



Bestemmingsplan De Nollen 1999  
Uitwerkingsplan De Nollen-Oost





## Bestemmingsplan De Nollen 1999 Uitwerkingsplan De Nollen-Oost

Inhoud:

Toelichting  
Voorschriften  
Plankaart

**BügelHajema**  
ADVISEURS

Alkmaar/Leeuwarden  
007.00.01.02.03  
5 februari 2007





## Toelichting





---

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Planologisch kader	3
1.2	Uitwerkingsregels van het bestemmingsplan De Nollen	4
<b>2</b>	<b>Actuele ontwikkelingen</b>	<b>7</b>
2.1	Spoorwegverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï	7
2.2	Luchtkwaliteit	8
2.3	Archeologie	9
2.4	Externe veiligheid	10
2.5	Watertoets	10
2.6	Ecologie	12
	2.6.1 Algemeen	12
	2.6.2 Uitkomsten onderzoek	13
2.7	Bodem	15
2.8	Milieubeleidsdocumenten	16
<b>3</b>	<b>Beschrijving van het plan</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>23</b>
4.1	Hoofdopzet	23
4.2	De afzonderlijke bestemmingen	24
4.3	Procedure	26



## Inleiding

Het voorliggende uitwerkingsplan De Nollen-Oost voorziet in de planologische regeling voor de beoogde woningbouw in het gebied ten oosten van de Herenweg. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Achterweg, aan de noordzijde door de spoorlijn van Alkmaar naar Heerhugowaard.

Het uitwerkingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan De Nollen 1999.

In paragraaf 1.1 wordt nader ingegaan op het bestaande planologische kader; vervolgens wordt in paragraaf 1.2 nader ingegaan op de uitwerkingsregels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan De Nollen 1999, en voorzover die relevant zijn voor De Nollen-Oost.

Hoofdstuk 2 gaat in op de volgende zaken: wegverkeerslawaaai en spoorwegverkeerslawaaai, luchtkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, watertoets, ecologie, bodem en milieubeleidsdocumenten. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van het stedenbouwkundig plan, waarbij ook wordt gerefereerd aan de in paragraaf 1.2 opgenomen uitwerkingsregels.

Ten slotte is in hoofdstuk 4 toegelicht hoe het uitwerkingsplan juridisch is vormgegeven. Ook wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de voor dit uitwerkingsplan te volgen procedure.

### 1.1 Planologisch kader

Op 25 maart 1999 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Nollen 1999 (gewijzigd) vastgesteld.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 2 november 1999 het bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij besluit van 5 december 2001 het besluit van Gedeputeerde Staten van 2 november 1999 deels vernietigd. Vervolgens is door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 mei 2002 alsnog goedkeuring verleend aan een aantal planonderdelen.

In het navolgende deel van deze paragraaf is alleen aandacht besteed aan de niet goedgekeurde delen van het bestemmingsplan voorzover die relevant zijn voor het thans voorliggende uitwerkingsplan.

Het gebied De Nollen-Oost, dat wil zeggen het gedeelte ten oosten van de Herenweg, is in het bestemmingsplan De Nollen 1999 bestemd als "Uit te werken woongebied – UW- ". In de bij deze

bestemming behorende voorschriften is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders de bestemming ex artikel 11 WRO kunnen uitwerken met in achtneming van de beschrijving in hoofdlijnen en van een aantal uitwerkingsregels. Bij het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten artikel 11 lid 7 WRO niet van toepassing verklaard; het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan heeft dus de goedkeuring van Gedeputeerde Staten nodig.

De onthouding van goedkeuring die van belang is voor dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het bepaalde in artikel 6 onder 6.4 van de voorschriften. Artikel 6 onder 6.4 van de voorschriften betreft een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de woningbouwcapaciteit en de minimale woningdichtheid verlaagd kan worden. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan dit onderdeel van het plan, omdat dit in strijd was met het destijds geldende streekplan.

## **1.2 Uitwerkingsregels van het bestemmingsplan De Nollen**

In artikel 6 onder 6.3 van het bestemmingsplan is een tiental bindende uitwerkingsregels opgenomen; hieronder volgen de relevante uitwerkingsregels voor “De Nollen-Oost”:

- a. de woningen dienen achter de op de kaart aangegeven bouwgrens te worden gebouwd;
- b. de woningen mogen zowel in laagbouw als in gestapelde vorm (maximaal 2 bouwlagen met kap) worden gebouwd; daarbij dient te worden uitgegaan van een maximale goothoogte van ten hoogste 6.00 m; in een plan van uitwerking kan vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen;
- c. de dakhelling van de woningen mag niet meer dan 60° en niet minder dan 30° bedragen; in een plan van uitwerking kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen;
- d. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen slechts worden gerealiseerd indien de geluidsbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of objecten beperkt blijft tot de toegestane waarden als voorgeschreven in de Wet geluidhinder, met dien verstande dat in het op de plankaart als zodanig aangegeven gebied de geluidsbelasting binnen een woning als gevolg van het spoorwegverkeer niet meer dan 37 dB(A) mag bedragen;
- e. de woningen mogen vrijstaand en tot maximaal 6 aaneen (in zijdelingse richting) worden gebouwd;
- f. bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met een parkeernorm van ten minste 1,5 parkeerplaats per woning met inbegrip van parkeren op eigen erf;

- .....
- g. binnen de bestemming dient ten minste 6% van de gronden te worden uitgewerkt ten behoeve van de realisering van watergangen en -partijen;
  - h. in het gebied ten noorden van het Bleekerslaantje mogen geen woningen rechtstreeks ontsloten worden op de Achterweg;
  - i. op de plek op de plankaart aangeduid met een T mag één tuincentrum/hoveniersbedrijf worden uitgeoefend met een maximum oppervlakte van 1100 m<sup>2</sup> en een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum nokhoogte van 8 meter.

