



**Kavelpaspoort 4 vrije bouwkavels**

**Vroonermeeer Noord, fase 2B**

**d.d. 21 november 2017, gewijzigd 7 december 2017**



## Inleiding:

In fase 2B van het project Vroonermeer Noord in de gemeente Alkmaar worden door BPD Ontwikkeling BV vier bouwkvavels aangeboden. Deze brochure bevat een overzicht van de belangrijkste informatie die u moet weten indien u een bouwplan wilt laten vervaardigen op één van de bouwkvavels. De informatie is beknopt en overzichtelijk weergegeven. Voor uitgebreidere informatie en toelichting verwijzen wij u naar het Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord d.d. 30 november 2010 alsmede de 1<sup>e</sup> partiële herziening op het Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord d.d. 12 oktober 2015 (in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)), het Beeldkwaliteitsplan d.d. juni 2010 en de concept koopovereenkomst.

## Ligging van de kvavels:

Vroonermeer Noord is de laatste grote nieuwbouwlocatie van de gemeente Alkmaar. In de nieuwe woonwijk worden circa 750 woningen gebouwd, waarvan de eerste woningen inmiddels zijn opgeleverd. Het plangebied ligt gedeeltelijk in Alkmaar Noord (gemeente Alkmaar) en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Langedijk (Vroonerplas). Het plangebied wordt in het noorden begrensd door De Helling. In het oosten wordt de begrenzing gevormd door de Vroonerplas. De Kruissloot/Keesman vormt in het zuiden de begrenzing. In het westen wordt de begrenzing gevormd door de Schagerweg. In onderstaand figuur is het plangebied aangegeven.



## Planbeschrijving:

Aan de basis van de ruimtelijke invulling van het plangebied Vroonermeer Noord staat het stedenbouwkundig plan (zie Beeldkwaliteitsplan). Dit Stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het gehele plangebied Vroonermeer Noord.



Het gebied is circa 56 hectare groot. Daarvan wordt circa 35 hectare benut voor woningbouw (gelegen binnen de gemeente Alkmaar) en circa 21 hectare voor een landschappelijke zone waaronder de overgang naar het dorp Sint Pancras (oostzijde) dat gevormd wordt door een waterplas met bijbehorend groen “het waterlandschap”. Het waterlandschap krijgt een waterrijke inrichting, waarvan de belangrijkste functies natuur, recreatie en waterberging zijn. Er wordt aandacht besteed aan de recreatieve gebruik van het waterlandschap en de toegankelijkheid. Aan de westzijde wordt het plangebied d.m.v. “Het Wallandschap” afgeschermd van de Schagerweg (N245).

## Warmtenet

In de wijk Vroonermeer Noord is een collectief warmte distributienet aangelegd van HVC energie. De woningen op de vrije kavels kunnen aangesloten worden op dit warmtenet. Hiertoe dient u zelf de aansluiting aan te vragen bij HVC energie alsmede de kosten die hiermee gemoeid zijn te dragen. Aansluiting van de woningen op het warmtenet van HVC zorgt voor aanzienlijke milieuwinst. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website [www.hvcgroep.nl/warmtenet-alkmaar](http://www.hvcgroep.nl/warmtenet-alkmaar).

## Regels voor het ontwerp

Uw woning kunt u in samenspraak met uw architect en/of aannemer naar eigen idee ontwerpen als u zich daarbij houdt aan de regels en voorschriften die daarvoor gelden en die zijn vastgelegd in onder meer het Bestemmingsplan/1<sup>e</sup> partiële herziening op het Bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en de overige planvoorschriften zoals hieronder genoemd.

Voor een groot deel van de wijk is het Beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria voor wat betreft de bebouwing niet van toepassing verklaard. Zo ook voor deze vier bouwkavels in fase 2B van Vroonermeer Noord. Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en erfafscheidingen is het Beeldkwaliteitsplan op de gehele wijk van toepassing.

Bij het plaatsen van gebouwen of erfafscheidingen op de erfgrans dient u de gemeente Alkmaar te raadplegen over de juiste situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van de bouwkavel. Erfafscheidingen grenzend aan, of waarneembaar vanaf de openbare ruimte dienen conform het Beeldkwaliteitsplan bij het ontwerp van de woning meegenomen te worden. Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeeld van de woning. Daar waar u hagen plaatst als erfafscheiding dient het hart van de haag minimaal 30 cm uit de erfgrans geplaatst te worden. Dit in verband met onderhoud van de naastgelegen gemeentelijke groenstrook. U dient verder de woning te realiseren conform de eisen van het Politiekeurmerk "Veilig Wonen". Tevens bent u verplicht tenminste één, vanaf de openbare weg toegankelijke (private) opstelplaats van tenminste 5 bij 2,5 meter voor een auto op het bij de woning behorende erf aan te leggen en in stand te houden.





Indien de kavel gelegen is aan het water, dient u zich te conformeren aan de eisen en bepalingen van de keur van het Hoogheemraadschap Noord Holland Noorderkwartier (HHNK). De standaard beschoeiing c.q. de oeverafwerking is bij de verkoop inbegrepen. Eventuele bouwwerken aan het water (bijvoorbeeld een steiger) dient als onderdeel bij de omgevingsvergunning te worden aangevraagd en tevens te voldoen aan de eisen van het HHNK.

