

Van: R. Dekker
Datum: 27 september 2023
Betreft: Quickscan bestemmingsplan Kanaaldijk 96 Koedijk

DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01

1. Aanleiding

In deze notitie wordt inzicht gegeven in de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt op de locatie Kanaaldijk 96 te Koedijk. Het betreft het kadastraal perceel 12586.

Voor een volledig overzicht van de bouw- en gebruiksregels dient, in aanvulling op deze notitie, het ter plaatse geldende bestemmingsplan te worden geraadpleegd.

2. Bestimmungsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Alkmaar Noord, vastgesteld op 15 september 2016. De ter plaatse geldende bestemmingen zijn op afbeelding 1 weergegeven.



Afbeelding 1: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Aanvullend geldt het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren 2018 waarin is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Bestemming Gemengd - 1

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn primair bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
- b. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorieën A en B die staan vermeld in Bijlage 1 van het bestemmingsplan (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00122-0305/b_NL.IMRO.0361.BP00122-0305_rb.html);
- c. cultuur en ontspanning (het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning);
- d. maatschappelijke voorzieningen (overheids- en onderwijsvoorzieningen, medische, sociaal-culturele en religieuze voorzieningen, jeugd/kinderopvang en vergelijkbare maatschappelijke doeleinden, met inbegrip van bijbehorend en aan de maatschappelijke doeleinden ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en ondergeschikte horeca van categorie 3);

- e. evenementen van categorie 1 (evenementen met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties).

Bouwmogelijkheden

Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal (één). De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan bestaand.

In het bestemmingsplan is bepaald dat alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn toegestaan. Op deze locatie is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken vergunningvrij toegestaan in het achtererfgebied. Dit oppervlak wordt al benut door de bestaande bijgebouwen. Met behoud van deze bijgebouwen is er daarom geen ruimte meer voor extra bijbehorende bouwwerken.

Gebruiksmogelijkheden

Bed & Breakfast

Een Bed & Breakfast is in de gemeente Alkmaar gedefinieerd als een "kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, overnachtingsaccommodatie gericht op het verschaffen van veelal kortdurend verblijf (logies) en ontbijt". Dit is toegestaan binnen de woonbestemming. De ruimte beslaat maximaal 30% van de woonruimte of maximaal 60m². De Bed & Breakfast biedt plaats voor maximaal 4 personen. De Bed & Breakfast is onderdeel van het hoofdverblijf en beschikt niet over een kookvoorziening.

Mantelzorgwoning

Voor het gebruiken van een deel van de woning of een bijgebouw voor mantelzorg is op grond van het Besluit omgevingsrecht geen vergunning nodig. Voorwaarde is dat sprake is van een zorgindicatie.

Splitsen in meerdere woningen

In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen op basis waarvan omgevingsvergunning kan worden verleend voor het splitsen van het hoofdgebouw in meerdere woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon-leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt, waarbij dient te worden voldaan aan de beleidsregel 'waarborging woon- en leefklimaat bij splitsing van woningen' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR430752>) die is vastgesteld op 11 november 2014;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd;
- c. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

Omzetten bijgebouw in woonfunctie

Ondanks dat verschillende bijgebouwen aan de Achtergraft ten behoeve van een woonfunctie in gebruik zijn genomen, is dit niet passend binnen het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid. Vooralsnog is de gemeente niet bereid hier medewerking aan te verlenen.

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

Voor het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken. Op grond hiervan geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw dat uitsluitend de bestaande goot- en bouwhoogte, dakhelling en voorgevellijn moeten worden aangehouden. De maximale pandbreedte is gelijk aan de bestaande pandbreedte. Hier kan alleen onder voorwaarden van worden afgeweken, waarbij geldt dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate mag worden aangetast.

DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Voor het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 1'. Met deze dubbelbestemming zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond beschermd. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 25 m² waarbij dieper dan 20 cm wordt geroerd.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Voor het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Bouwen is met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Hierbij zal door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden beoordeeld of de waterkerende functie niet in onevenredige mate wordt aangetast.

3. Gemeentelijke monument

Zowel de woning als de beide schuren zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De gemeente streeft naar behoud en herstel van monumenten. Voor verbouwwerkzaamheden kan een omgevingsvergunning nodig zijn. Omgevingsvergunning is altijd nodig bij sloop.