Bij de uitwerking dient tevens rekening te worden gehouden met de bepalingen in artikel 6 onder 6.2 (Beschrijving in hoofdlijnen). Dit betreft de volgende zaken:

1. voor de gehele bestemming "Uit te werken woongebied" (-UW-) geldt een woningcapaciteit van minimaal 375 en maximaal 400 woningen;
2. de woonfunctie mag worden gecombineerd met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
3. de woonwijk wordt ten aanzien van gemotoriseerd verkeer ontsloten door middel van de op de plankaart aangegeven ontsluitingpunten en ten aanzien van het langzaam-verkeer door middel van de op de plankaart aangegeven langzaamverkeersroutes;
4. de opzet van het openbare gebied dient te voldoen aan eisen betreffende sociale veiligheid;
5. de bruto-woningdichtheid dient gemiddeld 25 woningen per hectare te bedragen;
6. in overwegende mate wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling van het gebied, waarbij voor de thema's water, groen en energie aanvullende eisen worden gesteld, zoals vermeld in de toelichting;
7. bij de ontwikkeling van het woongebied dienen bestaande elementen met landschappelijke en natuurlijke waarde (zoals nader omschreven in de toelichting) waar mogelijk gehandhaafd te blijven.



## Actuele ontwikkelingen

### 2.1 Spoorwegverkeerslawaai en wegverkeerslawaai

Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan De Nollen 1999 is voor een aantal in het plangebied te bouwen woningen door Gedeputeerde Staten een hogere waarde vastgesteld; dit geldt zowel voor het spoorweglawaai als het wegverkeerslawaai.

Na vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan zijn er aangaande het aspect geluidhinder een aantal wijzigingen opgetreden; voor wat betreft het aspect spoorweglawaai betreft dit:

- per 1 september 2003 is de kaart behorende bij het Besluit geluidhinder spoorwegen gewijzigd; op deze kaart is aangegeven welke spoorwegen gezoneerd zijn en hoe breed de zones zijn; de zone van de spoorlijn gelegen binnen het plangebied is verruimd tot 200 meter;
- de wettelijke voorkeurswaarde voor spoorweglawaai is per 1 januari 2000 gewijzigd in 57 dB(A);
- de prognose voor het spoorwegverkeer is zodanig gewijzigd dat op de betreffende hogere waardenpunten het geluidsniveau is toegenomen.

Voor wat betreft wegverkeerslawaai betreft dit:

- de inwerkingtreding van het Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaai 2002.

Om deze redenen is besloten een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren. In juni 2006 heeft M+P raadgevende ingenieurs dit onderzoek uitgevoerd (*Bestemmingsplan De Nollen te Alkmaar, deelplan Nollen Oost, onderzoek geluidsbelasting en luchtkwaliteit, M+P raadgevende ingenieurs, 16 juni 2006, rapportnummer M+P.GALK.04.4.5*).

Geluidsbelasting vanwege het wegverkeer

De onderzochte locatie ligt niet binnen een zone van doorgaande wegen in de omgeving. Onderzocht is of er een relevante geluidbelasting optreedt ten gevolge van wegverkeer over de lokale 30 km/u wegen. Hierbij is de geluidsbelasting van diverse woningen berekend. Op één toekomstige woning na ondervinden de te bouwen woningen een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A). Voor de genoemde ene woning bedraagt de geluidsbelasting maximaal 58 dB(A). Hier moet de geluidwering van de gevel nader beschouwd worden. Aangemerkt dat in toekomstige gevallen een aftrek van 5 dB(A) mag worden aangehouden voor snelheden van minder dan 70 km/u, kan daarom worden gesteld dat de geluidsbelasting vanwege het lokale verkeer acceptabel is. Vanwege de voorgenomen afsluiting van de Herenweg zullen de bestaande woningen langs de nieuwe



wijkontsluitingswegen in de toekomst geen hogere geluidsbelasting ondervinden dan tegenwoordig het geval is.

Geluidsbelasting vanwege het railverkeer

Vanwege de spoorlijn Alkmaar-Heerhugowaard ondervindt de nieuwbouw een geluidsbelasting die maximaal 64 dB(A) bedraagt ter plaatse van de eerstelijns-bebouwing langs het spoor. Ook op de tweedelijns-bebouwing wordt de voorkeursgrenswaarde nog overschreden. Omdat de geluidsbelasting niet meer dan 70 dB(A) bedraagt, kan op grond van de Wet geluidhinder voor woningen ontheffing worden verleend voor de betreffende geluidbelastingswaarde.

Aanvraag hogere waarde

Het voornemen tot het aanvragen van een hogere waarde heeft met ingang van 16 november 2006 vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen/reacties op het voornemen binnengekomen, ook is er geen verzoek tot het houden van een hoorzitting binnengekomen. Bij brief van 19 december 2006 is Gedeputeerde Staten verzocht een hogere waarde vast te stellen voor 47 woningen.

*PM*

*Zodra de hogere waarden zijn verleend, zal deze paragraaf worden aangepast.*

Wijziging Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder is per 1 januari 2007 gewijzigd. In de Wijzigingswet Wet geluidhinder is aangegeven dat de Wet geluidhinder zoals die gold voor 1 januari 2007, van kracht blijft tot (onder meer) het besluit tot vaststelling van een hogere waarde onherroepelijk wordt. Voorwaarde is dat de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de inwerkingtreding van Wijzigingswet Wet geluidhinder. In onderhavig geval is het voornemen voor 1 januari 2007 bekend gemaakt. Om deze redenen geldt voor onderhavige situatie de Wet geluidhinder zoals deze luidde voor 1 januari 2007.

## **2.2 Luchtkwaliteit**

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 heeft als doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit worden de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Het besluit betreft een zestal verontreinigende stoffen (stikstofdioxide, zwevende deeltjes, zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood), waarvoor normen zijn gesteld; grenswaarden en plandrempels.



■ .....  
Het Besluit luchtkwaliteit 2005 verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen (artikel 7 Blk).

