

# Bestemmingsplan De Nollen



<b>Planstatus</b>	Vastgesteld
<b>Datum</b>	4 april 2013
<b>Onderdeel</b>	Toelichting
<b>Plancode</b>	NL.IMRO.0361.BP00104-0305

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Opgave bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>3</b>
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3	Beleid Hoogheemraadschap	6
2.4	Gemeentelijk beleid	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Plangebied</b>	<b>18</b>
3.1	Historie	18
3.2	Voorheen geldende bestemmingen	19
3.3	Ruimtelijke/ functionele analyse	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu en waarden</b>	<b>29</b>
4.1	Geluid	29
4.2	Bodem	30
4.3	Externe Veiligheid	30
4.4	Water	33
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Straalpad	34
4.7	Ecologie	35
4.8	Archeologie	35
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>36</b>
5.1	Algemeen	36
5.2	De regels	36
5.3	Nadere toelichting op de regels	37
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
6.1	Participatie	44
6.2	Overleg art. 3.1.1 Bro	46
6.3	Economische uitvoerbaarheid	48

## **1. INLEIDING**

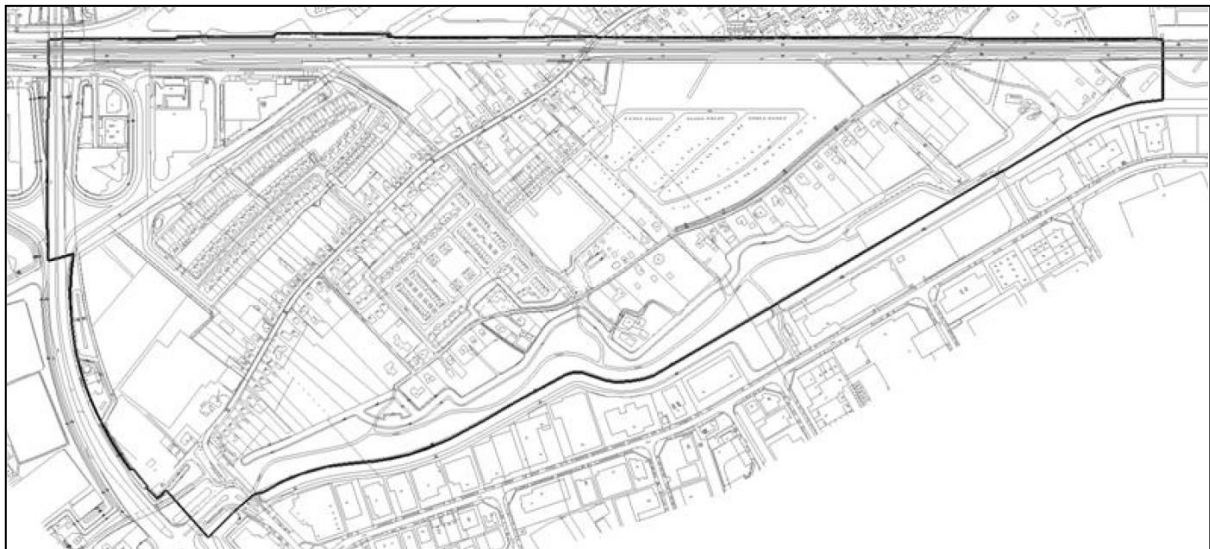
### **1.1 Aanleiding**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen bestemmingsplannen ouder dan tien jaar te worden herzien. Voor het grootste deel van De Nollen zijn momenteel bestemmingsplannen van kracht die ouder zijn dan tien jaar. Het betreft hier onder andere het in maart 1999 vastgestelde bestemmingsplan 'De Nollen', met daarin een tweetal uit te werken bestemmingen welke in 2005 en 2007 in uitwerkingsplannen zijn uitgewerkt, en het in juni 1977 vastgestelde bestemmingsplan 'Westbeverkoog'.

Naast het feit van de actualisatieplicht heeft de gemeente Alkmaar in de loop der jaren op een aantal terreinen nieuw beleid vastgesteld. Tezamen met een uitgevoerde inventarisatie naar de actuele situatie, vormt dit nieuwe beleid het ruimtelijke kader voor het voorliggende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het ruimtelijk kader vertaald in een actuele juridisch planologische regeling

### **1.2 Het plangebied**

Op de onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen van dit bestemmingsplan weergegeven. Het bestemmingsplan wordt aan de westzijde begrensd door de spoorlijn Alkmaar – Heerhugowaard in het noordwesten, de watergang tussen de Nollen en het bedrijventerrein Beverkoog in het oosten en de Nollenweg in het zuiden. Op de afbeelding zijn de grenzen weergegeven.



### **1.3 Opgave bestemmingsplan**

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader voor beheer, waarbij het bestaande gebruik en de bestaande bouwmassa, voor zover legaal aanwezig, wordt gerespecteerd. Ook dient dit bestemmingsplan een juridisch planologisch kader te bieden voor de nog te realiseren ontwikkelingsplannen, waaronder een deel van De Nollen-Oost, binnen het bestemmingsplangebied.

## **1.4 Leeswijzer**

In Hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de relevante Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op huidige situatie van het plangebied en de vigerende bestemmingsplannen. De belangrijkste functies worden in dit hoofdstuk afzonderlijk belicht. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de verschillende milieu-aspecten. In Hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de opzet van de planregels, welke in samenhang met de verbeelding het juridische bestemmingsplan vormen. Tot slot is in Hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen, verdeeld in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

## 2. BELEIDSKADER

In onderstaand hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders van de Rijksoverheid, de provincie en de gemeente weergegeven.

### 2.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden.

In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende initiatief tot planinhoud in te vullen. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan past in het beschreven beleid.

### Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande watergangen en het toevoegen van nieuwe watergangen. Er vindt overcompensatie plaats, waarmee het plan ruimschoots voldoet aan het beschreven beleid.

### Archeologie

Voor archeologie is met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg per 1 september 2007 een einde gekomen aan de onzekerheid rondom de invoering van het Europese verdrag van Malta. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) monumenten.

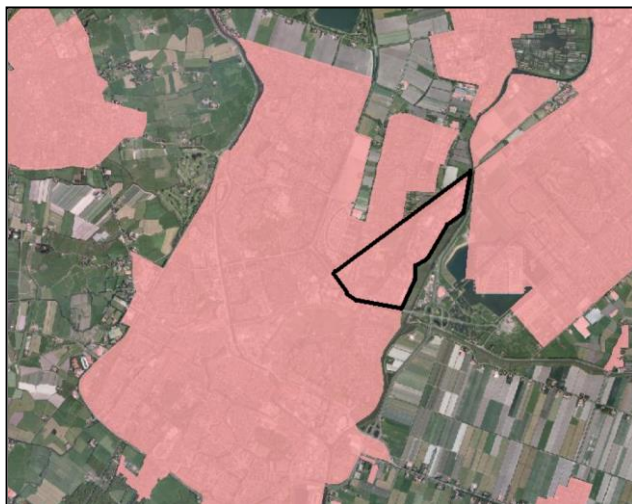
Conclusie:

De archeologische verwachting is van het plangebied is blijkens de 'Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019' laag tot matig. In paragraaf 2.4.9 is nader ingegaan op mogelijke archeologische waarden van het plangebied.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de geldende provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BGG). De Nollen ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' zoals benoemd in de verordening.



*Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de kaart behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de provincie Noord-Holland. Zichtbaar is dat De Nollen gekwalificeerd is als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.*

#### Conclusie:

Conform dit bestemmingsplan zijn in het plangebied woningen en enkele niet-woonfuncties toegestaan. Het bestemmingsplan staat geen grote kantoren- en bedrijventerreinen en grootschalige of perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

### Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 25 augustus 2009 het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) voor de periode 2009 - 2013 aangenomen. De provincie wil met behulp van het PMP de milieukwaliteit in Noord-Holland verbeteren. Provinciale Staten hebben het plan op 21 september 2009 vastgesteld. In het PMP zijn voor Noord-Holland twee milieudoelen geformuleerd: het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het stimuleren van duurzame ontwikkeling zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders. Om die doelen te bereiken voert de provincie activiteiten uit op acht milieuthema's: afval, bodem, externe veiligheid, klimaat en energie, licht en donkerte, geluid, geur en lucht. Bij afval draait het bijvoorbeeld om intensiever toezicht op afvalstromen. Onder geluid valt onder andere het verder terugdringen van geluidhinder, door het opstellen van zonebeheerplannen voor bedrijventerreinen. De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's (2010-2011 en 2012-2013) op waarin de uitvoering meer in detail wordt vastgelegd. In Hoofdstuk 4 zijn de voor dit bestemmingsplan relevante milieuthema's toegelicht.

## MilieuKwaliteitsPlan HAL

Het beleid in het Milieukwaliteitplan HAL is opgesteld om invulling te geven aan de milieu- en ecologische doelstellingen die in de Intergemeentelijke Structuurvisie HAL zijn aangegeven. Het Milieukwaliteitplan HAL richt zich op de stedenbouwkundige milieuaspecten en op de milieuaspecten van nieuwbouwwoningen in het HAL-gebied. De milieudoelstellingen van het Milieukwaliteitplan HAL zijn:

- duurzaam bouwen. Milieuthema's die aan de orde komen zijn: energie, water, groen, bouwmaterialen, verkeer- en afvalverwerking;
- het hanteren van de checklisten met betrekking tot duurzaam bouwen, opgesplitst naar stedenbouwkundig niveau en het woonniveau;
- de projecten binnen het HAL-gebied moeten wat milieu-uitgangspunten betreft uitstijgen boven dat wat 'normaal' al gebruikelijk is in Nederland;
- realiseer per locatie minimaal 10% van de woningen als speciaal project en/of demonstratieproject;
- een milieu-supervisor moet functioneren als trekker en gangmaker van de duurzaam bouwen activiteiten en moet de drie gemeentelijke milieu- en energiecoördinatoren aansturen en waar nodig ondersteunen.

Conclusie:

De uitgangspunten uit het Milieukwaliteitplan zijn uitgangspunt bij de nieuwbouw in het plangebied.

## Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010 – 2015 is op 16 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om het land te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. In het Waterplan staat een aantal uitgangspunten centraal, namelijk klimaatbestendig waterbeheer, water als medesturend aspect in de ruimte, centraal wat moet en decentraal wat kan en een gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

Conclusie:

In paragraaf 4.4 is nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

## **2.3 Beleid Hoogheemraadschap**

### Waterbeheersplan 4, 2010-2015

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. De agenda van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt in deze periode sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water.

Het kerndoel van het waterbeheersplan is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;



3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Conclusie:

Het bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen in primaire waterkeringen. Zie ook paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### 2.4.1 Wonen

#### *Nota Wonen*

Alkmaar wil een aantrekkelijke stad zijn, ook om in te wonen. In de regio neemt Alkmaar als stad een bijzondere positie in en dat komt mede tot uitdrukking in de keuze die gemaakt wordt voor het realiseren van stedelijke woonmilieus. Het geeft een beeld hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen Deze zijn in hoofdlijnen al beschreven in een Meerjaren Ontwikkelingsprogramma dat is opgesteld in het kader van het Grote Steden Beleid. In het collegeprogramma 2006-2010 "Alkmaar: samen werken aan vooruitgang" heeft het college haar ambities verwoord in vijf programmaonderdelen. De doelen op het gebied van wonen staan vermeld in het onderdeel Gevarieerd Wonen. Het zijn die beleidsuitgangspunten die nader worden uitgewerkt en geactualiseerd in de nota Wonen voor de periode 2008-2013. Voor de komende jaren gelden de volgende uitgangspunten:

- De woningbouwproductie moet worden voortgezet en geïntensiveerd. Keuzes maken en blijven inzetten is vooral van belang doordat de nieuwbouw de komende jaren bijna uitsluitend gebeurt op inbreidingslocaties die elk hun eigen specifieke kenmerken en dynamiek hebben.
- Als groeiende centrumstad moet Alkmaar creatief met de schaarse ruimte omgaan. Daarom maakt Alkmaar zich sterk voor het stedelijk woonmilieu.

Om te voorzien in de regionale woningbehoefte is het gemeentelijk uitgangspunt om binnen de stadsgrenzen nieuwe stedelijke woonmilieus te scheppen door transformatie van verouderde gebieden en door het verdichten van bestaande woonmilieus.

Conclusie:

Het bestemmingsplan voorziet (ondermeer) in de realisatie van nieuwe woningen in het gebied Nollen Oost, waarvoor al eerder een bestemmingsplan en uitwerkingsplan zijn vastgesteld. Daarmee kan nieuwe woningbouwproductie worden gerealiseerd.

#### *Nota over beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen (1997)*

Naast de traditionele vrije beroepen is er een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota is aangegeven dat enerzijds het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen stimulerend kan werken op de economische ontwikkeling. Anderzijds kan dit het woongenot van de omgeving bederven en concurrentievervalsing met zich meebrengen. In Alkmaar was behoefte aan algemeen beleid ten aanzien van dit medegebruik van woningen. Dit beleid moet zorgen voor een positief evenwicht tussen de positieve en negatieve effecten van werken-aan-huis. Het voorgestelde beleid geldt voor geheel Alkmaar.

Bij een beroep-aan-huis dient de woonfunctie behouden te blijven. Daarnaast mag de activiteit geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving. In het bestemmingsplan is aan huis verbonden beroep/bedrijf binnen de woonbestemming mogelijk gemaakt, maar wel in die mate dat deze functie ondergeschikt blijft aan het wonen.

Conclusie:

In dit bestemmingsplan is het beleid ten aanzien van beroep aan huis vertaald door beroep aan huis toe te staan in de woonbestemming met de bepalingen zoals weergegeven in de beleidsnota

#### 2.4.2 Bedrijven

##### *Structuurvisie Locatiebeleid Gemeente Alkmaar*

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad het locatiebeleid vastgesteld. De kern van het locatiebeleid van de gemeente Alkmaar is samen te vatten als: 'Het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid (in ruime zin) en grootschalige voorzieningen'. Daarbij gaat het om economische ontwikkelingsmogelijkheden (in de vorm van het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor de activiteiten waarop het locatiebeleid van toepassing is en bereikbaarheidsaspecten in de vorm van een doelmatig gebruik van alle beschikbare vervoersmogelijkheden. Daarnaast wordt gestreefd naar het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid in de vorm van efficiënt ruimtegebruik, van kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus (op de vraag afgestemd) met voldoende aandacht voor functiemenging, van kwaliteit van de leefomgeving en het voorzien in op de locatie afgestemde parkeerfaciliteiten. Bedrijven en voorzieningen, die uit een oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn kunnen worden gerealiseerd op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen

Het bieden van ruimte aan bedrijven en voorzieningen, die omvangrijke goederenstromen oproepen en/of een sterke verkeersaantrekkende werking hebben, op locaties met een goede aansluiting op (verschillende) verkeers- en vervoersverbindingen.

