een planschaderapportage opgesteld door Grontmij d.d. 11 mei 2015 (zie bijlage V planschaderapportage). Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Daartoe wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Alkmaar.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bouwplan voor fase 2 bestond in eerste instantie uit 11 woningen. In de commissie ruimte van 6 september 2016 heeft het college van B&W de commissie ruimte gevraagd om in te stemmen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het beoogde plan met 11 woningen. Ondanks het zorgvuldige draagvlakproces voorafgaand aan deze vergadering waren er tijdens deze vergadering wijkbewoners aanwezig die de commissie vroegen om de ontwerp verklaringen van geen bedenkingen af te wijzen. De commissie ruimte heeft als reactie hierop aan het college van B&W de werkopdracht meegegeven om nogmaals met de wijkbewoners en de ontwikkelaar in gesprek te treden en om een plan met minder woningen en meer groen tot stand te brengen. Het college van B&W heeft dit draagvlakproces in overleg met partijen zorgvuldig vormgegeven. Uiteindelijk is er een plan met 8 woningen (i.p.v. 11 woningen) en ruimte voor meer groen tot stand gekomen. Er wordt door ontwikkelaar in het totale plan 1.390m² grond geschonken aan de gemeente (en dus aan de wijk) ten behoeve van openbaar parkeren en openbaar groen.

9. Planologische juridische procedure

Medewerking is mogelijk door het volgen van een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Nadat het college van de gemeente Alkmaar heeft ingestemd met het voornemen tot afwijken van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid West" en de raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, zullen de ontwerpbesluiten conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode zijn/haar zienswijze kenbaar maken tegen de ontwerpbesluiten.

Na deze periode wordt, met inachtneming van eventuele ingediende zienswijze, al dan niet medewerking verleend aan het verzoek.

Tegen dit besluit staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank Alkmaar. Gelijktijdig met het beroepschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij diezelfde rechtbank. Vervolgens staat er hoger beroep open bij de Raad van State.

**Bijlage I Regels bestemmingsplan
(wonen)**

Bijlage II Archeologie

**Bijlage III Toetsing in het kader van de Flora- en
Faunawet**

**Bijlage IV Verkennend Bodemonderzoek en nader
bodemonderzoek**

Bijlage V Planschaderapportage

Bijlage VI Srm 6 juni 2015

BIJLAGE I

REGELS

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn de volgende functies op de eerste bouwlaag toegestaan:
 - 1. dienstverlening;
 - 2. kantoren;
 - 3. maatschappelijk;
 - 4. cultuur en ontspanning;
 - 5. sportvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn de volgende functies op de eerste bouwlaag toegestaan:
 - 1. dienstverlening;
 - 2. kantoren;
 - 3. maatschappelijk;
 - 4. cultuur en ontspanning;
 - 5. sportvoorzieningen;
 - 6. detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' zijn de volgende functies in het hele gebouw toegestaan:
 - 1. maatschappelijk;
 - 2. dienstverlening;
- f. op de eerste bouwlaag een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijven - functiemenging, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. op de eerste bouwlaag horeca categorie 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- h. ondergrondse parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- i. bijgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- j. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- k. pension, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- l. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- m. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- n. praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';

met daarbij behorende:

- o. bouwwerken;
- p. tuinen en erven;
- q. wegen en paden;
- r. waterlopen en waterpartijen;
- s. speelvoorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
 - 3. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - 4. het bouwperceel, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, mag niet meer worden bebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
 - 5. bij een lessenaarsdak: mag de kleinste goothoogte niet groter zijn dan de op de verbeelding weergegeven goothoogte, de grootste goothoogte mag niet groter zijn dan de op de verbeelding weergegeven bouwhoogte;
 - 6. de eerste bouwlaag van een hoofdgebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'. Ter plaatse van deze onderdoorgang mogen geen bouwwerken ter belemmering van de doorgang worden gebouwd;
 - 7. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- b. Voor het bouwen van een garagebox, ter plaatse van de aanduiding 'garage' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. Voor het bouwen van een bijgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

15.2.2 Aan- en uitbouwen

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

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

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

15.2.4 Ondergrondse parkeervoorziening

Voor het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 0,80 meter bedragen, gemeten vanaf het maaiveld;
- b. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

15.3 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 sub a lid 2, onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
- c. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Bedrijven

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in Bijlage 1 Staat van bedrijven - functiemenging, vallen onder categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies op grond van de Wet milieubeheer, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in Bijlage 1 Staat van bedrijven - functiemenging, vallen onder categorieën A en B.

15.5.2 Aan huis verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- d. de activiteit mag geen inrichting zijn die is vermeld in Bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

15.5.3 Strijdig gebruik

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

- a. kamerverhuur;
- b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
- c. seksinrichtingen;
- d. prostitutie;
- e. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO);
- f. detailhandel met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder 15.1 sub d alsmede onder 15.5.2 sub c.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.5.2 sub a in die zin dat ten hoogste 100 m² wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

BIJLAGE II

REGELS

Artikel 17 Waarde - Archeologie 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover de dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is artikel 20.1 schema van volgorde dubbelbestemmingen van toepassing.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag slechts worden gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen kunnen worden verbonden:
 - 1. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,40 meter en een maximum oppervlak van 5.000 m².

17.3 Afwijken van de bouwregels

het bevoegd gezag kan afwijking verlenen van het bepaalde onder 17.2 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 17.2 sub a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld onder 17.4 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.

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

17.4.1 Omgevingsplichtige werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor de onder 17.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het bevoegd gezag vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;
 - 2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 3. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;
 - 4. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
 - 5. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

17.4.2 Toegestane werken

- a. Het onder 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 3. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
 - 4. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 5000 m² en op minder dan 0,40 meter diepte.

17.4.3 Voorwaarden

- a. Een vergunning als bedoeld onder 17.4.1 wordt slechts verleend indien:
 - 1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de onder 17.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig

- worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
2. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag vastgesteld programma van eisen; of
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