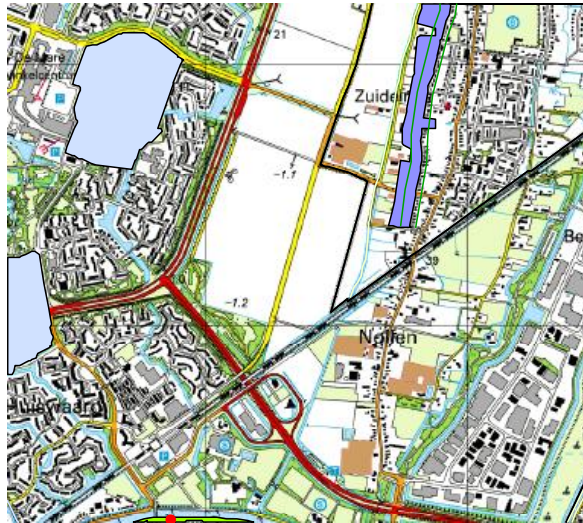
In juni 2006 heeft M+P raadgevende ingenieurs een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd (*Bestemmingsplan De Nollen te Alkmaar, deelplan Nollen Oost, onderzoek geluidsbelasting en luchtkwaliteit, M+P raadgevende ingenieurs, 16 juni 2006, rapportnummer M+P.GALK.04.4.5*),

Met behulp van het CAR II-model zijn berekeningen uitgevoerd voor zowel de huidige als de toekomstige situatie. Er zijn berekeningen gemaakt om de invloed van het bouwplan op de luchtkwaliteit in de omgeving te kunnen beoordelen. Hiervoor zijn de extra vervoer- en parkeerbewegingen vanwege het bouwplan berekend. Uit de resultaten blijkt dat het bouwplan nauwelijks invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving, de berekende waarden voor de verschillende stoffen komen voor de situatie met bouwplan niet of nauwelijks boven de situatie zonder bouwplan uit. Bovendien wordt ook in de situatie met bouwplan voldaan aan alle grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

### **2.3 Archeologie**

Het handelen van de mens in het verleden heeft sporen nagelaten in het landschap. Vaak zijn die sporen nog duidelijk zichtbaar, soms zijn ze door latere ontwikkelingen vrijwel geheel uitgewist, dan wel aan het zicht onttrokken.

Deze sporen vertellen het verhaal van de bewoningsgeschiedenis en zijn veelal bepalend voor de identiteit, de herkenbaarheid en de belevingswaarde van een gebied. Daarom moet ook in de toekomst zorgvuldig met deze cultuurhistorische waarden worden omgegaan.



De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland biedt uitgebreide informatie die in de planvorming en de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt kan worden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn in drie verschillende categorieën deze waarden per gemeente aangegeven. Dit zijn de categorieën geografisch waardevol, archeologisch waardevol en bouwkundig waardevol. Voor het onderhavige plangebied zijn op de CHW-kaart geen waardevolle elementen aangegeven.

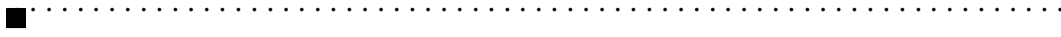
## 2.4 Externe veiligheid

In en in de nabijheid van het gebied zijn geen risicobronnen op het gebied van externe veiligheid aanwezig. Op het nabijgelegen bedrijventerrein Beverkoog zijn geen bedrijven aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Het LPG-tankstation aan de Nollenweg is wel een risicovolle inrichting maar bevindt zich op een dusdanig grote afstand dat deze geen belemmering voor het plan met zich mee brengt.

## 2.5 Watertoets

In het besluit van Gedeputeerde Staten inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan de Nollen 1999 is aangegeven dat het noodzakelijk is om voor de vaststelling van artikel 11 uitwerkingsplannen overleg te plegen met het waterschap. Door het waterschap zijn in het kader van het artikel 10 overleg kanttekeningen geplaatst bij het genoemde percentage van 6% ten behoeve van watergangen en –partijen. Dit percentage blijkt in de praktijk vaak niet voldoende; bovendien zou het percentage moeten gelden voor het

	<p>totale plangebied en niet uitsluitend binnen de uit te werken bestemming.</p> <p>Inzake onderhavig uitwerkingsplan is het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier om wateradvies gevraagd. Het Hoogheemraadschap heeft bij brief van 11 mei 2006 advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage opgenomen.</p>
Compensatie verharding	<p>Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de benodigde compensatie van de verharding 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>.</p>
Riolering	<p>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. Het Hoogheemraadschap verzoekt in dat geval de voorziening aan het Hoogheemraadschap voor te leggen.</p>
Oeverinrichting	<p>Het Hoogheemraadschap geeft de voorkeur aan natuurvriendelijke oevers grenzen aan publieke percelen. Ook beveelt het Hoogheemraadschap aan de waterlopen en waterpartijen natuurvriendelijk in te richten.</p>
Onderhoud watersysteem	<p>Zoals afgesproken in het Waterplan Alkmaar zal het Hoogheemraadschap het onderhoud van het watersysteem van De Nollen-Oost op zich nemen. Het Hoogheemraadschap stelt de eis dat de nieuwe waterlopen dusdanig worden vormgegeven dat zij met de maaiboot onderhouden kunnen worden. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor een bestaande waterloop tussen het speelveld en de bestaande bebouwing van de Achterweg. In verband met de natuurwaarden van deze watergang en de begroeiing langs de oever wil de gemeente deze in de huidige staat behouden.</p>
Steigers	<p>Het Hoogheemraadschap geeft aan dat bij de realisatie van eventuele steigers rekening moet worden gehouden met de minimale breedte van 6 meter voor waterlopen tussen bouwwerken.</p>
Verwerking van het wateradvies	<p>Aan de hand van het wateradvies, maar ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt, is er in het plangebied voldoende ruimte voor waterberging</p>



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. Er moet verder nog een locatie worden aangewezen waar het watervuil kan worden afgehaald. De overige door het Hoogheemraadschap gemaakte opmerkingen zullen in de bouw - en woonrijpmaaktekeningen worden verwerkt. In het kader hiervan zal bij het Hoogheemraadschap voor De Nollen-Oost een keurontheffing aangevraagd.