Conclusie:

In het bestemmingsplan worden bedrijven en kantoren vooral toegestaan op de huidige locatie aan de Nollenweg. Dit is in overeenstemming met de Structuurvisie Locatiebeleid.

#### 2.4.3 Kantoren

##### *Beleidsnota kantoren 2007-2016*

Uit de beleidsnota Kantoren 2007 blijkt dat groei van kantoorontwikkeling wenselijk en mogelijk is. Gekozen wordt voor kantoorontwikkeling op beide stationslocaties (Alkmaar en Alkmaar Noord) en bij de omgeving bypass Boekelermeer / Kooimeerplein. Overigens worden andere locaties hiermee niet per definitie uitgesloten. Van deze drie locaties wordt geconstateerd dat deze gezien de kenmerken in ieder geval en bij uitstek geschikt zijn voor kantoorvestiging.

In dat kader zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- Gestreefd wordt naar concentratie en massa om versnippering van kantoorlocaties te vermijden. Voorkeur gaat uit naar multifunctionele locaties;
- Gestreefd wordt naar voldoende planvoorraad via ruimtelijke plannen;
- Gemeente en marktpartijen moeten doorgaan en (extra) investeren in de plannen voor en kwaliteit van Alkmaar Centraal Station;
- Station Alkmaar-Noord biedt perspectief voor kantoorontwikkeling;
- Naast de stationslocaties wordt ingezet op één of twee locaties langs de ringweg;
- Het aanbod op beide type locaties (stations en ringweg) dient snel te worden verruimd om aan de grote directe vraag te kunnen voldoen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande kantoorpanden langs de N508 (Nollenweg). Voor het overige maakt het bestemmingsplan conform de beleidsnota kantoren geen nieuwe kantoorontwikkeling mogelijk.

#### 2.4.4 Milieu en duurzaamheid

##### *Duurzame Stedenbouw*

In het Milieubeleidsplan zijn specifieke doelstellingen opgenomen ten aanzien van duurzame stedenbouw. In de nota "Duurzame Stedenbouw Alkmaar" van juni 2002 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzame stedenbouw nader uitgewerkt in concrete ambities en maatregelen. De nota is samengesteld in de vorm van een naslagwerk met een indeling naar woonmilieus. Elke wijk of buurt heeft haar eigen ruimtelijke kenmerken. Door de diversiteit in de ruimtelijke kenmerken verschillen ook de kansen en mogelijkheden voor duurzame stedenbouw per woonmilieu. Met concrete maatregelen zijn hierin de duurzaamheidsmaatregelen van de belangrijkste stedenbouwkundige keuzen inzichtelijk gemaakt. De maatregelen zijn geen bindende richtlijnen, maar ambities welke nagestreefd worden. Bij de ontwikkeling van beleid op het gebied van duurzame stedenbouw moet rekening worden gehouden met een aantal bestaande beleidskaders, waarin op het gebied van duurzaamheid al afspraken of regels zijn opgenomen.

#### 2.4.5 Bereikbaarheid, verkeer, parkeren

##### *Kadernota duurzame bereikbaarheid*

Naar aanleiding van een evaluatie in 2005 van het Beleidsplan Verkeer en Vervoer is een nieuw beleidsplan opgesteld: de Kadernota Duurzame Bereikbaarheid. Daarin is meer aandacht dan voorheen voor milieuaspecten. De Kadernota is op 10 september 2009 vastgesteld. Het doel van het beleid in deze nota is de stad vanuit verkeer en vervoer zo veel mogelijk te faciliteren, zodat de stad hierdoor de mogelijkheid heeft om zich te ontwikkelen op woon-werk- en voorzieningengebied. Daarbij wordt uitgegaan van een het begrip Duurzame bereikbaarheid. Duurzame bereikbaarheid is het bereiken, behouden en garanderen van een bereikbaar Alkmaar voor nu en in de toekomst, die economische groei stimuleert zonder hierbij de natuur en de menselijke behoeften dusdanig aan te tasten dat dit voor de huidige en de toekomstige generaties onacceptabel is.

Onder andere met behulp van het verkeersmodel is er voor de kadernota berekend welke opgave er ligt in 2020. Voor de auto zijn er 26 kruispunten die een knelpunt vormen in 2020 indien er niets aan de infrastructuur verandert, maar ontwikkelingen voor onder andere woningbouw, detailhandel en kantoren wel doorgaan. Voor de fiets is een zestal knelpunten gedefinieerd. De, net buiten het bestemmingsgebied gelegen, kruising van de Nollenweg met de Herenweg is in de nota gekwalificeerd als zwaar knelpunt.

Om de doorstroming ook in 2020 te kunnen waarborgen zijn in de KDB twee stadsconcepten (plannen) ontwikkeld. Op 29-9-2011 heeft de raad besloten om voor het zogenaamde Ringenmodel te kiezen en dit verder uit te voeren. Dit betekent dat de kruising Nollenweg/Herenweg meer capaciteit moet krijgen tussen nu en 2020/2030. Een van de mogelijkheden hiervoor is ongelijkvloers maken. De manier waarop meer capaciteit verkregen zal worden, wordt later bepaald. De keuze is onder meer afhankelijk van de medewerking en bijdrage van derden (bijv. de Provincie Noord-Holland, omdat de Nollenweg een provinciale weg is), de noodzaak voor meer capaciteit mede in relatie tot de noodzaak bij andere kruispunten en de beschikbare financiële middelen. Uitgewerkte plannen hiervoor worden later aan de raad voorgelegd, waarbij nut en noodzaak zullen worden afgewogen.

Conclusie:

In het voorheen geldende bestemmingsplan De Nollen (en de uitwerkingsplannen voor de Nollen West en Oost) is ondermeer vanwege de beperkte verkeerscapaciteit van de Herenweg het maximum aantal woningen vastgelegd. Het aantal woningen binnen het gebied van de voormalige uitbreidingsplannen blijft onder dit maximum.

*Parkeernormen 2007 – 2015*

De nota Parkeernormen 2007 – 2015 van de gemeente Alkmaar beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid. De centrale gedachte uit deze nota is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. Alleen in de binnenstad mag een uitzondering worden gemaakt vanwege het historische karakter. Daar behoren collectieve oplossingen in parkeerbeleid en parkeergarages tot de mogelijkheden. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening.

2.4.6 Groen

*Groenbeleidsplan Alkmaar 2004-2014*

In het Groenbeleidsplan Alkmaar 2004-2014 is het beleid voor het beheer van groen op hoofdlijnen uiteengezet. Behoud en verbetering van de groenstructuur binnen Alkmaar staat voorop in de visie. Daarbij wordt in de visie ook aandacht besteed aan het groen in de woonwijken teneinde bij te dragen aan het duurzaam in stand houden van de leefbaarheid en omgevingskwaliteit.

De hoofdgroenstructuur bestaat uit grotere groenelementen als parken met verbindingen daartussen. Voor het bestemmingsplangebied is van belang dat het groengebied ter hoogte van het Achtergeestpad als park is aangeduid, waarbij de nadruk ligt op behoud van de ecologische waarden en het versterken van de natuurontwikkeling. Voorts bevinden zich binnen het plangebied diverse ecologische verbindingzones, namelijk langs de spoorlijn, de Nollenweg en ter plaatse van de waterloop ten westen van De Nollen-West. Ook bij deze zones is het beleid gericht op natuurontwikkeling.



Wat betreft het groen in de woonwijken gaat het groenbeleid gaat uit van het handhaven van het areaal groen in de wijken en op het verhogen van de kwaliteit van het groen door een eenvoudige, degelijke inrichting, door een hoog verzorgingsniveau en door accentpunten voor de fleur en kleur.

Ten oosten van de Herenweg is een gebied aangewezen als "toekomstig groengebied". Dit betreft de centrale groenzone / parkzone in het gebied De Nollen Oost dat in dit bestemmingsplan is bestemd als Groen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van het groenbeleidsplan mogelijk, doordat de bestaande groenvoorzieningen conserverend zijn bestemd.

#### 2.4.7 Water

##### *Een Waterplan voor Alkmaar 2002 - 2012*

De stad Alkmaar heeft van oudsher een band met water. Alkmaar staat de komende jaren voor de taak om de wateropgave in het stedelijk gebied op te lossen. De gemeente werkt daarom vanaf 2002 onder de titel 'Alkmaar, stad aan het water' samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan een integrale visie. De visie vormt de leidraad voor het omgaan met water in de ruimtelijke ontwikkelingen en bij een goed stedelijk beheer. Veel van de karakteristieke elementen van Alkmaar hebben van oudsher een relatie met water, zoals de grachten in de binnenstad, de diverse molens in de stad, de waterrijke parken en de ligging aan het Noordhollands kanaal. Bij het oplossen van de wateropgave wordt aansluiting gezocht bij deze elementen.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen om wateroverlast te voorkomen. Het stedelijk watersysteem van Alkmaar is aan deze afspraken getoetst in de studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

De visie en de uitwerking per deelgebied zullen voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen het kader vormen voor de watertoets.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van bestaand water. In hoofdstuk 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect water.

#### 2.4.8 Cultuurhistorie en archeologie

##### *Cultuurhistorie Alkmaar, beleidsvisie 2009-2019*

Ten bate van bestuursefficiëntie, burgerservice en ruimtelijke ontwikkelingen zijn de werkterreinen archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg samengevoegd in een gezamenlijke nota cultuurhistorie. Deze nota is op 10 september 2009 vastgesteld in de gemeenteraad.

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. Het beleid heeft naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar wordt voortgeborduurd op de historische ontwikkeling van de stad behoudt zij haar kwaliteit, terwijl ook aan de eisen van een moderne centrumstad kan worden voldaan. Om dit beleid gestalte te kunnen geven is een gedegen kennis van de cultuurhistorische waarden van essentieel belang. Monumenten en beeldbepalende panden

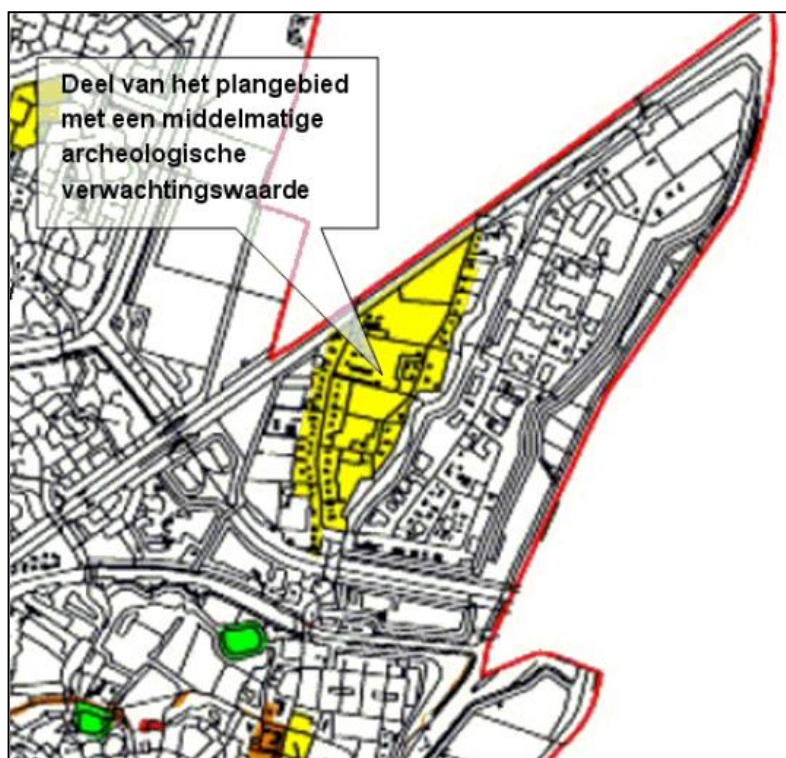
zijn in dat kader geïnventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuurhistorie en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis van de stad en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en leidt dit steeds tot nieuwe inzichten. Er is gekozen voor een integrale nota cultuurhistorie waarin de afzonderlijke vakinhoudelijke werkerreinen van de afdeling zijn samengevoegd. Het toekomstig beleid richt zich dan ook op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

#### Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet heeft onder andere de Monumentenwet gewijzigd. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) waarden

Op de archeologische verwachtingskaart is een groot deel van het bestemmingsplangebied De Nollen, ruwweg het deel vanaf de Herenweg tot aan de oostelijke plangrens, aangeduid als een zone met een "middelmatige archeologische verwachting". Dit betekent dat op basis van archeologisch historisch onderzoek is geconcludeerd dat in dit gebied de kans middelmatig is dat bij bodemingrepen archeologisch waardevolle elementen worden gevonden. Deze gebieden zijn aangewezen door de raad op 10 september 2009. Bij deze aanwijzing behoort de uitgebreide toelichting die is verwoord in de Archeologische Onderzoeksagenda Alkmaar. Deze onderzoeksagenda kan door actueel onderzoek bijgesteld worden evenals de archeologische verwachtingskaart.

Gelet op de Wet archeologische monumentenzorg moet in dergelijke gevallen in bestemmingsplannen worden geregeld dat eventuele archeologische waarden worden beschermd. Gelet op de "middelmatige" archeologische verwachting geldt als beleid dat archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij alle bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Voor de overige gevallen is geen nader onderzoek nodig, nodig maar geldt wel de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de Gemeente.





Dit betekent in de praktijk dat bij bodemingrepen die minder diep dan 40 centimeter zijn en minder dan 5.000 m<sup>2</sup> bedragen er geen archeologische maatregelen noodzakelijk zijn. Bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en meer dan 5000 m<sup>2</sup> wel. Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), zoals onder andere omgevingsvergunningen voor het bouwen en voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Boven de 250 m<sup>2</sup> bodemverstoring dienen alle stappen behorend bij het archeologisch onderzoek altijd aanbesteed te worden door de initiatiefnemer aan een gecertificeerd archeologiebedrijf en treedt de gemeente als bevoegd gezag op.

Conclusie:

Voor de gebieden met een "middelmatige archeologische verwachting" is een vergunningstelsel in de regels opgenomen.