### **Bestemmingsplan:**

De bouw kavels zijn in het Bestemmingsplan Vroonermeer Noord en de 1<sup>e</sup> Partiele herziening Bestemmingsplan Vroonermeer Noord, respectievelijk vastgesteld d.d. 30 november 2010 en d.d. 12 oktober 2015, bestemd als "Wonen". Het bestemmingsplan met uitwerkingstitel staat aanvragers toe om onder meer binnen de bestemmingsplanregels een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen bij de gemeente Alkmaar. Op de bouw kavels is het toegestaan om een vrijstaande woning te realiseren. Het volledige bestemmingsplan kunt u opvragen via de website:

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### **Samenvatting van de belangrijkste bestemmingsplanregels waar u rekening mee dient te houden:**

#### Hoofdgebouw (de woning):

- In het bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage voor het hoofdgebouw aangegeven. Het maximaal toegestane bebouwingspercentage wordt berekend als percentage van de totale kaveloppervlakte, het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50% van het bouw kavel. Voor het hoofdgebouw geldt dat de afstand van de voorgevel van de bebouwing tussen de 2 meter en 5 meter mag verspringen ten opzichte van de voorste perceelgrens;
- De afstand tussen hoofdgebouwen van een vrijstaande en twee onder één kapwoningen dient ten minste 5 meter te zijn, de afstand ten opzichte van de hoofdgebouwen van rijwoningen dient ten minste 2 meter te zijn;
- De afstand tussen een hoofdgebouw grenzend aan openbaar gebied dient ten minste 2 meter te zijn, met uitzondering van hoofdgebouwen gelegen aan de openbare parkeervelden;
- De maximale in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte voor het hoofdgebouw bedraagt 10 meter en de maximale goothoogte voor het hoofdgebouw bedraagt 6 meter;
- Op elk bouw kavel dient ten minste één parkeerplaats voor de gebouwde garage/ berging met een afmeting van 5 bij 2,5 meter te worden aangebracht en in stand te worden gehouden.

#### Aan- of uitbouwen en bijgebouwen:

- De minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
- De vrije ruimte tussen (openbaar) water en te realiseren aan-, uit- of bijgebouw dient minimaal 3 meter te bedragen;
- De breedte van een te realiseren aan- of uitbouw (*aan het hoofdgebouw*) mag aan de zijkant maximaal 3,30 meter bedragen en de diepte ten opzichte van de achtergevel maximaal 3 meter. Onder aanvullende voorwaarden mag hiervan worden afgeweken ( zie 7.2.2.e uit het Bestemmingsplan);

- Indien door realisatie zowel een aan- uitbouw aan de zijgevel als een aan- of uitbouw aan de achterzijde ontstaat, dan mag de tussenliggende ruimte onder voorwaarde eveneens bebouwd worden;
- Balkons, luifels en erkers mogen maximaal over 2/3 van de voorgevel worden gebouwd met een maximale diepte van 1,5 meter buiten de voorgevelrooilijn;

#### Steigers ( zie bestemming water)

- Bij kavels die grenzen aan het water mogen steigers tot maximaal 1 meter uit de oever worden gebouwd met een maximale breedte van 6 meter.

Voornoemde is een korte samenvatting van de (belangrijkste) regels van het Bestemmingsplan, zoals u wellicht bekend, zijn diverse aan- uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen tegenwoordig vergunningsvrij en kunnen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor benodigd is, worden gerealiseerd. Mocht u wensen hebben voor een aan- uitbouw of vrijstaand bijgebouw dan adviseren wij u, om in samenspraak met uw architect, in overleg te treden met de afdeling Bouw en Woningtoezicht van de gemeente Alkmaar t.a.v. de (vergunningsvrije) mogelijkheden hiervoor.

#### Algemeen

- De brug gelegen nabij kavel 1 en bouwnummer 6 komt ca. 1,5 meter hoger te liggen dan de straat die aan de voorzijde van de woning (bnr. 6) en kavel (nr. 1) aangelegd wordt. Dit betekent dat de straat, vóór deze woningen, langs bouwnummer 1 en 6, omhoog loopt en richting de brug steeds hoger komt te liggen. Hierdoor ontstaat er een hoogteverschil aan de voorkant van de percelen tussen de straat en de percelen. T.z.t. zal er vanuit de gemeente meer informatie beschikbaar komen over de exacte uitvoering hiervan.

#### **Welstandcriteria:**

**Het Beeldkwaliteitsplan is niet van toepassing op de door BPD Ontwikkeling BV te verkopen kavels in fase 2B. Derhalve zal het bouwplan niet ter goedkeuring te hoeven worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Let op: het beeldkwaliteitsplan is wel van toepassing op de erfscheidingen grenzend aan, of waarneembaar vanaf de openbare ruimte.**

#### **disclaimer:**

Niets uit deze documentatie mag verveelvoudigd worden in welke vorm dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BPD Ontwikkeling B.V. De getoonde beelden, tekeningen, artist impressies en teksten uit deze documentatie geven een impressie van de uiteindelijke woonomgeving. Aan de getoonde beelden, tekeningen, impressies en teksten in deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend deze zijn louter informatief.