## 2.6 Ecologie

### 2.6.1 Algemeen

Flora- en faunawet  
(soortenbescherming)

Sinds 1 april 2002 moet in het kader van de Flora- en faunawet voor alle ruimtelijke ingrepen onderzoek worden gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. Er moet een inschatting worden gemaakt van de effecten van de beoogde ontwikkeling op de natuurwaarden en een afweging daarover.

Achter de Flora en faunawet (Ffw) staat het idee van de zorgplicht. Dit betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) kan worden verleend als de instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Voor bepaalde, meer bedreigde soorten betekent dit dat een ontheffing alleen kan worden verleend als er sprake is van een in het maatschappelijk verkeer gebruikelijke activiteit of zelfs alleen maar voor een activiteit van groot maatschappelijk belang.

In beide gevallen moet dan wel worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat en dat de schade wordt gecompenseerd.

Gebiedsbescherming

Naast de bescherming van soorten is ook de bescherming van gebieden van belang. De bescherming van de meeste van deze gebieden is sinds 1 oktober 2005 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, namelijk de Natura 2000-gebieden (de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en gebieden die door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit zijn aangewezen. Naast de gebieden uit de Natuurbeschermingswet 1998 zijn nog van belang de gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur uit de Nota Ruimte.



## 2.6.2 Uitkomsten onderzoek

In 2006 heeft Van der Goes en Goot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau een ecologisch onderzoek verricht (*Nollen-Oost te Almaar, Inventarisatie beschermde flora en fauna 2006, Toetsing aan de Flora- en faunawet, Van der Goes en Goot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, 2006, rapportnummer 2006-29*).

Gebieden	Het onderhavige plangebied ligt niet in de nabijheid van een van de eerder genoemde beschermde gebieden.
Soorten	Tijdens de inventarisatie van de flora en fauna zijn van verschillende groepen beschermde soorten aangetroffen of waarvan verondersteld mag worden dat ze min of meer permanent aanwezig zijn.
Flora	<p>In het gebied komen exemplaren van de zwanenbloem en kamgras voor. De rietorchis is tijdens een eerder onderzoek in 2001 aangetroffen. Hoewel deze tijdens het onderzoek in 2006 niet is waargenomen, is het goed mogelijk dat deze soort nog steeds in het gebied voorkomt.</p> <p>De zwanenbloem en het kamgras zijn op basis van de Ffw aangemerkt als algemene soort. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen in artikel 8 tot en met 12 van de Ffw. De algemene zorgplicht uit artikel 2 van de Ffw is onverminderd van toepassing.</p> <p>Voor de rietorchis (overige soort) moet ontheffing worden aangevraagd, indien deze negatieve effecten zal ondervinden van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.</p>
Fauna	<p>In het gebied komen exemplaren van de volgende soorten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- huisspitsmuis;</li><li>- egel;</li><li>- mol;</li><li>- haas;</li><li>- kleine watersalamander;</li><li>- gewone pad;</li><li>- bruine pad;</li><li>- bastaardkikker;</li><li>- meerkikker;</li><li>- groene kikker-complex;</li><li>- kleine modderkruiper;</li><li>- 21 soorten broedvogels;</li><li>- gewone dwergvleermuis;</li><li>- laatvlieger.</li></ul>

De kleine modderkruiper is tijdens een eerder onderzoek in 2001 aangetroffen. Hoewel deze tijdens het onderzoek in 2006 niet is

■ .....  
waargenomen, is het goed mogelijk dat deze soort nog steeds in het gebied voorkomt.

Voor de meeste van voornoemde soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen in artikel 8 tot en met 12 van de Ffw. De algemene zorgplicht uit artikel 2 van de Ffw is onverminderd van toepassing. Voor de kleine modderkruiper (overige soort) moet ontheffing worden aangevraagd, indien deze soort negatieve effecten zal ondervinden van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.

Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Indien er delen van gebouwen gesloopt worden, dienen deze, ook buiten het broedseizoen van 15 maart- 15 juli, gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van (vroeg of late) broedvogels. Indien er nog broedende vogels aanwezig zijn, kan de sloop uitgesteld worden tot na het uitvliegen van de jongen of kan het nest verplaatst worden naar een geschikte plek in de directe nabijheid. Voor de verschillende vogelsoorten (overige soort) moet ontheffing worden aangevraagd, indien deze soorten negatieve effecten zal ondervinden van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn streng beschermde soorten. Het betreft vleermuizen die in gebouwen verblijven. Indien er (delen van) gebouwen worden gesloopt, dienen deze gebouwen beoordeeld te worden op geschiktheid als vleermuisverblijfplaats en eventueel in de periode mei-juni en september-oktober gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Omdat het hier soorten van Bijlage IV van de Habitatrichtlijn betreft, moet, indien ze worden aangetroffen, eerst compensatie worden toegepast van de oppervlakte leefgebied die verloren gaat. Voor deze diergroep is dit met betrekking tot verblijfsplaatsen lastig te realiseren. Er zijn wel mogelijkheden met kasten en speciale stenen die in nieuwbouwhuizen verwerkt kunnen worden (compensatie achteraf). Voor de strengbeschermden soorten moet ontheffing worden aangevraagd, indien deze soorten negatieve effecten zal ondervinden van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Hiervoor geldt wel de uitgebreide toets, waarbij onder meer het maatschappelijk belang van de voorgenomen activiteiten moet worden onderbouwd.