#### 2.4.9 Horeca

*Horecabeleid: Kadernota horecabeleid*

Op 26 juni 2003 heeft de gemeenteraad van Alkmaar de 'Kadernota horecabeleid' vastgesteld, waarin de kaders voor het horecabeleid zijn vastgelegd. Ter uitvoering van deze kadernota is in december 2003 de beleidsnotitie 'Tussen lust en last' opgesteld. Hierin zijn de aspecten planologie, milieu, veiligheid en handhaving uitgewerkt. Het horecabeleid is erop gericht om een gevarieerd en voldoende groot aanbod aan horeca te handhaven.



In de beleidsnotitie zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van openingstijden, toegestane soorten horeca, horecabeleid per gebied in Alkmaar, exploitatie, terrassen, openbare orde en milieu. Voor het bestemmingsplan zijn de planologische elementen 'toegestane soorten horeca' en het 'horecabeleid per gebied' van belang. Beide elementen worden kort toegelicht.

In de beleidsnota is een horeca-categorie-indeling opgenomen:

1. Horecabedrijf categorie 1 (discotheek, nachtclub, bar/-dancing): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

2. Horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant): een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
3. Horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
4. Horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse en buiten, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

Dit onderscheid in vier categorieën is vooral gebaseerd op criteria als overlast, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, koppeling met andere functies, beslag op de publieke buitenruimte (terrassen), de loketfunctie en publiekfunctie op straat.

#### Conclusie:

Binnen het bestemmingsplangebied van De Nollen komt één horecavestiging voor, namelijk ter plaatse van de Herenweg 209. Het betreft hier een café-restaurant (categorie 2). Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan De Nollen 1999 is ook horeca van categorie 3 en 4 mogelijk. In dit bestemmingsplan is daarom horeca van categorie 2, 3 en 4 toegestaan.

#### *Hotelbeleid*

Door de gemeenteraad is de 'Beleidsnota Hotels en Bed & Breakfast in Alkmaar 2010 t/m 2015' vastgesteld. Het doel van de hotelnota is om via marktwerking een gezonde en gevarieerde hotelmarkt in Alkmaar creëren. De nota is onderdeel van het economisch beleid, past in het gemeentelijk locatiebeleid en dient als onderbouwing voor ruimtelijke plannen welke momenteel worden geactualiseerd. Daarbij zijn conform het beleid van de gemeente Alkmaar een bed & breakfast ("logies met ontbijt") toegestaan binnen de zogenaamde 'aan huis verbonden beroep/bedrijf-regeling', welke is toegestaan binnen de woonbestemmingen. Voorwaarden hierbij zijn dat de overnachtingsaccommodatie ondergeschikt is aan de woonfunctie (maximaal 30% van het brutovloeroppervlak van de woning tot maximaal 60 m<sup>2</sup>), maximaal plaatsbiedt aan 4 personen, onderdeel uitmaakt van het hoofdverblijf en niet over een eigen kookvoorziening beschikt.

#### Conclusie:

In het plangebied de Nollen komen geen hotels voor, wel een logies met ontbijt. Deze is toegestaan binnen de woonbestemming conform het hotelbeleid.

#### 2.4.10 Overig

##### *Beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar, 2005*

Door de gemeenteraad van Alkmaar is in 2005 gemeentelijk beleid vastgesteld voor het plaatsen van antenne-installaties in Alkmaar. Dit beleid is van toepassing op zowel GSM als UMTS-installaties. Het beleid staat in de "beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar". Uitgangspunt voor dat beleid zijn de 'ruimtelijke effecten' die dergelijke antenne-installaties op gebouwen en omgeving hebben. De gemeente wil niet dat er overal een mast van bijvoorbeeld dertig meter hoog kan worden geplaatst. Daarvoor zijn regels. Dit kan, omdat voor het plaatsen van een dergelijke mast een omgevingsvergunning nodig is. Voor installaties op gebouwen is veelal echter geen vergunning nodig. Dit is landelijk zo geregeld. Wel moet dan aan een groot aantal voorwaarden worden voldaan. Wanneer aan die voorwaarden wordt voldaan is de installatie vergunningvrij. Bij het gemeentelijk beleid gaat het om de ruimtelijke aspecten. Het zelfde geldt in feite voor de landelijke wetgeving.



Uitgangspunt is daarbij overigens wel dat niet is aangetoond dat er schadelijke effecten zijn voor de volksgezondheid. In een later stadium is het ruimtelijk beleid door de gemeenteraad verlaten, vanwege de discussie rond volksgezondheidsaspecten.

#### Conclusie

In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande zendmasten toegestaan.

#### *Beleidsregels vuurwerkverkooppunten*

In augustus 2008 zijn beleidsregels voor vuurwerkverkoop in Alkmaar vastgesteld. Het doel van deze beleidsregels is om de verkooppunten van vuurwerk te reguleren in het belang van de openbare orde en ter voorkoming van overlast. Het maximum aantal verkooppunten voor vuurwerk is vastgesteld op twee verkooppunten per wijk. Daarbij zijn er regels over waar geen vuurwerkverkooppunten gevestigd mogen worden, zoals niet in een winkelcentra met een voetgangersgebied en (toekomstige) overdekte winkelcentra, niet binnen een straal van 100 meter rondom ziekenhuizen, verpleeghuizen, bejaardencentra, dierenasiels en –opvangcentra en tankstations, en in het centrum binnen het voetgangersgebied.

#### Conclusie:

In het bestemmingsplan zijn verkooppunten voor vuurwerk niet toegestaan.

#### *Prostitutiebeleid*

Het prostitutiebeleid van de gemeente Alkmaar is vastgesteld in september 2000. Het beleid is een middel voor het beheersen en reguleren van de exploitatie van prostitutie. De aanpak is erop gericht om de exploitatie van prostitutie waarin meerderjarige prostituees die vrijwillig werkzaam zijn in goede banen te leiden, zo gezond, veilig en transparant mogelijk te maken en te ontdoen van criminele randverschijnselen. Het beleid heeft betrekking op de openbare orde en veiligheid, de kwaliteit van het pand en de inrichting, arbeidsomstandigheden en hygiënische voorzieningen en gezondheid. Uitgangspunt van het beleid is een bevestiging van het huidige aanbod van raamprostitutie en overige seksinrichtingen.

#### Conclusie:

In het bestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen in de gebruiksregels voor prostitutie en seksinrichtingen.

#### *Beeldkwaliteitplan De Nollen-Oost*

Voor een deel van het plangebied, namelijk voor De Nollen-Oost, is in oktober 2007 een beeldkwaliteitplan vastgesteld. In dit beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit beschreven en is vastgesteld aan welke randvoorwaarden de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte dienen te voldoen.



In het beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat de insteek voor De Nollen-Oost is om 260 woningen aan de landelijke omgeving toe te voegen, waarbij bestaande structuurdragers als het Hertog Aalbrechtpad en het Blekerlaantje in het plan worden opgenomen. Om de invloed van de bebouwing op het gebied te reduceren wordt de te realiseren bebouwing voornamelijk verspreid over één ten zuiden van het Hertog Aalbrechtpad en één ten noorden en rondom het Blekerlaantje gelegen woonbuurt. Beide buurten worden van elkaar gescheiden door een centrale open groene ruimte, welke wordt begeleid door een lijn van bebouwing die bestaat uit rijtjeswoningen. De zo ontstane driedeling in het plangebied wordt daarbij nog eens versterkt door de afwijkende hoofdstructuur van de diverse deelgebieden.

Zo wordt in het beeldkwaliteitplan beschreven dat de noordelijke woonwijk uit woningen (zowel vrijstaand, twee-onder-één-kap als rijtjeswoningen) zal bestaan, die worden opgesteld in een noord-zuid gerichte lanenstructuur. De woonwijk ten zuiden van de groenstructuur wordt ingevuld met diverse woningtypen, waaronder de zogenaamde kwadrantwoningen, welke worden gesitueerd om een noord-zuid gericht speelveld. Voor het totale plangebied is voorts een aantal ruimtelijke thema's benoemd die de hoofdopzet van het plan versterken en de kwaliteit van het plan vergroten. Het belangrijkste thema is het modern landelijk wonen. Dit thema komt terug bij de inrichting van de openbare ruimte, de woningtypologieën, maar ook in het materiaalgebruik en de vormgeving. Overige thema's als verspringende rooilijnen, diversiteit en duurzaamheid sluiten hier op aan en kunnen het karakter van de wijk versterken. Met het thema stedenbouwkundige accenten wordt de hoofdopzet van het totaal plan verhelderd in de bebouwing en ondersteund door de bebouwing. Belangrijke lijnen en structuurdragers worden zo benadrukt.

De openbare ruimte in het gebied draagt voor een belangrijk deel bij aan de kwaliteit en aan het karakter van de wijk. Naast de hoeveelheid groen speelt bij de inrichting het materiaalgebruik en de vormgeving van de straten een belangrijke rol. Verder is het gebruik van de openbare ruimte, de zichtbaarheid van het water en de toegankelijkheid essentieel. Ten slotte komen in het plangebied vier verschillende woningtypologieën voor, ieder met hun eigen karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit. Zo dienen de rijwoningen als begeleiding van de stedenbouwkundige structuren. De eenheid is daarin belangrijker dan de individuele woning. De kwadrant woningen worden gekenmerkt door een alzijdige uitstraling. Zij zijn verder niet belangrijk als structuurdragers. De twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woningen komen op dezelfde locaties binnen het plan voor en kennen een gelijke karakteristiek. Vooral de individuele herkenbaarheid van de woning en de openheid rondom de woning zijn belangrijke eigenschappen. Ondanks de diversiteit in vormgeving en typologieën zal De Nollen-Oost ook een eenheid moeten vormen die onderdeel gaat uitmaken van zijn omgeving.

#### Conclusie:

Het beeldkwaliteitplan en het hieruit voortkomende stedenbouwkundig plan zijn gebaseerd op de planologische regeling zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan De Nollen uit 1999 en het aanverwante uitwerkingsplan dat is vastgesteld in 2007. In het voorliggende bestemmingsplan past de planologische regeling die is opgenomen voor de Nollen-Oost binnen de gegeven kaders van het beeldkwaliteitplan.

#### Welstandsnota

De geldende welstandsnota is op 1 juli 2004 in werking getreden. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt naar een aantal verschillende gebiedscategorieën op basis van vergelijkbare kenmerken en eigenschappen.

Voor het bestemmingsplangebied geldt dat de aanwezige lintbebouwing langs de Herenweg en de Achterweg ingedeeld zijn onder de categorie 'Agrarisch en organisch gegroeide lintbebouwing, dorpen en buurtschappen'. Het karakter van dergelijke gebieden wordt onder

andere geschetst als gebaseerd op oorspronkelijke (ontginning)structuren en gevarieerde kavelformaten, bebouwing uit verschillende bouwperioden en van uiteenlopende architectuurstromen. In de nota zijn deze gebieden gekwalificeerd als 'Bijzondere welstandgebieden'.

Het kantoren- en bedrijvengebied langs de Nollenweg/Hertog Aalbrechtweg is in de welstandnota qua gebiedsindeling ondergebracht binnen de noemer 'Voorzieningen en kantoren'. Dergelijke gebieden worden onder andere gekarakteriseerd door hoog- en laagbouw met alzijdige oriëntatie, waarbij de diversiteit aan bouwstijlen gerelateerd is aan de bouwperiode. De gebouwen hebben dikwijls een representatieve en expressieve uitstraling en bevinden zich vaak langs gebiedsranden en doorgaande routes. In de welstandnota is aan deze gebieden eveneens een welstandniveau gekoppeld van 'Bijzondere welstandgebieden'.

Binnen het bestemmingsplangebied komen tevens enkele stolpboerderijen voor. Dit boerderijtype behoort tot de streekeigen bebouwing en komt buiten de provincies Noord-Holland en Friesland nauwelijks voor. In de welstandnota gaat extra aandacht uit naar de stolpboerderij met de intentie de herkenbaarheid van de karakteristieke stolpvorm te behouden evenals de verwijzing ervan naar de oorspronkelijke agrarische functie. Dit alles zonder de ontwikkelingen die horen bij een functieverandering in de weg worden gestaan. In de welstandnota zijn stolpboerderijen daartoe voorzien van het beschermingsniveau 'Beschermd objecten (in geval van monumenten) en bijzondere objecten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de waarde van de aanwezige stolpboerderijen beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

**Conclusie:**

In de welstandsnota wordt voor de welstandscriteria voor wat betreft De Nollen-Oost verwezen naar het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan. In deze documenten staan de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden vermeld.

### 3. PLANGEBIED

#### 3.1 Historie

Van oudsher heeft de locatie van de Nollen-Oost onderdeel uitgemaakt van het strandwallenlandschap. Dit landschap bestond uit een onregelmatig patroon van meertjes, moerassen en hoger gelegen strandwallen. De hoger gelegen gronden zijn altijd gunstige locaties geweest voor bewoning en voor akkerbouw. De lager gelegen nattere gronden werden gebruikt als weidegebied.



Afbeelding: historische plattegrond van De Nollen en omgeving

Op de hoogste delen van de hogere gronden werden de woningen gerealiseerd. Dit resulteerde in linten die nu nog herkenbaar zijn in de plattegrond van het gebied als de Herenweg en de Achterweg. Deze linten volgen de structuur van de strandwal (de historie), maar vormen in deze tijd vooral belangrijke structuurdragers. Van oorsprong was de lintbebouwing langs de Herenweg veel transparanter met meer doorkijken naar de achterliggende gronden. Vooral de afgelopen decennia is dit lint enorm verdicht. Naast het toevoegen van woningen, is veel nieuwbouw gerealiseerd ter vervanging van bestaande woningen. Hierdoor is een vrijwel gesloten bebouwingslint ontstaan. Tussen de linten van de Herenweg en de Achterweg liggen de akkerbouwgronden.

Deze gronden zijn vanaf de linten ontgonnen en verkaveld, waardoor rond 1850 een duidelijke oost-west structuur waarneembaar is. De kavels waren relatief smal en klein en uiteindelijk inefficiënt in gebruik. Daarom heeft ook hier ruilverkaveling plaatsgevonden, wat heeft geresulteerd in het huidige landschap. Ten slotte zijn voor het functionele gebruik en

de kwetsbaarheid van de gewassen enkele kassen in het gebied geplaatst. Tegenwoordig is binnen het gebied ook enige begroeiing aanwezig die niet gerelateerd is aan de akkerbouw.