## 2.7 Bodem

In 2006 heeft Syncera milieu een milieutechnisch bodem-, waterbodem- en verhardingsonderzoek verricht in het plangebied (*Milieutechnisch bodem-, waterbodem- en verhardingsonderzoek nieuwbouwplan De Nollen-Oost te Alkmaar, Syncera milieu, 6 december 2006, projectnummer B06G0003*).

Vier doelen

Het doel van het onderzoek was vierledig, namelijk:

- inzicht verkrijgen in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de onderhavige locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de land- en waterbodem op de locatie;
- bepalen van de omvang en milieukwaliteit (inclusief asbestonderzoek) van een (ondergrondse) puinstort/-laag op het centrale deel van de onderzoekslocatie;
- bepalen van de kwaliteit en de hergebruiksmogelijkheden (conform het Bouwstoffenbesluit) van de halfverharding op het centrale deel van de onderzoekslocatie;
- bepalen van de kwaliteit en de hergebruiksmogelijkheden van het asfalt ter plaatse van twee fietspaden binnen de onderzoekslocatie.

In het onderzoek zijn drie deelgebieden onderscheiden, namelijk de voormalige locatie van het transport- en aannemersbedrijf en het benzinstation in het midden van het plangebied, het gebied ten noorden van deze locatie en het gebied ten zuiden van deze locatie.

Noordelijke en zuidelijke deelgebied

Op basis van de onderzoeksresultaten worden het noordelijke en zuidelijke deelgebied in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de toekomstige bestemming. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt, kan aanvullend onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen.

Centrale deelgebied

In het centrale deelgebied is ter plaatse van het midden en achterterrein vanaf het maaiveld sprake van een diffuse verontreiniging (licht tot matig verhoogde concentraties) met zware metalen en PAK. Daarnaast is plaatselijk sprake van een sterke bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging is gerelateerd aan de bijmengingen met bodemvreemd materiaal ter plaatse van de puinstort. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op grond van de onderzoeksresultaten is het centrale deelgebied niet geschikt voor de toekomstige bestemming.



Aanbevolen wordt de puinstort en de puinhoudende laag voor aanvang van de nieuwbouwwerkzaamheden af te graven en te zeven en/of te breken en het asbest eruit te verwijderen.

Waterbodem	Op de onderzoekslocatie is in alle watergangen klasse 2 baggerspecie aangetroffen. Deze specie mag op de kant verwerkt worden mits dit binnen 20 meter evenwijdig aan de watergang gebeurt. Indien dit niet mogelijk is, dan kan de baggerspecie worden afgevoerd naar een erkende eindverwerker.
Verhardingsonderzoek	De halfverharding in het centrale deelgebied is onderzocht conform het Bouwstoffenbesluit. De halfverharding wordt op basis van dit onderzoek als niet toepasbaar geclassificeerd.
Asfaltonderzoek	Het asfalt in het noordelijke fietspad is als teerhoudend aangemerkt. Het asfalt is derhalve niet geschikt voor hergebruik en moet als teerhoudend worden afgevoerd. Het asfalt in het zuidelijke fietspad is geschikt voor warm hergebruik.

## 2.8 Milieubeleidsdocumenten

In het bestemmingsplan De Nollen 1999 wordt verwezen naar het Milieukwaliteitsplan HAL, de kadernota Duurzaam bouwen (maart 1996) en het Optimale Energie Infrastructuur (OEI) - onderzoek. Gezien de doorlooperperiode van het project is sinds 2001 het Milieubeleidsplan 2001-2005 en het ISV beleid vigerend. Voor het gebied zijn verschillende ambitieniveaus aangehouden. Voor duurzame stedenbouw en woningbouw het ambitieniveau C (conform het BOOM-systeem - D= huidige bouwpraktijk, A=max. haalbare milieuniveau), voor water, groen en energie is het hogere niveau B aangehouden. Benadrukt is dat duurzaamheid een integraal onderdeel van het project dient te zijn waarbij duurzame elementen worden gekoppeld aan architectuur en stedenbouw. Voor het thema energie is tevens een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van kleiner of gelijk aan 0,8 en een Energie Prestatie Locatie waarde van 7,5 aangehouden. Per thema wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de mate van uitwerking. Voor het thema duurzaam bouwen wordt de standaardlijst Woningbouw Alkmaar aangehouden.



### 3

## Beschrijving van het plan

#### Plangebied

Voor het gebied Nollen-Oost is inmiddels een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan, opgesteld door Kwinfra adviesbureau civiele techniek, vormt de basis voor het voorliggende juridische uitwerkingsplan.

Dit stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het bestemmingsvlak "uit te werken woongebied –UW-" ten oosten van de Herenweg.

#### Capaciteit

Het gehele plangebied De Nollen kent een capaciteit van minimaal 375 en maximaal 400 woningen. In het gebied De Nollen-West en een gebied aan de zuidzijde zullen in totaal 137 woningen worden gerealiseerd. Op grond van de uitwerkingsregels mogen in het gehele uit te werken gebied van De Nollen 400 woningen gerealiseerd worden. Dit betekent dat er voor het gebied De Nollen-Oost 263 woningen resteren. In het uit te werken gebied zullen vooreerst 254 woningen worden gerealiseerd. In het uit te werken gebied bevindt zich een aantal bestaande woningen, namelijk Achterweg 1, Achterweg 5, Herenweg 182 en Herenweg 198. Op het perceel Achterweg 5 zullen nog twee extra woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat er nog een aantal van 3 woningen resteert, welke in een later stadium kunnen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsvlak "Uit te werken woongebied" (-UW-) ten oosten van de Herenweg heeft een oppervlakte van circa 15 ha. Van de genoemde oppervlakte van 15 ha kan ongeveer 3,5 hectare niet bebouwd worden met woningen vanwege spoorweglawaaai.

Zowel voor wat betreft het aantal te bouwen woningen als de woningdichtheid past het stedenbouwkundig plan binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan De Nollen 1999.