Zo wordt het Hertog Aalbrechtpad, een langzaam verkeerroute, begeleid door een bomensingel. Daarnaast is ten zuiden van het Blekerlaantje een perceel ingepland met bomen. Verder is ten westen van Achterweg 1 een sloot en oevers door slecht onderhoud intensief begroeid geraakt en daardoor ecologisch zeer waardevol geworden. Ook beschermde diersoorten als de ijsvogel zijn hier aangetroffen. Met name in het zuidelijk gedeelte van de locatie is nauwelijks water aanwezig. Water wordt opgeslagen in kunstmatige bekkens, maar de oorspronkelijke sloten zijn bijna allemaal verdwenen of aanwezig als greppels. Ten noorden van het Hertog Aalbrechtpad ligt de al eerder genoemde sloot met grote ecologische waarden. Verder begeleidt een smalle sloot de Achterweg en zijn nog enkele sloten aanwezig.



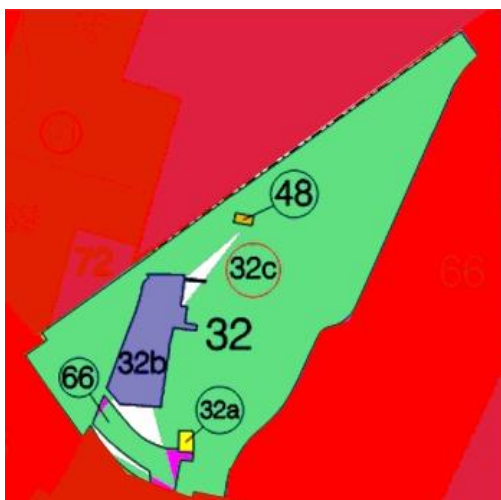
Afbeelding: Hertog Aalbrechtpad

De spoorlijn die het plangebied aan de westzijde afbakt is op 1 oktober 1898 geopend als onderdeel van het traject Alkmaar – Hoorn. Het traject is in 1974 geëlektrificeerd.

### 3.2 Voorheen geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied De Nollen golden (voor de inwerkingtreding van het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan) de volgende bestemmingsplannen:

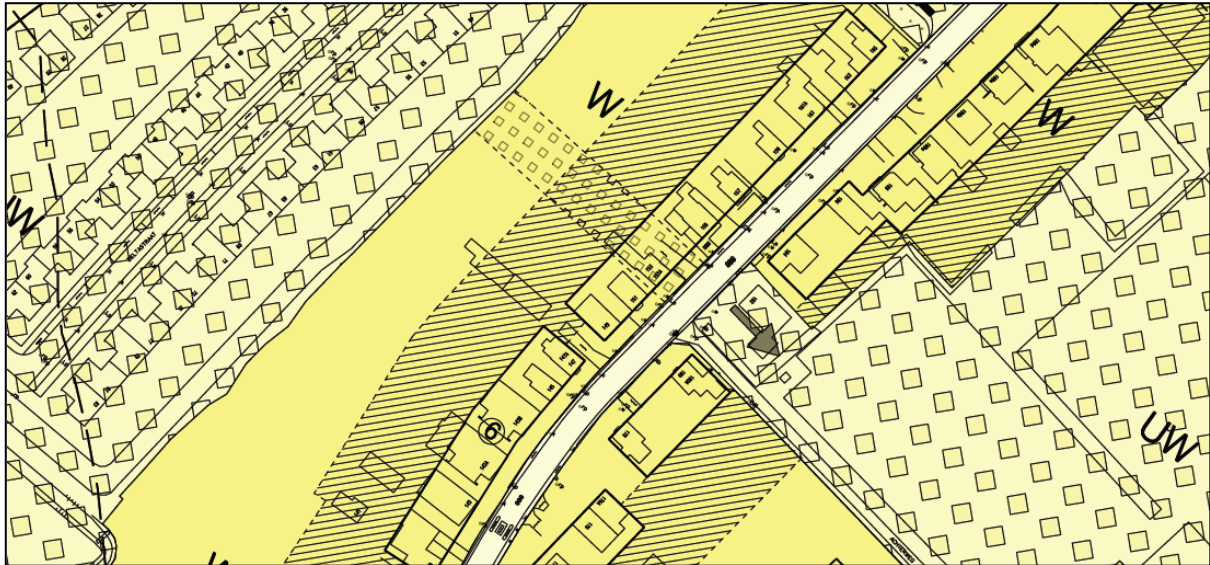
- 32: De Nollen (1999)
- 32a: Partiële herziening De Nollen (2002)
- 32b: Uitwerkingsplan De Nollen-West (2005)
- 32c: Uitwerkingsplan De Nollen-Oost (2007)
- 48: Herenweg 218 (2007)
- 66: Westbeverkoog (1978)/Partiële herziening (2002)
- Herenweg 117 (2011)





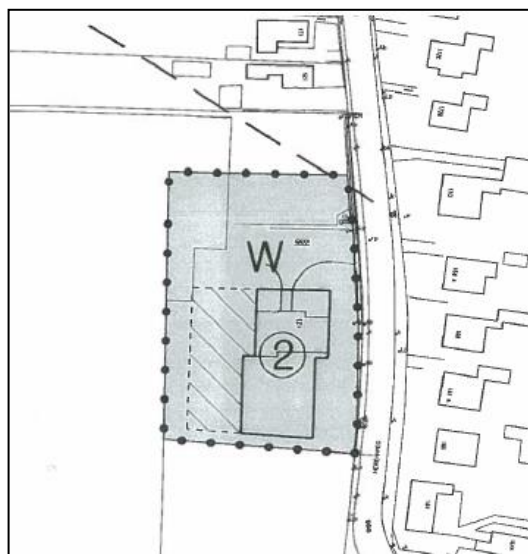
### 32: De Nollen (1999)

Het bestemmingsplan De Nollen is op 25 maart 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Nollenweg, de spoorlijn Alkmaar-Heerhugowaard en het bedrijventerrein Beverkoog. Doel van het bestemmingsplan is om de realisatie van de Nollen als buitenstedelijke woningbouwlocatie, zoals is vermeld in het destijds geldende streekplan, planologische mogelijk te maken. Binnen het bestemmingsplan zijn de locaties De Nollen-West en De Nollen-Oost als uit te werken bestemmingen opgenomen. Overige delen van het plangebied zijn in het bestemmingsplan conserverend opgenomen, waarbij de regeling dusdanig is dat de karakteristieke lindebouwing in stand worden gehouden.



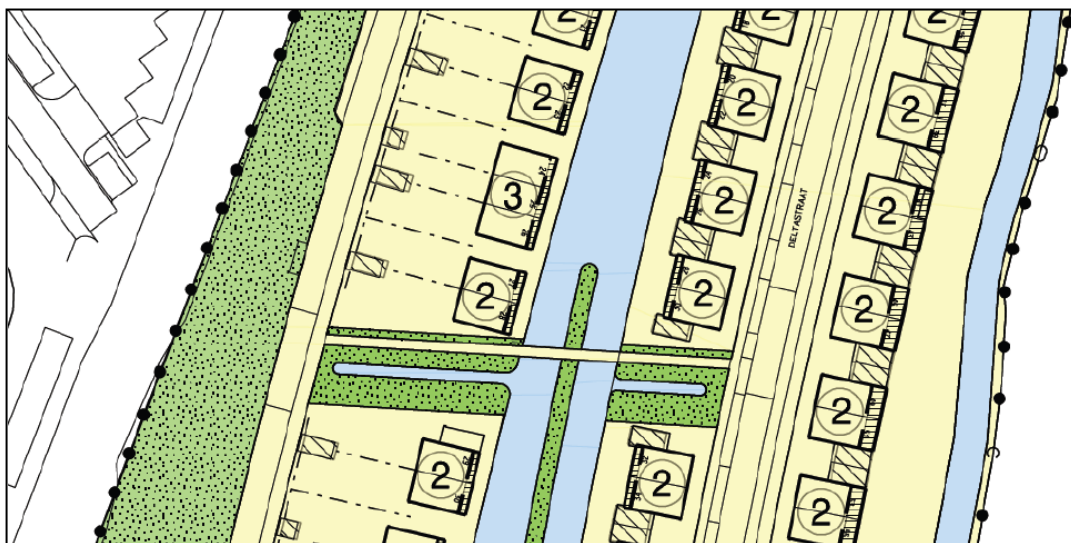
### 32a: Partiële herziening De Nollen (2002)

De partiële herziening heeft betrekking op de woningen aan de Herenweg 123 en 123A. Op grond van de herziening mogen ter plaatse maximaal 2 woningen worden gebouwd.



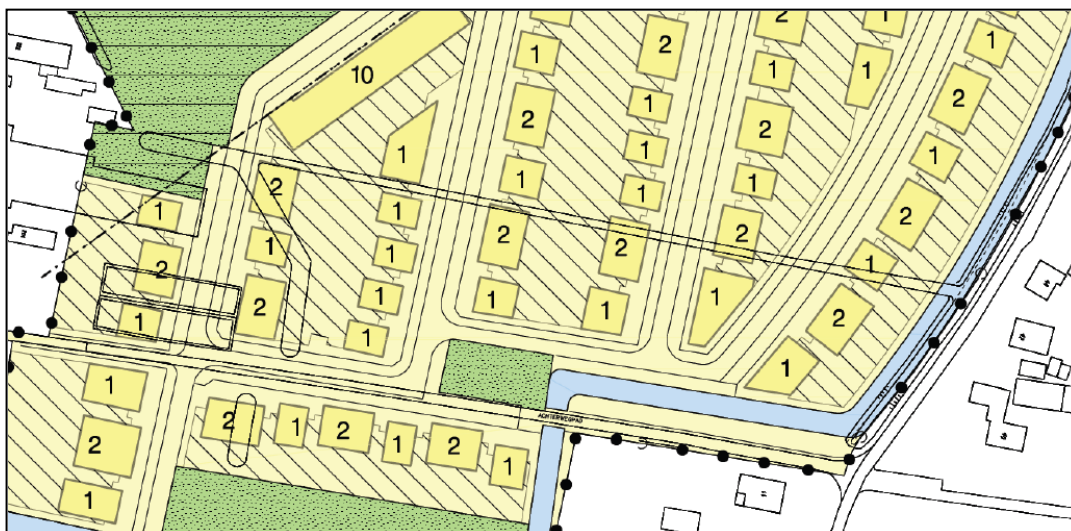
### 32b: Uitwerkingsplan De Nollen-West

Het uitwerkingsplan De Nollen-West is in juni 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alkmaar. Het plangebied betreft de woonwijk De Nollen-West, welke gelegen is tussen het aan de Hertog Aalbrechtweg gelegen kantoor- en bedrijventerrein en de percelen langs de Herenweg. Het doel van het uitwerkingsplan is om de planologische uitwerking voor de destijds te realiseren woonwijk vorm te geven. Het uitwerkingsplan valt hierbij binnen het kader van de in het moederplan De Nollen (1999) opgenomen uit te werken bestemming. In het uitwerkingsplan is het aantal te realiseren woningen gemaximeerd. Naast de toegestane gebruiksfuncties van de gronden zijn in het uitwerkingsplan bouwvoorschriften opgenomen, zoals maximale goot- en bouwhoogten (respectievelijk 6 en 9,50 meter) en maximale toegestane oppervlakten ten behoeve van bijgebouwen. Carports (overkappingen) zijn toegestaan tot maximaal 25 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter.



### 32c: Uitwerkingsplan De Nollen-Oost

Het uitwerkingsplan De Nollen-Oost is in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied beslaat de gronden ten oosten van de percelen aan de Herenweg en ten westen van de Achterweg. Het doel van het uitwerkingsplan is om de juridisch planologische basis te verschaffen voor de bouw van maximaal 263 woningen. Het uitwerkingsplan valt hierbij binnen het kader van de in het moederplan De Nollen (1999) opgenomen uit te werken bestemming.



In het uitwerkingsplan zijn aan de gronden toegestane functies toebedeeld. Binnen de in het uitwerkingsplan opgenomen bestemming 'Woongebied' zijn bouwvlakken aangeduid waarbinnen een gemaximeerd aantal woningen gerealiseerd kan worden. Tevens zijn maximale bouwmaten, toegestane woningtypen, de te bebouwen gedeelten van de beoogde erven voorgeschreven. Carports zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

#### 48: Herenweg 218

Het bestemmingsplan Herenweg 218 is op 11 januari 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Het plangebied omvat het perceel aan de Herenweg 218. Directe aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan is een procedurefout in de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan De Nollen (1999). Hierdoor werd aan de bestemming ter plaatse van het perceel goedkeuring onthouden, hetgeen impliceerde dat de bedrijfsmatige bestemming geldig bleef. Met het bestemmingsplan Herenweg 218 is deze fout gerepareerd en geldt ter plaatse van het perceel een woonbestemming, welke één woning en een deels te bebouwen erf toestaat.



#### 66: Westbeverkoog (1978)/ Partiële herziening (2002)

Het bestemmingsplan Westbeverkoog is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1977. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is het relevant dat bestemmingsplan Westbeverkoog nog geldt op enkele percelen aan de zuidelijke rand van het plangebied. Deze zijn bestemd als "Agrarische doeleinden" (A1 en A2).





## Herenweg 117

Voor de bouw van twee woningen aan de Herenweg 117 is op 11 november 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. De woningen zijn bestemd als "Wonen", de maximale goothoogte bedraagt 4,50 meter en de maximale nokhoogte 9,50 meter.

### **3.3 Ruimtelijke/ functionele analyse**

De belangrijkste structuurdragers in en aan de rand van het bestemmingsplangebied zijn de spoorlijn Alkmaar-Heerhugowaard, de Herenweg en de Achterweg. De spoorlijn vormt hierbij als spoordijk aan de noordzijde een duidelijke landschappelijke afbakening van het plangebied. Beide wegen zijn historisch gegroeide bebouwingslinten, die zich ten opzichte van elkaar onderscheiden door een verschil in karakter en uitstraling.

#### 3.3.1 Herenweg

De Herenweg is een intensief bebouwd lint met een grote diversiteit aan woningen. Veel variatie in typologieën van de woningen, maar ook de omvang, de architectuur en het materiaalgebruik dragen daar toe bij. Het lint is dermate dicht bebouwd dat doorkijk naar achterliggend land belemmerd wordt. De bebouwing is, evenals de bebouwing langs de Achterweg, veelal met een terugligging ten opzichte van de weg gesitueerd. Hierdoor zijn de meeste kavels voorzien van een voortuin.