#### Ontsluiting

Het plangebied wordt ten aanzien van het gemotoriseerde verkeer ontsloten door middel van twee ontsluitingswegen die aantaken op de Herenweg. De Nollen-Oost wordt ingericht als een 30 km-zonegebied.

Daarnaast wordt het gebied ontsloten door een tweetal langzaamverkeersroutes. De meest noordelijke route wordt gevormd door het Bleekerslaantje, de zuidelijke route door het Hertog Aalbrechtpad.

In het bestemmingsplan De Nollen 1999 was voorzien in een langzaam verkeersroute in het noorden van het plangebied, langs het spoor. Deze fietsverbinding is ook in de Structuurvisie HAL opgenomen. In latere besluitvorming in een ander kader is reeds

besloten dat deze fietsverbinding niet zal worden gerealiseerd. Deze verbinding komt dan ook niet op de plankaart voor.

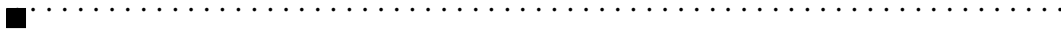
Stedenbouwkundige opzet

In het stedenbouwkundige plan is de huidige verkavelingstructuur van het akkerland niet overgenomen. Wel zijn de bestaande structuurdragers, het Hertog Aalbrechtpad en het Bleekerslaantje duidelijk herkenbaar in het plan opgenomen. De noordelijke begrenzing tekent zich scherp af. De bebouwing is daar in de geluidscontour geplaatst, evenwijdig aan het spoor. De zone gelegen tussen deze bebouwingslijn en het spoor worden ingericht als ecologische zone, inclusief een riante waterbuffer. Verder zijn in het plangebied nieuwe waterpartijen opgenomen die met elkaar in verbinding staan. Bestaand groen dat ecologisch waardevol is, is in het plangebied gehandhaafd.

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een driedeling in het gebied. Het centrale deel wordt gevormd door een grote groene ruimte. Ten noorden en ten zuiden van deze ruimte zijn de woonbuurten gesitueerd.

Centraal in de zuidelijke buurt ligt een noord-zuid georiënteerd speelveld met aan weerszijden kwadrant woningen. Deze kwadrantwoningen hebben eenzijdige uitstraling en voegen zich goed in de unieke situatie waarin zij omringd zijn met openbare ruimte. Samen met de ten noorden en zuiden gesitueerde rijtjes woningen vormt dit gebied een zone binnen de hoofdontsluitingsstructuur van de buurt. Ten oosten en westen wordt de buurt afgerond met stroken van vrijstaande woningen afgewisseld met twee-onder-één-kap woningen. Aan de westkant sluiten de achterkanten van de nieuwe woningen aan op de achterkanten van het bestaande lint langs de Herenweg. De bouwblokken met rijtjeswoningen langs het Hertog Aalbrechtpad vormen samen een bebouwingsstrook die het pad en de open groene ruimte begeleiden en afbakenen door wandvorming. De ontsluiting van de wijk vindt plaats via de zuidelijk gelegen Achterweg in de nabijheid van de Herenweg.

Binnen de centraal gelegen groene open ruimte valt onder andere de ecologische sloot en oevers ten westen van Achterweg 1 en de daarbij behorende begroeiing. Deze sloot heeft een aftakking naar het westen. De daarlangs gesitueerde begroeiing kan worden behouden evenals het noordelijk gelegen bosperceel. De begroeiing langs de sloot vormt tevens een begrenzing aan de noord en oost kant van de open groene ruimte. Ten zuiden wordt deze ruimte begrensd door de nieuw te maken boomstructuur van het Hertog Aalbrechtpad en de daarachter gelegen strook met bouwblokken van de zuidelijke buurt. De ontsluitingsweg voor de noordelijke buurt ligt ten westen van de



groene ruimte, met daaraan nog enkele bouwblokken en vrijstaande kavels. De bouwblokken vormen, net als de bouwblokken ten zuiden van het Hertog Aalbrechtpad, een wand langs de groene ruimte en schermen tevens de achterkant situatie van de woningen langs de Herenweg af.

De noordelijke buurt wordt gekenmerkt door een lanenstructuur. Vanaf het huidige Bleekerslaantje reiken de lanen naar het landschap en het spoor ten noorden van de buurt. De lanen worden aan weerszijde begeleid door vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Aan de noordzijde wordt de buurt beëindigd door een strook bouwblokken bestaande uit rijtjes woningen. Deze strook ligt evenwijdig aan het spoor en is op 100 meter uit het hart van het spoor gesitueerd. Door de openingen tussen de bouwblokken te minimaliseren wordt een geluidsluwte voor achterliggende woonbuurt gerealiseerd. De ontsluiting van de noordelijke buurt vindt plaats via de centrale open ruimte op de Herenweg net ten noorden van het Hertog Aalbrechtpad.

Te bouwen woningen

Binnen het plangebied worden 254 woningen gerealiseerd. Er is een aantal samenhangende cluster te onderscheiden:

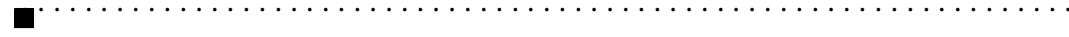
1. 109 rijtjeswoningen in blokken van maximaal 6 woningen. Deze woningen liggen verspreid door het gehele gebied. De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap. De woningen hebben een oriëntatie op de openbare ruimte.
2. 64 twee-onder-één-kapwoningen en 65 vrijstaande woningen bestaande uit een hoofdgebouw van maximaal twee bouwlagen met kap. Ook deze woningen zijn over gehele plangebied verspreid. De voorgevelrooilijn van naast elkaar gelegen bebouwing dient daarbij met minimaal 1,5 meter ten opzichte van elkaar te verspringen.
3. 16 kwadrant woningen in het zuidelijke deelgebied. Deze woningen vormen vier eenheden in maximaal twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare ruimte en kennen een alzijdig karakter. Gelet op dit karakter zijn bijgebouwen niet toegestaan.

Welstandscriteria

In de Welstandsnota Alkmaar (maart 2004) staat het onderhavige plangebied aangegeven als "Buitengebied" (gebiedsnummer 19). Tevens staat op de welstandskaart de aanduiding "(her)ontwikkelingsgebied". Met het laatste wordt aangegeven dat hiervoor te zijner tijd een nieuwe set van criteria dient te worden opgesteld.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Omdat met de realisatie van een dergelijk





project de aard en karakteristiek van een gebied doorgaans verandert, kan niet getoetst worden aan de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied. Er zullen nieuwe welstandscriteria moeten worden opgesteld. Deze criteria dienen niet alleen te worden gebruikt om de eerste woningbouwplannen aan te toetsen maar gelden ook voor toekomstige ontwikkelingen (bijv. woninguitbreidingen) na realisatie van het project. Vandaar dat sommige algemene criteria zo geformuleerd zijn dat die refereren aan eventuele toekomstige ontwikkelingen, dus na realisatie van dit project.

Aspecten waarop de welstandscriteria betrekking hebben, zijn de situering, massa, vorm, gevelkarakteristiek en het kleur- en materiaalgebruik. De welstandscriteria worden opgenomen in een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan De Nollen-Oost.

Energie en duurzaam  
bouwen

In december 1999 is er door WE-adviseurs het Optimale Energie Infrastructuur (OEI) onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bovenstaande ambities (EPL 7,5) in technische zin haalbaar zijn met individuele oplossingen (ISO ++ variant, Vos bouwbedrijf), aangevuld met PV-panelen en bijzondere projecten met warmteleveringsvarianten. Door de lage bebouwingsdichtheid wordt wel een scherpere EPC-waarde, 0,6 – 0,7 op woningniveau geëist om een EPL waarde van 7,5 te kunnen behalen. Voor afvalscheiding/inzameling, integratie afvalscheiding in woningontwerp wordt een doelmatige structuur gevraagd.

#### *Uitwerking*

Om te komen tot een energieprestatie op locatie (EPL) van 7,5, dient minimaal 85%-90% van de woningen op het zuiden (ZZO – ZZW) te worden verkaveld. Uit het ontwerp blijkt dat door de verkavelingsstructuur en de richting van de dakvlakken de meeste woningen niet op het zuiden gericht kunnen worden. Om toch aan de gestelde energieprestatie (minimaal EPC 0,8) te kunnen voldoen heeft de ontwikkelaar en het adviesbureau W-E een combinatie van maatregelen voorgesteld waarmee een EPL van tussen de 7,0 en 7,3 behaald kan worden. Deze maatregelen zijn:

- een WTW installatie met hoog rendement > 95%;
- HR-107 met Laag temperatuurverwarming 70-40;
- een (nok)zonneboiler waarmee toch gebruik gemaakt kan worden van actieve zonne-energie;
- minimaal vloerverwarming als afgiftesysteem beneden;
- extra isolatieschil, gevel/vloer RC 3,5 en dak RC 4,0, HR++ glas;
- voldoen aan de verplichte en keuzemaatregelen van Alkmaarse Standaardlijst Woningbouw.





Verder is voor wat betreft uitloging naar water het onder andere gewenst om milieuvriendelijke materialen in het ontwerp van de woningen en openbare ruimte op te nemen. Daarnaast is het tevens wenselijk dat de woningen onderhoudsarm worden ontworpen. Hieraan kunnen de maatregelen van de Standaardlijst Alkmaar bijdragen.





**4.1 Hoofdopzet**

Het voorliggende uitwerkingsplan is gebaseerd op artikel 6, lid 6.3 van het bestemmingsplan De Nollen 1999. Bij de juridische vormgeving is enerzijds aangesloten bij de bepalingen van genoemd bestemmingsplan, anderzijds is de inhoud van de voorschriften voorzover mogelijk afgestemd op andere recent door de gemeente Alkmaar opgestelde bestemmingsplannen, met name het bestemmingsplan Vroonermeer-Zuid.

Op de in het uitwerkingsplan gehanteerde begrippen zijn de in artikel 2 van het bestemmingsplan De Nollen 1999 opgenomen begripsbepalingen van toepassing. Ook een aantal andere bepalingen uit bestemmingsplan De Nollen 1999 zijn onverkort van toepassing op het voorliggende uitwerkingsplan.

In artikel 1 van de voorschriften is aangegeven welke artikelen dit betreft.

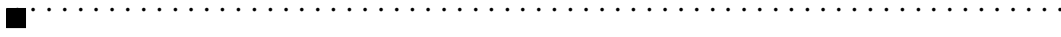
In het bestemmingsplan De Nollen 1999 zijn de gronden met de bestemming Uit te werken woongebied –UW- bestemd voor de volgende doeleinden:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen met praktijkruimten en kantoren;
- tuincentrum/hoveniersbedrijf;
- verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, bruggen en duikers, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterpartijen.

In het voorliggende uitwerkingsplan is onderscheid gemaakt in de bestemmingen “Woongebied”, “Groengebied” en “Water”; deze bestemmingen omvatten de volgende doeleinden:

Woongebied:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen met praktijkruimten en kantoren;
- tuincentrum/hoveniersbedrijf;
- verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, bruggen en duikers, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;



Groengebied:

- groenvoorzieningen;
- water;
- voet- en fietspaden;
- speelvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;

Water:

- water en oeverstroken;
- steigers.

## 4.2 De afzonderlijke bestemmingen

### Woongebied

Functies

De bestemming "woongebied" omvat zowel de woningen met bijbehorende erven als de openbare ruimte bestaande uit ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, trottoirs, parkeervoorzieningen en dergelijke. Ook de over de waterlopen te realiseren bruggen zijn opgenomen in de bestemming woongebied.