*Afbeelding: de Herenweg*

#### 3.3.2 Achterweg

Het lint van de Achterweg heeft een heel andere uitstraling dan de Herenweg. De Achterweg heeft een heel landelijk karakter met voornamelijk aan de oostzijde van de weg bebouwing. De weg is relatief smal, ligt hoger in het landschap ten opzichte van zijn omgeving en wordt begeleid door bomen. De bebouwing aan deze weg ligt op enige afstand van de weg en zijn op grotere afstand van elkaar gesitueerd dan langs de Herenweg. Hierdoor ontstaat enige transparantie tussen de woningen, waardoor doorzichten ontstaan naar de achtergelegen groenstrook. Daarnaast worden de bebouwde kavels op enkele punten afgewisseld met gras- en bouwlandpercelen, waardoor de transparantie wordt versterkt. Ook aan deze weg staan verschillende woningen met afwisselende typologieën, veranderende omvang, architectuur en materiaalgebruik.

Ten oosten van de kavels langs de Achterweg bevindt zich een parkachtige omgeving met groenvoorzieningen, wateren en paden, welke voor voetgangers en fietser toegankelijk zijn.



Afbeelding: de Achterweg

### 3.3.3 Hertog Aalbrechtpad en Bleekerlaantje

Binnen het plangebied zelf zijn het Hertog Aalbrechtpad en het Bleekerlaantje belangrijke structuurdragers. Zij sluiten aan bij de van oorsprong aanwezige oost-west verkavelingrichting en vormen een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Achterweg en Herenweg. Het Hertog Aalbrechtpad maakt onderdeel uit van een regionaal langzaam verkeernetwerk en dient tevens als calamiteitenroute voor de Beverkoog. In het huidige landschap werd het Hertog Aalbrechtpad versterkt door een bomensingel die het pad begeleidde. Door de watermerkiekte zijn inmiddels de bomen afgestorven en gerooid. Het Hertog Aalbrechtpad wordt ook voor de toekomst gezien met een begeleiding van nieuwe bomen in een regelmatige structuur.



Afbeelding: Het Hertog Aalbrechtpad



### 3.3.4 Nollen West

De woonwijk De Nollen-West vormt in het landschap een op zichzelf staand cluster van bebouwing dat scherp wordt begrensd door waterpartijen. Qua dichtheid en typologie wijkt de bebouwing af van de landelijker bebouwing langs de linten. Naast enkele vrijstaande woningen wordt de wijk met name gekenmerkt door rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap-woningen. Centraal in de woonwijk bevindt zich een noord-zuid gericht water. De wijk wordt voor autoverkeer ontsloten via de Deltastraat / Herenweg en de Hertog Aalbrechtweg. Langzaam verkeer wordt eveneens middels de Hertog Aalbrechtweg verbonden met de rest van de stad.

Ten zuiden van De Nollen-West bevinden zich tussen deze woonwijk en de ringweg van Alkmaar als buffer diverse weidelanden: hier is de historische landschapsstructuur van het gebied nog zichtbaar.



*Afbeelding: straatbeeld De Nollen West*

### 3.3.5 Nollen Oost

Centraal in het plangebied wordt momenteel een deel van de nieuwe woonwijk De Nollen-Oost gerealiseerd. Deze wijk zal zich, van de Achterweg in het zuiden, uitstrekken tot de spoorlijn in het noorden.

Conform het in oktober 2007 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan zal het gebied qua karakteristiek in vier delen kunnen worden ingedeeld. Zo zal aan de noordrand, tussen de bebouwing en het spoor, een parkzone met een riante waterbuffer gerealiseerd worden. Ten zuiden daarvan wordt een woonwijk gevormd bestaande uit rijtjeswoningen, vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen opgesteld in een noord-zuid gerichte lanenstructuur.

Centraal in de wijk is een groenstructuur voorzien, waarin het Hertog Aalbrechtpad geïntegreerd wordt. Ten zuiden van deze groenstructuur wordt een woonwijk gerealiseerd met diverse woningtypen, waaronder de zogenaamde kwadrantwoningen, welke worden gesitueerd om een noord-zuid gericht speelveld.



Afbeelding: sfeerimpressie De Nollen Oost

### 3.3.6 Bedrijven en kantoren Hertog Aalbrechtweg

Tot slot bevindt zich aan de westzijde van het plangebied, ingesloten tussen de spoorlijn en de woonwijk De Nollen- West een recent aangelegd bedrijven- en kantorenterrein. Op deze kavels bevinden zich diverse individualistisch vormgegeven, relatief grootschalige, gebouwen, welke begrensd worden door bijbehorend verkeerareaal. De terreinen worden van De Nollen-West afgeschermd door een waterpartij en zijn ontsloten via de Hertog Aalbrechtweg.



### 3.3.7 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'De Nollen' is er voornamelijk op gericht om de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van de gronden en gebouwen volgens de geldende planologische regels en de nu geldende beleidsuitgangspunten vast te leggen. Daarbij zijn de geldende bestemmingsplannen, uitbreidingsplannen en de verleende afwijkingen op het bestemmingsplan uitgangspunt. Het plangebied van de 'De Nollen' is een gebied dat momenteel in ontwikkeling is. Met name in en rond De Nollen-Oost wordt nog gebouwd of liggen bouwkavels klaar om bebouwd te worden. Verder wordt de openbare ruimte op orde gebracht. In het bestemmingsplan zijn de laatste concrete ontwikkelingen en aanpassingen meegenomen. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van deze planologische ontwikkelingen en aanpassingen.

#### *'Voormalig uit te werken woongebied'*

In het bestemmingsplan 'De Nollen 1999' was een uit te werken woongebied opgenomen voor De Nollen-West en De Nollen-Oost. In het uit te werken gebied was bepaald dat er ruimte was voor minimaal 375 en maximaal 400 woningen. Hierbij is uitgegaan van woondichtheid van gemiddeld 25 woningen per hectare. Voor de betreffende gebieden zijn in 2005 en 2008 uitbreidingsplannen opgesteld. In uitbreidingsplan Nollen-West zijn planologisch 119 woningen vastgelegd welke inmiddels ook zijn gerealiseerd. In het uitwerkingsplan Nollen-Oost zijn planologisch 254 woningen vastgelegd. In de uitwerkingsplannen zijn in totaal 373 woningen planologisch geregeld. In dit bestemmingsplan 'De Nollen' worden in het voormalige uit te werken woongebied uiteindelijk 379 woningen geregeld, waarvan 260 in de Nollen-Oost. Ten opzichte van de uitbreidingsplannen een toename van 6 woningen, maar nog ruim binnen het gestelde maximum van 400 woningen.

#### *'Nollen-Oost-Noord'*

Voor het gebied van het uitbreidingsplan De Nollen-Oost ten noorden van het Achterwegpad zijn in de laatste jaren planologische wijzigingen en vergunningen verleend voor het anders uitvoeren van de bouwopgave die in dit gebied ligt. Nieuwe inzichten en het inspelen op de economische markt hebben geleid tot meerdere uitvoerbare vergunningen in het gebied. Zo is er geschoven met de plaatsing van vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap woningen. En er zijn een aantal rijwoningen toegevoegd. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is de meest actuele stand van zaken opgenomen.

In het gebied 'Nollen-Oost-Noord' is zo veel mogelijk aangesloten op de planologische situatie vanuit het uitbreidingsplan De Nollen-Oost. De bouwvlakken aan de Haakwal (even nummers) zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan teruggebracht naar de oorspronkelijke planologische situatie. Zoals in het ontwerp was verwerkt is er voor de Kwelder (even nummers) ten opzichte van het uitbreidingsplan 'De Nollen-Oost' enkel bouwvlakken opgenomen voor vrijstaande woningen, conform de verleende omgevingsvergunning. Voor het gebied tussen de Kwelder en Branding zijn een viertal rijtjes met rijwoningen opgenomen en heeft er voor de overige kavels een verschuiving plaatsgevonden tussen de vrijstaande kavels en 2 onder 1 kap woningen. Dit ook conform inmiddels verleende vergunningen. Bij de verschoven bouwvlakken is aansluiting gezocht bij de vigerende planologische situatie wat afmetingen betreft. Alle aanpassingen ten opzichte van het 'uitbreidingsplan de Nollen-Oost' passen binnen de gegeven kaders van het beeldkwaliteitplan Nollen-Oost.

### *'Herenweg 194-195'*

Op het perceel Herenweg 194-195 staat momenteel een voormalige bedrijfswoning met loods. Aangezien de loods geen bedrijfsfunctie meer heeft, heeft de eigenaar verzocht om op het perceel 3 extra woningen te realiseren. Naast de bestaande woning aan de Herenweg wordt één woning toegevoegd. Ter plaatse van de huidige loods worden twee woningen toegevoegd langs de Branding. Voor de ontsluiting van laatstgenoemde woningen zal een duiker worden geplaatst over het water aan de Branding. Stedenbouwkundig zijn een aantal randvoorwaarden gesteld waardoor het plan past binnen het huidige beeld van de Nollen en gezien kan worden als afronding van de entree via de Branding richting het gebied De Nollen-Oost. De verwijdering van de loods en de bouw van de woningen zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

### *'Herenweg 198'*

In maart 2010 is een vergunning met vrijstelling artikel 19 WRO verleend voor de toevoeging van twee woningen aan het perceel Herenweg 198, naast de bestaande woning. Conform de verleende vergunning en vrijstelling zijn in het bestemmingsplan twee bouwvlakken opgenomen voor vrijstaande woningen.

## 4. MILIEU EN WAARDEN

### 4.1 Geluid

#### Algemeen

De gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Hoewel afkomstig uit de milieuhoeft is de Wgh in zijn uitwerking vooral aan te merken als een wet op het gebied van de ruimtelijke ordening. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

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. Het proces staat bekend onder de werknaam SWUNG (Samen Werken aan de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid).

Deze rijks- en spoorwegen hebben een geluidproductieplafond. Op referentiepunten langs de wegen is vastgelegd wat de maximale geluidsproductie mag zijn. De gegevens hiervoor zijn vastgelegd in openbare geluidregisters. De wegbeheerders Rijkswaterstaat en Prorail leggen jaarlijks vast of zij aan deze maximale geluidsproductie voldoen. Bij wijzigingen van dit soort wegen moet de vastgestelde maximale geluidproductie in acht worden genomen. Voor de wijziging van de maximale geluidproductieplafonds is een uitgebreide procedure voorgeschreven met daaraan gekoppelde maatregelen.

Bij bouwen langs Rijks- en spoorwegen blijft de Wet Geluidhinder gelden. Bij de berekeningen hiervoor moeten de brongegevens uit de geluidregisters worden gebruikt.

#### Wegverkeer

De zoneplichtige wegen binnen of in de omgeving van het bestemmingsplangebied zijn de Nollenweg (autoweg met een maximum snelheid van 70km/u) en de Hertog Aalbrechtweg en deel van de Herenweg (stedelijke weg met een maximum snelheid van 50km/u). De overige wegen (waaronder de Herenweg) zijn onderdeel van een 30 kilometer per uur zone en daardoor niet gezoneerd conform de Wet geluidhinder. De geluidzones voor de Nollenweg en Aalbrechtweg zijn respectievelijk 400 meter en 200 meter.

Binnen de geluidzone van de zoneplichtige wegen worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan De Nollen zijn voor de nieuwe woningen hogere waarden vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de nieuwe woningen ter plaatse van Herenweg 117. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan is geen hogere waarde procedure aan de orde.

#### Industrielawaai

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen en nieuwe woonbestemmingen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein bedraagt 50 dB(A). Indien de geluidbelasting gelijk of lager is dan 50 dB(A) zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen. Indien de geluidbelasting hoger is dan 50 dB(A) kunnen B&W een hogere waarde vaststellen tot een maximum van 55 dB(A). Deze normen worden genoemd in artikel 44, 45 en 59 van de Wet geluidhinder. Conform artikel 110a Wgh wordt een hogere waarde alleen vastgesteld indien de maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van het industrieterrein, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het industrieterrein Beverkoog. Dit is echter geen gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch

onderzoek is daarom niet aan de orde voor industrielawaai. Bij de bouw van de woningen moet wel rekening worden gehouden met de geluidruimte die ondermeer de bedrijven op het industrieterrein Beverkoog hebben op grond van de Wet milieubeheer vergunning.

Op de kaart van het voorheen geldende bestemmingsplan "De Nollen 1999" waren nog wel geluidcontouren opgenomen. Deze lijnen hadden echter uitsluitend een signaalfunctie. Bij de bouw van woningen binnen deze zone diende rekening te worden gehouden met de geluidruimte van bedrijven op het bedrijventerrein.

### Railverkeerslawai

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Alkmaar-Heerhugowaard. Conform de zonekaart spoorwegen bedraagt de wettelijke zone voor het traject Alkmaar-Heerhugowaard (traject nr.460) 200 meter. Het plangebied valt binnen de zone van dit traject. Conform artikel 105 van de Wet geluidhinder dient geluidhinder veroorzaakt door het gebruik van een spoorlijn te worden voorkomen. De geluidbelasting ten gevolge van een spoortraject mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie ten hoogste 55 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde), terwijl de maximale waarde waarvoor ontheffing verleend kan worden 68 dB bedraagt.

Voor de Nollen-West is op 2 maart 1999 een hogere waarde vastgesteld voor het wegverkeer en het spoorweglawai. De woningen zijn vergund en gebouwd zodat hier sprake is van een bestaande situatie. Voor de 47 nieuwe woningen in de Nollen-Oost is op 21 februari 2007 een hogere waarde vastgesteld door de Provincie Noord-Holland. Voor Herenweg 218 is op 13 juni 2006 een hogere waarde vastgesteld door de Provincie. Voor twee woningen, waar in afwijking van het voorheen geldende bestemmingsplan wordt gebouwd, wordt in het kader van de omgevingsvergunning (afwijking artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) een hogere waarde procedure doorlopen.

## **4.2 Bodem**

In 2006 heeft Syncera milieu een milieutechnisch bodem-, waterbodem- en verhardingsonderzoek verricht in het plangebied De Nollen Oost (6 december 2006, projectnummer B06G0003). Op basis van de onderzoeksresultaten zijn de deelgebieden in milieuhygiënisch opzicht geschikt voor de beoogde bestemmingen.