Aan huis verbonden beroepen met bijbehorende praktijkruimten en kantoren zijn toegestaan met dien verstande dat:

- het vloeroppervlak van de praktijkruimte of het kantoor bedraagt ten hoogste 30% van de beschikbare vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, en
- de totale vloeroppervlakte van de praktijkruimte of het kantoor in hoofdgebouw en bijgebouw(en) bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

Op de gronden op de plankaart aangeduid met "tuincentrum" is één tuincentrum dan wel hoveniersbedrijf toegestaan.

Bebouwingsbepalingen -  
hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; het aantal te bouwen woningen per bouwvlak is aangegeven op de plankaart. Tevens is aangegeven of er in het bouwvlak rijen woningen dan wel vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen dienen te worden gebouwd.

Er is een vrijstelling opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak; deze vrijstelling kan uitsluitend worden verleend voor de uitbreiding van hoekwoningen in combinatie met een verbetering van de oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte.

Voor een aantal bouwvlakken op de plankaart is een "voorgevelzone" aangegeven. De voorgevel van hoofdgebouwen dient binnen deze zone gebouwd te worden. Burgemeester en Wethouders kunnen een nadere eis stellen aan de exacte plaats van de voorgevel binnen deze zone. Daarbij is het uitgangspunt dat de voorgevel van de bebouwing





ofwel ten minste 1,5 meter vóór ofwel ten minste 1,5 meter achter de voorgevel van de naastgelegen bebouwing wordt gesitueerd. Een twee-onder-één-kap woning wordt daarbij als één bebouwingscluster beschouwd.

In het moederplan De Nollen 1999 wordt enkel onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen; het begrip aan- en uitbouwen komt niet voor. Bijgebouwen zijn gedefinieerd als: “een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw”; aan- en uitbouwen zijn geen afzonderlijk gebouw, maar een onderdeel van het hoofdgebouw. Eventuele aan- en uitbouwen dienen derhalve ook binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

De goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste 6 respectievelijk 9,5 meter bedragen. Voor de bestaande woningen geldt, indien deze meer bedragen, de bestaande goot- en bouwhoogte.

De dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen. Voor de bestaande woningen geldt, indien deze meer dan wel minder bedraagt, de bestaande dakhelling.

Bebouwingsbepalingen -  
bijgebouwen

Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak en/of op de gronden aangeduid met “te bebouwen erven” worden gebouwd. Zowel de situering als de omvang van de bouwvlakken en de aanduiding “te bebouwen erven” is volledig afgestemd op het inmiddels opgestelde bouwplan.

De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5 meter. Voor bestaande bijgebouwen geldt, indien deze meer bedragen, de bestaande goot- en bouwhoogte.

Opgemerkt dient te worden dat het op grond van artikel 43 van de Woningwet en artikel 2 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken, onder bepaalde condities mogelijk is tot een totale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> vergunningsvrij bijgebouwen en overkappingen (bijvoorbeeld carports) op te richten.

Bebouwingsbepalingen  
tuincentrum

Voor het tuincentrum/hoveniersbedrijf zijn, conform de uitwerkingsregels uit het moederplan De Nollen 1999, afwijkende bouwvoorschriften opgenomen. De oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 1100 m<sup>2</sup> bedragen, de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8 m.

Bebouwingsbepalingen -  
bouwwerken, geen  
gebouwen zijnde

In de recente bestemmingsplannen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan indien deze op grond van artikel 43 van de Woningwet en artikel 2 van het Besluit bouwvergunningvrije en

licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Ten behoeve van de realisering van diverse bruggen is een aanvullende bebouwingsregel opgenomen; de toegelaten bouwhoogte komt overeen met de in het bestemmingsplan De Nollen 1999 opgenomen bestemming "Water".

### **Groengebied**

De bestemming "Groengebied" omvat de in het plangebied geplande groenvoorzieningen. Ook het Hertog Aalbrechtpad is in deze bestemming opgenomen. Daarnaast zijn speelplekken in de bestemming begrepen. Ten behoeve van de realisering van diverse bruggen is een aanvullende bebouwingsregel opgenomen; de toegelaten bouwhoogte komt overeen met de in het bestemmingsplan De Nollen 1999 opgenomen bestemming "Water".

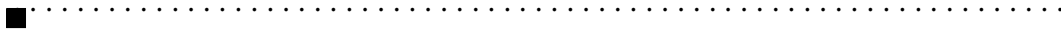
### **Water**

De te realiseren waterlopen alsmede de te realiseren grootschalige waterpartij langs het spoor. Ten behoeve van de realisering van diverse bruggen is een aanvullende bebouwingsregel opgenomen; de toegelaten bouwhoogte komt overeen met de in het bestemmingsplan De Nollen 1999 opgenomen bestemming "Water".

## **4.3 Procedure**

In artikel 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan De Nollen 1999 is de voor een plan van uitwerking te voeren procedure weergegeven:

1. op de voorbereiding van een besluit tot wijziging/uitwerking is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Staatsblad 1, 1994) geregelde procedure van toepassing;
2. het ontwerp-besluit tot uitwerking wordt door Burgemeester en Wethouders aan de orde gesteld in de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en ter kennis gebracht van de gemeenteraad;
3. het ontwerp-besluit tot uitwerking ligt gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken bij het College van Burgemeester en Wethouders;
4. Burgemeester en Wethouders stellen hen die binnen de in lid 3 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze mondeling toe te lichten.
5. alvorens het besluit tot uitwerking te nemen, plegen Burgemeester en Wethouders opnieuw overleg met de raadscommissie voor ruimtelijke ordening, met overlegging van



eventueel ingebrachte zienswijzen en de voorgenomen reactie van hun College daarop.

6. Burgemeester en Wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot uitwerking zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daaromtrent ingebrachte zienswijzen en eventuele deskundigenadviezen.
7. het besluit tot uitwerking wordt door Burgemeester en Wethouders ter kennis gebracht van de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het besluit.