## **4.3 Externe Veiligheid**

### Externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden berekend waar de risicocontouren lopen. Voor het plaatsgebonden risico is de contour 10-6 (kans 1 op 1 miljoen) per jaar vastgesteld als grenswaarde. Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen uitsluitend buiten deze 10-6 contour worden gebouwd.



Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is op 19 januari 2012 een advies uitgebracht waarin de verschillende aspecten van externe veiligheid voor het plangebied zijn beschouwd. Dit advies is in de navolgende tekst verwerkt.

### LPG Pomp Nollenweg

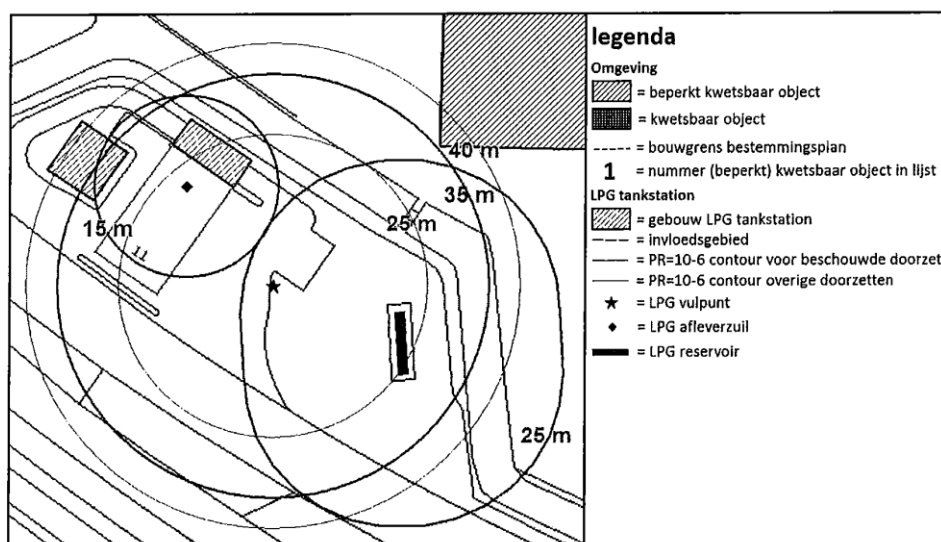
Langs de Nollenweg is een benzinstation gevestigd waar ook LPG wordt verkocht. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (en bijbehorende regeling) geldt voor de LPG pomp een veiligheidszone.



### *Plaatsgebonden risico*

Conform het Bevi gelden rond het vulpunt en het reservoir veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico. Voor het vulpunt geldt een zone van 35 meter, voor de bovengrondse delen van het LPG reservoir 25 meter en voor de LPG afleverzuilen 15 meter. De ligging van de veiligheidsafstanden zijn weergegeven in de onderstaande figuur (bron: "Risico analyse LPG tankstation", Prevent Adviesgroep B.V., 25 mei 2009)

Binnen de veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico zijn momenteel geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen aanwezig. Op ongeveer 25 meter van het LPG reservoir zijn kassen gebouwd. Het bestemmingsplan maakt conform het voorheen geldende bestemmingsplan ook op kortere afstand de bouw van kassen mogelijk. Een nieuwe kas is een beperkt kwetsbaar object en zou op grond van het Bevi binnen de 25 meter cirkel niet mogen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan zodanig aangepast, dat de mogelijkheid voor de bouw van een kas op minimaal 25 meter van het LPG reservoir ligt. Daarmee worden de bestaande kassen gerespecteerd. De 25-meter zone is op de verbeelding aangegeven.



### Groepsrisico

Op grond van het Bevi / Revi geldt een invloedsgedebied van 150 meter rondom het LPG vulpunt en LPG reservoir. Op grond van artikel 13 van het Bevi moet bij de vestiging of bouw van objecten binnen het invloedsgedebied een verantwoording worden afgelegd.

Door Prevent Adviesgroep ("Risico analyse LPG tankstation", 25 mei 2009) is een personendichtheid van 52 personen binnen het invloedsgedebied berekend. Deze dichtheid blijft ruim onder de maximaal toelaatbare waarde van 470 personen waardoor het groepsrisico lager zal zijn dan de oriënterende waarde. De personendichtheid zal door het nieuwe bestemmingsplan niet toenemen en daarmee zal het groepsrisico ook niet toenemen.

Door de LPG branche zijn met de Rijksoverheid overeengekomen LPG branchemaatregelen inmiddels volledig uitgevoerd, zodat de risicocontouren rondom de LPG stations aanmerkelijk zijn verkleind.

Binnen het plangebied zullen bij een calamiteit bij het LPG station met name binnen de 150 meter afstand van het LPG vulpunt / reservoir slachtoffers vallen. Buiten deze contour zullen personen met name gewond raken. Binnen de 150 meter contour zijn kassen, een sportterrein en enkele woningen aanwezig. Gebouwen met grotere personendichtheden (zoals kantoren) zijn op grotere afstand gelegen. Gelet op het bovenstaande en het feit dat de huidige situatie wordt bestemd en de personen in de aanwezige en benoemde objecten zelfredzaam zullen zijn, zijn nadere maatregelen ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

### Externe veiligheid vervoer weg

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen kader. Op basis van de circulaire geldt dat buiten een zone van 200 meter rond een transportroute van gevaarlijke stoffen er in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Over de Nollenweg (N508) worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Binnen 200 meter worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals woningen) toegestaan. In het advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is aangegeven dat in 2007 tellingen hebben plaatsgevonden van het aantal transporten van gevaarlijke stoffen. Op basis van de getelde aantallen is geconcludeerd dat er geen sprake is van het overschrijden van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico geldt dat een berekening ervan niet nodig is als op grond van vuistregels (vastgelegd in de handleiding "Risicoanalyse Transport" van de rijksoverheid, d.d. 1 november 2011) kan worden vastgesteld dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. In het plangebied is een kantorenlocatie gelegen op circa 60 meter van de weg. De personendichtheid kan daarbij variëren van 80 tot 200 personen per hectare. Uitgaande van de meest ongunstigste variant (200 personen) is het groepsrisico ongeveer 0,1 maal de oriënterende waarde. Het bestemmingsplan is voor wat betreft de zone rond de N508 puur gericht op beheer van de huidige situatie, zodat het groepsrisico niet groter wordt. Gelet op het voorgaande is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Conform het Basisnet Spoor en de gegevens van ProRail vindt over het spoor langs de Nollen geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Verder is het plangebied gelegen buiten het invloedsgedebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over het water.

## Gasleiding

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In en rond het plangebied ligt geen gasleiding waarvoor op grond van het Bevb onderzoek naar externe veiligheid nodig is.

## Persleidingen

Door het gebied loopt een aantal persleidingen die in beheer zijn bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hiervoor gelden geen veiligheidsafstanden die op grond van wet- en regelgeving moeten worden aangeduid in het bestemmingsplan. Voor werkzaamheden op of nabij de persleidingen gelden regels die zijn opgenomen in de Keur van het Hoogheemraadschap.

## **4.4 Water**

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. In het plangebied ligt geen waterkering.

In het kader van de uitwerkingsplannen voor De Nollen Oost en West is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft bij brief van 11 mei 2006 advies uitgebracht. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de benodigde compensatie als gevolg van de toename van bebouwing en verharding door de nieuwbouw 25% bedraagt. Gelet op de beoogde extra verharding betekent dit dat ongeveer 6.200 m<sup>2</sup> aan extra water moet worden gerealiseerd. De gemeente is voornemens zo'n 15.900 m<sup>2</sup> aan extra water in het plangebied te realiseren. Dit betekent dat er sprake is van een overcompensatie van ongeveer 9.700 m<sup>2</sup>.

Uitgangspunt voor de Nollen-Oost is een gescheiden rioolstelsel. Omdat eventuele vervuiling door de aanleg van het gescheiden stelsel direct in het oppervlaktewater terecht komt, adviseert het Hoogheemraadschap gebruik te maken van het pakket Duurzaam Bouwen. Ook wordt geadviseerd de toepassing van bestrijdingsmiddelen tot een minimum te beperken. Indien de wijk alsnog vervuilde oppervlakken krijgt, moeten deze via een lokale zuiveringsvoorziening lozen of op een verbeterd gescheiden stelsel worden aangesloten. Aan de hand van het wateradvies, maar ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt, is er in het plangebied voldoende ruimte voor waterberging opgenomen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangebracht waarmee het hemelwater afgekoppeld wordt. Het hemelwater alsmede de kolkenriolering worden rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Voor het onderhoud van de sloten is er de mogelijkheid aanwezig om met de maaiboot te keren.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

Ten aanzien van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer kader. Deze herziening van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en wordt veelal aangehaald als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de wet bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden. In het kader van het NSL heeft de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend. Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

Alkmaar neemt deel aan het NSL. In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de Monitoringstool. De monitoringstool is een instrument waarmee jaarlijks nationaal de luchtkwaliteit wordt bepaald. In deze tool zijn alle belangrijke wegen in en rond Alkmaar opgenomen. Voor het jaar 2010 waren er geen situaties in Alkmaar waar een overschrijding van de norm voor de diverse stoffen optrad. In het kader van de samenwerking NSL nam en neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Op het naastliggende bedrijventerrein Beverkoog bevinden zich geen bedrijven die, wegens hun uitstoot van verontreinigende stoffen, apart zijn opgenomen in de monitoringstool.

Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van beheer van de bestaande situatie en voor wat betreft de Nollen Oost (deels nog in aanbouw) van de situatie conform het onherroepelijke uitwerkingsplan "Nollen-Oost". In het kader van dat uitwerkingsplan is onderzoek naar luchtkwaliteit gedaan, waaruit blijkt dat zowel in de situatie zonder nieuwbouw als de situatie met nieuwbouw aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Op grond van deze gegevens kan gesteld worden dat in het gebied van bestemmingsplan de Nollen aan de normen voor de luchtkwaliteit wordt voldaan en dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Wet milieubeheer.

#### **4.6 Straalpad**

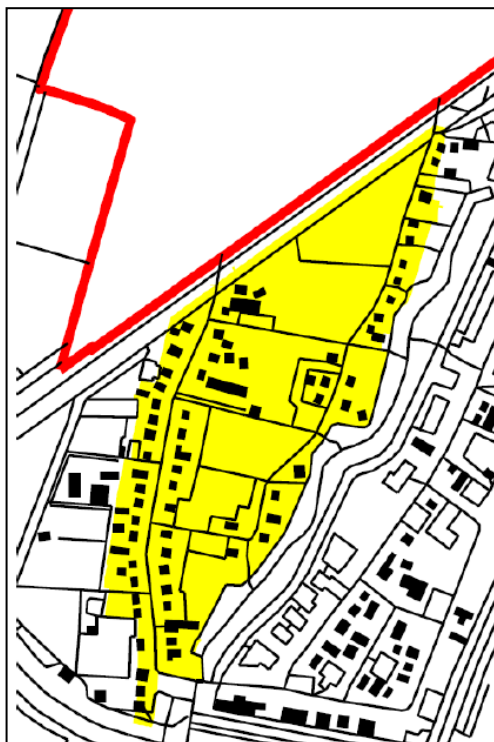
Op de plankaart van het ter plaatse het voorheen geldende bestemmingsplan is een staalpad van een centrale antenne inrichting weergegeven. Volgens opgave van KPN is het straalpad er in de huidige situatie niet meer, dus is deze niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### 4.7 Ecologie

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie. Het nu voorliggende bestemmingsplan is kader voor de ontwikkeling van delen van de Nollen Oost. In 2006 is voorafgaand aan de werkzaamheden die betrekking hebben op het bouwrijpmaken een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Het plangebied ligt niet in of naast een Natura 2000 gebied. Er is daarom geen aparte effectenstudie (habitattoets) nodig. Tijdens de inventarisatie zijn verschillende groepen beschermde plant- en diersoorten aangetroffen. In het onderzoek is geconcludeerd dat voor de Rietorchis en de Kleine Modderkruiper een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Inmiddels is het gebied bebouwd danwel bouwrijp gemaakt, zodat er in het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan geen noodzaak meer is om aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren.

#### 4.8 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. Conform artikel 38a van deze wet houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Zoals in paragraaf 2.4 is beschreven, geldt voor een deel van het plangebied een middelmatige verwachting ten aanzien van archeologisch waardevolle elementen. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen in de regels. Op de afbeelding is aangegeven om welk gebied het gaat.



## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5.1 Algemeen**

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Het bestemmingsplan "De Nollen" moet daarom voldoen aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is op 1 januari 2010 in werking getreden. Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld. Voor nieuwe bestemmingsplannen is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, het SVBP 2012).

#### Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

#### Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2012, in elektronische vorm worden vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld. Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven. Mocht tussen de inhoud van het analoge/papieren plan en de elektronische weergave/digitale vorm een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan. Als ondergrond voor de plankaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

### **5.2 De regels**

In de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

Ingevolge de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen moeten de regels van een bestemming als volgt opgebouwd en benoemd worden:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

### **5.3 Nadere toelichting op de regels**

#### Artikel 3 Agrarisch

Voor het gebied met de bestemming Agrarisch is behoud van de voorheen geldende planologische rechten het uitgangspunt. Op basis van het bestemmingsplan uit 1999 is de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende kassen toegestaan.

#### Artikel 4 Bedrijf

Het benzinstation aan de Nollenweg is bestemd als Bedrijf. Toegestaan is een verkooppunt van motorbrandstoffen (met inbegrip van LPG), met bijbehorende voorzieningen, zoals een ondergrondse opslagtank voor LPG, de bij het verkooppunt behorende detailhandel en een wasstraat voor voertuigen. De huidige situatie is daarmee vastgelegd.

#### Artikel 5 Gemengd

Twee kavels aan de westzijde van het plangebied (tegen de spoorbaan aan) aan de Hertog Aalbrechtweg zijn bestemd als Gemengd. Toegestaan zijn kantoren, bedrijven behorend tot de categorieën A en B van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige maatschappelijke doeleinden, dienstverlening, met bijbehorende voorzieningen, bergingen en nevenruimten en toonzalen en showrooms. De bestaande zendmast is apart op de verbeelding aangeduid. De bebouwingsgrenzen uit het voorheen geldende bestemmingsplan zijn gehandhaafd in dit nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak gebouwen met een maximale bouwhoogte van 4 meter te realiseren op maximaal 10% van de gronden die

buiten het bouwvlak liggen. Daarmee wordt ondermeer de bestaande fietsenstalling mogelijk gemaakt.

#### Artikel 6 Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als Groen. Naast groenvoorzieningen zijn ook ondermeer fiets- en voetpaden en water toegestaan.

#### Artikel 7 Horeca

Het eetcafé aan de Herenweg 209 is bestemd als Horeca. Toegestaan is een horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant), horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) en horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak). Daarnaast is een bedrijfswoning / dienstwoning met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep/bedrijf bergingen en andere nevenruimten in alle bouwlagen toegestaan. Daarmee wordt de bestaande situatie vastgelegd.

#### Artikel 8 Kantoor

De kantoren aan de Nollenweg zijn bestemd als Kantoor. Naast kantoren is ook dienstverlening toegestaan. De huidige planologische regeling is daarbij overgenomen.

#### Artikel 9 Verkeer

De wegen waar harder mag worden gereden dan 30 kilometer per uur (De Nollenweg, eerste deel van de Herenweg tot de kruising met de Robbenkoog, alsmede de Hertog Aalbrechtweg) zijn bestemd als Verkeer. De bij de verkeersweg behorende functies en bouwwerken zijn daarbij toegestaan. Veel bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer (zoals lichtmasten, verkeerslichten en bewegwijzeringspalen) zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning en daarom niet genoemd in dit bestemmingsplan.

#### Artikel 10 Verkeer - Railverkeer

Het spoor Alkmaar - Den Helder is bestemd als Verkeer - Railverkeer. Ook het bijbehorende spoortalud is als zodanig bestemd. Veel bouwwerken ten behoeve van het railverkeer (zoals bovenleidingsmasten en seinpalen) zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning en daarom niet genoemd in dit bestemmingsplan.

#### Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

Alle wegen waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en derhalve zijn ingericht als (woon)straat zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Veel bouwwerken die in de openbare ruimte staan (zoals lichtmasten, straatmeubilair en speeltoestellen) zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning en daarom niet genoemd in dit bestemmingsplan.

#### Artikel 12 Water

De watergangen in het plangebied zijn bestemd als Water. Om te voorkomen dat het water teveel wordt bebouwd is een bebouwingspercentage van maximaal 5% aangehouden. Daarbij zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan die ten dienste zijn aan het water of de waterhuishouding, zoals dammen, oevervoorzieningen en bruggen. Voor bruggen geldt dat er een minimale doorvaarhoogte van 1,55 meter moet worden gerealiseerd. Deze minimale hoogte is nodig ten behoeve van het waterbeheer.



## Artikel 13 Wonen - 1

De bestaande woningen aan de Herenweg en Achterweg zijn bestemd als Wonen - 1. Naast woningen zijn ook aan huis verbonden beroep/bedrijf, tuinen en erven en diverse openbare bestemmingen (groen, nutsvoorzieningen en parkeren) toegestaan. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan De Nollen (1999) is op een aantal percelen aan de Herenweg een bedrijf toegestaan. Deze voorheen geldende planologische rechten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen door deze percelen te voorzien van de aanduiding "bedrijf" (b). Hetzelfde geldt voor de caravanstalling aan de Herenweg 193. Beleidsmatig is het gewenst om de woonfunctie aan de Herenweg te behouden en daarom de bestaande bedrijven te bestemmen en op die manier geen nieuwe bedrijven toe te staan. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan waren achter Herenweg 172F t/m 176A hobbymatige dierenverblijven toegestaan. Omdat deze niet zijn gerealiseerd en het bouwen in achtertuinen waar mogelijk wordt beperkt, is deze bouwmogelijkheid geschrapt.

De bouwregeling van het nu voorliggende bestemmingsplan is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Daarbij is met bouwvlakken aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is daarbij op de kaart aangegeven. Voor alle hoofdgebouwen geldt een minimale dakhelling van 45 graden. Net als in het geldende bestemmingsplan zijn minimale afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen aangegeven. Op deze manier blijft het karakter van de Herenweg en de Achterweg bewaard, dat bestaat uit geschakelde of vrijstaande woningen met een kap met doorzichten naar het achterliggende gebied. In de regels zijn de bestaande (en legaal gerealiseerde) uitzonderingen gerespecteerd.

Voor bijbehorende bouwwerken (schuurtjes, aanbouwen, etc) geldt dat veel op grond van het Besluit omgevingsrecht is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Dit besluit gold nog niet toen het geldende bestemmingsplan werd vastgesteld. Daarom zijn de regels over bijgebouwen niet meer overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan is bepaald dat de bouwwerken zijn toegestaan die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning kunnen worden gebouwd. De uitzonderingen die op grond van het bestemmingsplan uit 1999 zijn toegestaan en niet vergunningvrij zijn, zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het gaat hierbij om de gebouwen ten behoeve van de caravanstalling op Herenweg 193 tot maximaal 1.200 m<sup>2</sup> en de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" tot maximaal 200 m<sup>2</sup>.

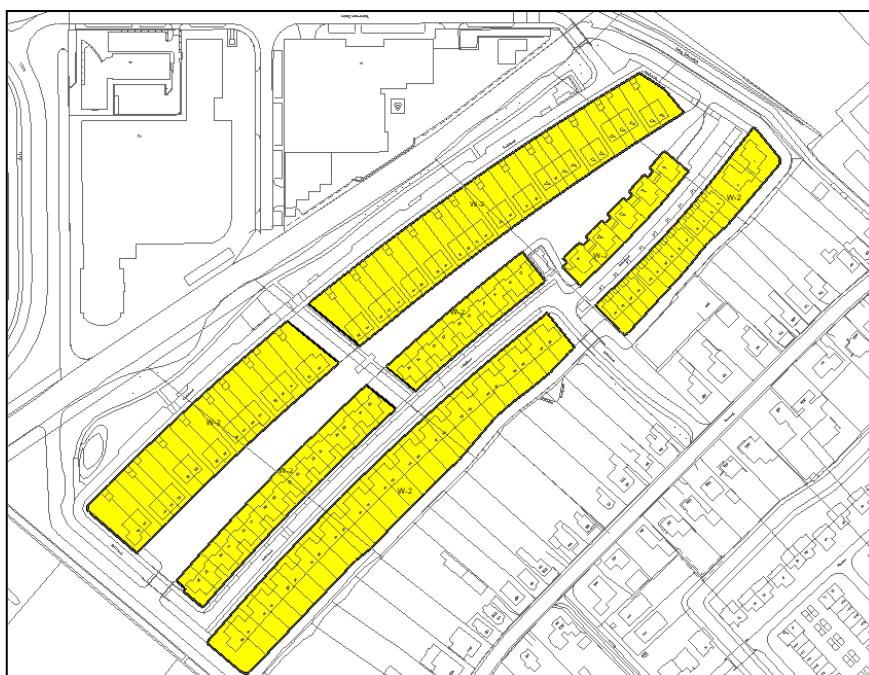
In lid 13.4 is een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels. In de bouwregels is bepaald dat alleen de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan die genoemd zijn in het Besluit omgevingsrecht. Op grond van lid 13.4 kan het college van Burgemeester en Wethouders afwijken door meer bijbehorende bouwwerken dat vergunningvrij (30 m<sup>2</sup>) toe te staan. Dit is mogelijk ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte aan huis tot maximaal 60 m<sup>2</sup>. Voorwaarde is wel dat de gronden die aangeduid zijn als "erf" voor minimaal 50% onbebouwd blijven. Deze regeling is opgenomen voor de woningen aan onder andere de Herenweg, waar diepe tuinen zijn en het realiseren van extra bebouwing (bovenop hetgeen vergunningvrij is) stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Bij de herontwikkeling van de Herenweg 194 is deze erfaanduiding niet opgenomen, omdat hier op het grote achtererf van Herenweg 194 drie woningen worden gebouwd, waardoor er geen sprake meer is van de kenmerkende grote achtertuinen waar extra bijgebouwen inpasbaar zijn. Voor de woningen aan de Herenweg 194 geldt dat alleen de vergunningvrije bijgebouwen zijn toegestaan.

In het voorheen geldende bestemmingsplan is op een aantal bestemmingsvlakken een maximum aantal woningen aangegeven. In het nu voorliggende bestemmingsplan is bij alle bestemmingsvlakken het huidige aantal woningen op de verbeelding vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat er extra woningen op het erf worden gebouwd of dat woningen worden

gesplitst. Een verdere grote toename van het aantal woningen is gelet op de verkeerscapaciteit van de Herenweg niet wenselijk. Overigens is de maximale capaciteit nog niet bereikt, met name omdat de geplande woningbouw in de zuidwestelijke hoek van het plangebied (waar in het voorheen geldende bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming gold) niet is doorgegaan. In dit bestemmingsplan is daarom op beperkte schaal meegewerkt aan de bouw van extra woningen, onder andere bij Herenweg 194 en Achterweg 38.

#### Artikel 14 Wonen - 2

De woningen in de Nollen-West zijn bestemd als Wonen - 2. Uitgangspunt hierbij is het respecteren van de voorheen geldende planologische rechten. Daarbij is gekozen voor een aparte bestemming, omdat de regeling voor bouwwerken verschilt van “Wonen – 1” en het aanduiden van de verschillen op de kaart tot een onduidelijk kaartbeeld en onduidelijke regeling leidt. Op de kaart is aangegeven waar de bestemming “Wonen-2” voorkomt.



Toegestaan zijn woningen met inbegrip van ruimten voor de uitoefening van aan huis verbonden beroep of bedrijf. Daarnaast zijn tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan. De woningen zijn voorzien van carports aan de zijde van de straat, hiervan is de omvang uit het Uitwerkingsplan Nollen West overgenomen (maximaal 25 m<sup>2</sup>). De hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op de verbeelding (kaart) waarbij de maximale goot- en bouwhoogte uit het Uitwerkingsplan Nollen West is overgenomen. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte 10 meter. Voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken (schuurtjes, aanbouwen) is aansluiting gezocht bij de vergunningvrije bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen worden gebouwd zonder omgevingsvergunning. Omdat deze zonder vergunning kunnen worden gebouwd, zijn hiervoor geen regels opgenomen. Uitzondering hierop zijn de schuurtjes (met aangrenzende carport) die gebouwd zijn aan de Donkstraat. Deze bergingen zijn gebouwd op de erfgrans en grenzen aan openbaar gebied en zijn daardoor niet vergunningvrij. Om vergunningvrij te zijn moeten de bergingen minimaal 1 meter van het openbare gebied staan.

Beroep of bedrijf aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit in de woning. Maximaal 30% van het oppervlakte van de woning (inclusief aanbouwen en bijgebouwen) mag worden gebruikt voor beroep aan huis tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn nog aanvullende

regels opgenomen, ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking en vormen van detailhandel.

Het maximum aantal woningen is het aantal woningen dat (rechtmatig) is gerealiseerd. Op grond van deze regel kunnen de woningen niet worden gesplitst of extra woningen worden gebouwd. De reden hiervan is dat de wijk Nollen West ondermeer wordt ontsloten via de Herenweg waar de verkeerscapaciteit beperkt is. Een toename van het aantal woningen kan leiden tot meer verkeer en knelpunten op de Herenweg. Overigens is de maximale capaciteit nog niet bereikt, met name omdat de geplande woningbouw in de zuidwestelijke hoek van het plangebied (waar in het voorheen geldende bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming gold) niet is doorgegaan.

### Artikel 15 Wonen - 3

De nieuwe woningen in de Nollen-Oost zijn bestemd als “Wonen – 3”. Naast woningen zijn ook aan huis verbonden beroep/bedrijf, tuinen en erven en diverse openbare bestemmingen (groen, nutsvoorzieningen en parkeren) toegestaan. Op de afbeelding is aangegeven waar de bestemming “Wonen-3” voorkomt.



Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven. Voor de woningen (hoofdgebouwen) geldt een minimale dakhelling van 30 en maximaal 60 graden, conform het uitwerkingsplan dat eerder voor de Nollen-Oost is vastgesteld. Bestaande (legale) afwijkingen van deze regel zijn toegestaan.

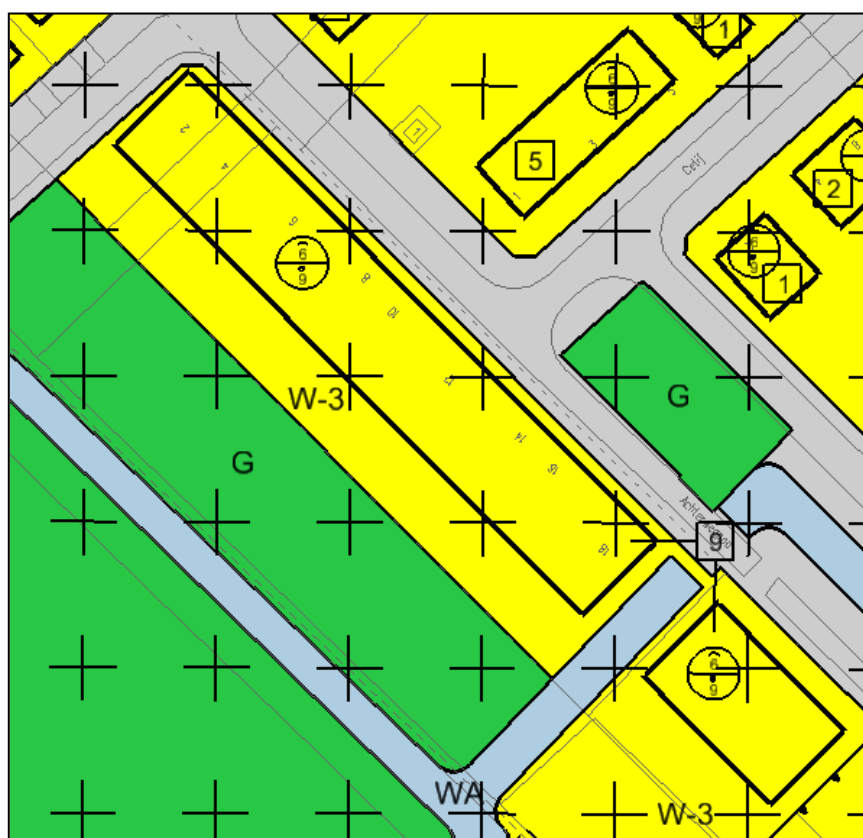
Voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken (schuurtjes, aanbouwen) is aansluiting gezocht bij de vergunningvrije bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen worden gebouwd zonder omgevingsvergunning. Omdat deze zonder vergunning kunnen worden gebouwd, zijn hiervoor geen regels opgenomen. Carports zijn niet vergunningvrije bouwwerken en zijn daarom in de regels opgenomen. Net als in het geldende Uitwerkingsplan Nollen-Oost zijn de carports toegestaan met een maximum oppervlak van 25 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3 meter. De plek is niet vastgelegd.

Beroep of bedrijf aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit in de woning. Maximaal 30% van het oppervlakte van de woning (inclusief aanbouwen en bijgebouwen) mag worden

gebruikt voor beroep aan huis tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn nog aanvullende regels opgenomen, ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking en vormen van detailhandel.

Net als in het Uitwerkingsplan Nollen-Oost is het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak weergegeven.

Bij de nieuwe woningen aan het Achterwegpad geldt dat er maximaal 9 woningen mogen worden gebouwd, verdeeld over twee bouwvlakken. Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken aangegeven met één aanduiding die aangeeft dat er maximaal 9 wooneenheden zijn toegestaan. Dit aantal van 9 geldt voor de twee bouwvlakken samen. Op de onderstaande afbeelding is dit aangegeven.



Ter verduidelijking hiervan is voor dit specifieke geval in bouwregels de volgende bepaling opgenomen: *“daar waar één aanduiding “maximum aantal wooneenheden” is aangegeven voor twee bouwvlakken, geldt het betreffende maximum aantal wooneenheden voor de twee bouwvlakken samen”*.

### Artikel 16 Waarde - archeologie

Een groot deel van het plangebied heeft op grond van de nota Cultuurhistorie Alkmaar, beleidsvisie 2009-2019 (zie Hoofdstuk 2 Beleidskader) een hoge verwachting ten aanzien van archeologisch waardevol materiaal. Om die reden is dat deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde - archeologie. Voor bodemingrepen (bouwen en niet-bouwen) geldt dat er een omgevingsvergunning nodig is als de ingrepen betrekking hebben op een oppervlakte van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld worden uitgevoerd. Op de afbeelding is (met de plusjes-aanduiding) aangegeven om welk gebied het gaat.



### Artikel 17 Waarde - cultuurhistorie

Een aantal stolpboerderijen in het plangebied zijn van grote waarde voor het ruimtelijk en historisch beeld van het gebied. Om cultuurhistorische waarden te behouden is het wenselijk dat er voor deze panden extra regels in het bestemmingsplan worden opgenomen. De gebouwen zijn daarom voorzien van de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie. In de bouwregels is bepaald dat bij deze gebouwen de uitwendige hoofdvorm (gothoogte, nokhoogte, dakvorm, nokrichting) behouden moet blijven. Ook de plek van de voorgevelrooilijn mag niet wijzigen, behalve voor ondergeschikte bouwdelen zoals dakoverstekken, erkers, kozijnen, etc. Het gaat om de volgende panden:

- Herenweg 125, 127, 129, 145, 147, 149, 151, 153, 157, 180
- Achtergeest 3, 4
- Achterweg 26, 52, 60



## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Nollen' heeft, na publicatie op 16 mei 2012, met ingang van 17 mei 2012 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden in het kader van de participatie reacties op het voorontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Reacties konden dus worden ingediend tot en met 13 juni 2012.

De volgende personen en organisaties hebben schriftelijk gereageerd.

1. A.H. van der Meulen, Herenweg 220, 1822 AL Alkmaar, gedateerd 8 juni 2012, ingekomen op 12 juni 2012.
2. C.T.M. Odijk, Achterweg 38, 1822 AM Alkmaar, gedateerd 10 juni 2012, ingekomen 12 juni 2012.
3. P. Schmitz, Dr. Schaepmanplein 13, 1814CC Alkmaar, gedateerd 13 juni 2012, ingekomen 14 juni 2012

Reacties, welke blijkens een aangebracht poststempel zijn verzonden op 13 juni 2012, dienen geacht te worden binnen de daarvoor aangegeven termijn te zijn ingediend. De ingekomen reacties kunnen dus geacht worden tijdig te zijn ingediend.

#### Algemeen

Om bij de actualisering van oude bestemmingsplannen uitsluitend conserverende bestemmingsplannen te maken is een bewuste keuze geweest. De wetgever heeft bepaald dat voor 1 juli 2013 voor alle gebieden met bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar een herziening moet worden vastgesteld. De sanctie daarop is, dat na die datum voor bouwplannen geen leges meer mag worden geheven in gebieden met een bestemmingsplan ouder dan 10 jaar. In mei 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnota "De nieuwe Wro, instrumenten en (interne) Procedures" behandeld. In die nota is bepaald dat een actualisatieplan in de eerste plaats is gericht op beheer. Het actualisatieplan gaat dus in grote lijnen uit van de bestaande situatie, die in dat plan als zodanig wordt bestemd. Uiteraard wordt rekening gehouden met reeds verleende vergunningen, waarin met een vrijstelling is afgeweken van het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarnaast zal in de actualisatieplannen rekening worden gehouden met beleidswijzigingen die zijn doorgevoerd. In de publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan De Nollen is om die reden de volgende tekst opgenomen:

*"Het voorontwerp bestemmingsplan is er voornamelijk op gericht om de bestaande bebouwing, het bestaande gebruik van grond en gebouwen en de vastgestelde nieuwe ontwikkelingen vast te leggen. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het plangebied niet voorzien. Wijziging van bebouwing en gebruik wordt slechts beperkt toegelaten."*

Tegen deze achtergrond wordt hierna op de ingekomen reacties gereageerd.

#### 1. A.H. van der Meulen

##### *Reactie*

- 1.1 Van de bij de woning (Herenweg 220) behorende grond is in het voorontwerp een groot deel toegevoegd aan het naastgelegen park en heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Adressant tekent hier bezwaar tegen aan.

##### *Beantwoording*

- 1.1 Naar aanleiding van de opmerking is de bestemming van het betreffende deel van het perceel gewijzigd in "Wonen-1" waarbij de kadastrale grenzen als bestemmingsgrens zijn gehanteerd. Het bouwvlak blijft ongewijzigd.



## 2. C.T.M. Odijk

### *Reactie*

- 2.1 In het voorontwerp is het kadastrale perceel aan de Achterweg 38 gesplitst in de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Groen'. Het gehele perceel zou de bestemming 'Wonen – 1' moeten hebben, zodat recht wordt gedaan aan de eigendomssituatie.
- 2.2 Verzocht wordt om een extra bouwvlak op te nemen, zoals in een bijgevoegde tekening is aangeduid. De breedte van het perceel is ruim voldoende om een goede doorkijkfunctie te waarborgen.
- 2.3 In 2006 heeft op het perceel een grondaanvulling plaatsgevonden, waarna de grond een meter diep is omgespit om de grond te mengen. Archeologisch onderzoek op deze locatie heeft daarom geen zin meer, zodat de bestemming 'Waarde archeologie' voor het perceel kan vervallen.

### *Beantwoording*

- 2.1 Naar aanleiding van de opmerking wordt de bestemming gewijzigd in "Wonen-1" voor zover dit het kadastrale perceel van de adressant betreft. Het fietspad richting Beverkoog blijft bestemd als "Groen".
- 2.2 Stedenbouwkundig is het geen probleem, maar niet op de plek en met de afmetingen die inspreker heeft aangegeven. In overleg met inspreker is door de gemeente een bouwvlak bepaald. Met de regels van 'Wonen- 1' is er enerzijds voldoende ruimte om te bouwen en blijft er anderzijds voldoende ruimte tussen het (nieuwe) bouwvlak en het bouwvlak van nr. 40. Het perceel maakt geen deel uit van een groenstructuur, zodat ook op grond daarvan geen belemmering aanwezig is.
- 2.3 Gelet op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente wordt de dubbelbestemming gehandhaafd. Overigens zal dit voor de inspreker geen belemmering zijn, aangezien alleen archeologische verplichtingen bestaan bij verstoring van meer dan 5.000 m2 grond. Dit zal bij de bouw van een woning niet aan de orde zijn.

## 3. P. Schmitz

### *Reactie*

- 3.1 Verzocht wordt een bouwvergunning af te geven voor een alleenstaande woning op het perceel Achterweg 32 (AMR01 M 451). Bij de vorige bestemmingsplannen is dit geweigerd om de reden "wonen achter wonen" ondanks dat de bestemming al lang niet meer van toepassing was op het pand.
- 3.2 Nu is het betreffende pand aangewezen als "Cultuurhistorische waarde". Adressant kan niet begrijpen waarom een bouwval met een lelijk golfplaten dak cultuurhistorische waarde heeft. Al eerder is toegezegd dat de mogelijkheid tot bouwen aanwezig zou zijn.

### *Beantwoording*

- 3.1 Er is geen bouwplan bij de gemeente bekend voor het betreffende adres. De stedenbouwkundige uitgangspunten (wonen achter wonen) zijn nog steeds van kracht, zodat ook geen medewerking zal worden verleend voor een woning op het perceel Achterweg 32.
- 3.2 Naar aanleiding van de opmerking is de dubbelbestemming "Waarde – cultuurhistorie" van beide panden geschrapt.

## 6.2 Overleg art. 3.1.1 Bro

Per e-mailbericht van 15 mei 2012 is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een aantal instanties verzocht om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan 'Beverkoog'. Daarbij is aangegeven dat, indien op 1 augustus 2011 geen reactie is ontvangen, ervan zal worden uitgegaan dat men met het voorontwerp kan instemmen. Het per e-mailbericht is toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West;
4. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Inspectie Leefomgeving en Transport
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, District West;
6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. Connexxion;
9. Brandweer;
10. Veiligheidsregio Noord Holland Noord;
11. Kamer van Koophandel;
12. NV PWN;
13. NUON / Liander;
14. KPN;
15. Gemeente Heerhugowaard.

De volgende instanties hebben een reactie gestuurd.

### 1. Provincie Noord-Holland

#### *Reactie*

- 1.1 Bij de paragraaf externe veiligheid wordt gesproken over een advies van de Veiligheidsregio. In de tekst wordt een aantal conclusies getrokken. Adressant vraagt of dit de conclusies zijn van de Veiligheidsregio of de gemeente.
- 1.2 In het bestemmingsplan is de LPG contour niet op de verbeelding weergegeven. Bij andere plannen van de gemeente (bijvoorbeeld Oudorp) is dit wel gedaan.

#### *Beantwoording*

- 1.1 De onderzoeksgegevens zijn afkomstig van de Veiligheidsregio, de conclusie over de verantwoordingsplicht heeft de gemeente getrokken.
- 1.2 Naar aanleiding van de opmerking is de LPG contour voor het plaatsgebonden risico van 25 meter op de verbeelding alsnog weergegeven.

### 5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

#### *Reactie*

- 5.1 Bij de bestemming "Wonen-2" is water niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Adressant ziet dit graag toegevoegd.
- 5.2 De persleidingen zijn niet weergegeven op de plankaart en ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Beantwoording*

- 5.1 Naar aanleiding van de opmerking is water toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van "Wonen-2".

- 5.2 Voor persleidingen geldt geen veiligheidszone op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De suggestie om de persleidingen op de verbeelding en in de regels aan te geven is daarom niet overgenomen. Wel is de toelichting op dit punt aangevuld.

## 7. Gasunie

### *Reactie*

- 7.1 Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbijgelegen leiding van de Gasunie. De leiding heeft daarmee geen invloed op het plangebied van de Nollen.

### *Beantwoording*

- 7.1 De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 10. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

### *Reactie*

- 10.1 Op 19 januari 2012 heeft de Veiligheidsregio een schriftelijk advies uitgebracht op een concept versie van het voorontwerpbestemmingsplan De Nollen. Het advies is in het voorontwerp geïntegreerd zodat de adressant geen opmerkingen heeft.

### *Beantwoording*

- 10.1 De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 12. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

### *Reactie*

- 12.1 Ter veiligstelling van de in het plangebied te leggen en aanwezige leidingen wordt verzocht om te zorgen voor voldoende ruimte in openbare grond voor ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige planten en overige beplanting dient zodanig te zijn dat het leidingennet te allen tijde goed bereikbaar is.
- 12.2 Aangegeven wordt dat het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer beoordeeld of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. Als dat niet kan, dient naar alternatieve bluswatervoorziening gerealiseerd te worden. Alternatieven dienen in een zeer vroeg stadium ontwikkeld te worden zodat daarvoor voldoende financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden.
- 12.3 In het belang van de volksgezondheid mogen in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

### *Beantwoording*

#### 12.1 en 12.3

De bestemming van de openbare gronden in het plangebied is in dit plan niet gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan, zodat in dit plan geen sprake is van belemmeringen ten opzichte van de bestaande situatie. Bij beplanting van openbare groenstroken wordt standaard rekening gehouden met de (mogelijk) aanwezige ondergrondse leidingen en de bereikbaarheid daarvan. Dit vindt geen regeling in een bestemmingsplan.

- 12.2 Het nieuwe bestemmingsplan, dat een actualisering is van het voorheen geldende bestemmingsplan, bevat geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zodat deze situatie zich hier niet voordoet.

## 15. Gemeente Heerhugowaard

### *Reactie*

15.1 Het bestemmingsplan De Nollen geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### *Beantwoording*

15.1 De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan bevat op het moment van vaststellen twee in ontwikkeling zijnde locaties. Enerzijds de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie 'Nollen Oost' en anderzijds een meer kleinschalige ontwikkeling op het achtererf aan de Herenweg 194.

In beide ontwikkelingen heeft de gemeente een grondpositie en daarmee een financiële positie. Deze ontwikkelingen zijn beide financieel ondergebracht in de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Nollen Oost. Met alle betrokken partijen zijn inmiddels realisatie-/verkoopovereenkomsten gesloten waarvan per 1 december 2011 reeds 93% daadwerkelijk aan derden is geleverd. De (grond)opbrengsten dekken de kosten die de gemeente maakt om deze ontwikkeling in zijn geheel bouw- en woonrijp te maken waarmee deze grondexploitatie een budgettair neutraal resultaat kent. Voor deze locatie geldt dat de eventuele planschadeclaims met een ondertekende overeenkomst worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan is derhalve financieel uitvoerbaar.

Voor Achterweg 38 geldt dat daar een extra woning wordt toegestaan op particuliere grond. De woning wordt gebouwd op kosten van en op risico van de initiatiefnemer. Voor deze locatie geldt dat de eventuele planschadeclaims met een ondertekende overeenkomst worden afgewenteld op de initiatiefnemer.