

## Noordeinde 41b, Noordeinde

Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFlo)

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| <b>gemeente</b>      | Alkmaar       |
| <b>projectnummer</b> | 1678          |
| <b>datum</b>         | 16 maart 2026 |

# Inhoudsopgave

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                                           | 3  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                                  | 3  |
| 1.2   | Ligging projectgebied .....                                               | 3  |
| 1.3   | Het omgevingsplan .....                                                   | 3  |
| 1.4   | Procedure.....                                                            | 4  |
| 1.5   | Leeswijzer .....                                                          | 5  |
| 2     | Planbeschrijving .....                                                    | 6  |
| 3     | Beleid .....                                                              | 7  |
| 3.1   | Inleiding .....                                                           | 7  |
| 3.2   | Rijksbeleid .....                                                         | 7  |
| 3.2.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                     | 7  |
| 3.2.2 | Instructieregels Rijk (AMvB's) .....                                      | 7  |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                                                  | 8  |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022 .....    | 8  |
| 3.3.2 | Woonakkoord regio Alkmaar .....                                           | 10 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid .....                                                 | 11 |
| 3.4.1 | Omgevingsvisie Alkmaar 2040 .....                                         | 11 |
| 3.4.2 | Parkeernormennota 2017 - 2027 .....                                       | 11 |
| 3.5   | Conclusie beleidskader .....                                              | 11 |
| 4     | Fysieke leefomgeving .....                                                | 12 |
| 4.1   | Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw .....                          | 12 |
| 4.2   | Bodemkwaliteit .....                                                      | 12 |
| 4.3   | Water .....                                                               | 13 |
| 4.4   | Natuur .....                                                              | 14 |
| 4.5   | Geluid .....                                                              | 14 |
| 4.6   | Bedrijven en milieuzonering .....                                         | 15 |
| 4.7   | Verkeer en parkeren .....                                                 | 15 |
| 4.8   | Luchtkwaliteit .....                                                      | 16 |
| 4.9   | Omgevingsveiligheid .....                                                 | 16 |
| 4.10  | M.e.r.-beoordeling .....                                                  | 16 |
| 4.11  | Gezondheid .....                                                          | 17 |
| 4.12  | Conclusie effecten fysieke leefomgeving .....                             | 17 |
| 5     | Uitvoerbaarheid .....                                                     | 18 |
| 5.1   | Financiële uitvoerbaarheid .....                                          | 18 |
| 5.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                    | 18 |
| 6     | Belangenafweging en conclusie .....                                       | 19 |
| 6.1   | Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? ..... | 19 |
| 6.2   | Conclusie .....                                                           | 19 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de horecavoorziening met bedrijfswoning op de locatie Noordeinde 41b te Noordeinde in gebruik te nemen als reguliere woning. Op grond van het omgevingsplan heeft de locatie de bestemming Horeca. Regulier wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het omgevingsplan. Voor deze afwijking is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor planologisch strijdig gebruik aangevraagd. Een vereiste bij deze aanvraag is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met de voorliggende 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (GoFlo, hierna: onderbouwing) wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling daarmee in lijn is.

## 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de noordzijde van het lintdorp Noordeinde. De locatie is hieronder op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied op luchtfoto

## 1.3 Het omgevingsplan

Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het omgevingsplan gemeente Alkmaar. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in werking getreden. Het omgevingsplan gemeente Alkmaar bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast

bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de voormalige Rijsregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar de decentrale overheden.

De bouw- en gebruiksregels die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen.

| Bestemmingsplan           | Vastgesteld   | Status         |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Kleine Kernen             | 12 juli 2012  | Onherroepelijk |
| Parapluplan Parkeren 2018 | 13 april 2018 | Onherroepelijk |

#### Bestemmingsplan Kleine Kernen

Het projectgebied heeft in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' de bestemming 'Horeca'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie III' voor het behoud en de bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

De als 'Horeca' bestemde gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf in categorie 1. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Het gebruik van het pand als reguliere woning is in strijd met het omgevingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kleine Kernen

#### Parapluplan Parkeren 2018

In het Parapluplan Parkeren 2018 is bepaald dat voldaan moet worden aan de parkeerregels uit de gemeentelijke parkeernota. Op grond hiervan moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen.

## 1.4 Procedure

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is de voorgenomen ontwikkeling niet passend binnen het geldend planologisch kader. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikken alle gemeenten over een tijdelijk omgevingsplan. Er zijn 2 mogelijkheden om medewerking te verlenen aan initiatieven die niet passend zijn binnen het omgevingsplan:

1. Wijziging van het omgevingsplan;
2. Verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet biedt hiervoor het kader.

Er wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om buitenplannen af te wijken van het omgevingsplan.



## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het project. In de GoFlo wordt beoordeeld of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan geldend beleid (hoofdstuk 3) en anderzijds een beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Aan de hand van de toetsing van de verschillende aspecten, wordt in hoofdstuk 6 een belangenafweging gemaakt. Hieruit volgt of de beoogde activiteit aanvaardbaar is.

## 2 Planbeschrijving

Het dorp Noordeinde ligt in de Eilandspolder ten noorden van Graft. Noordeinde bestaat uit een oud dorpslint. Noordeinde was in de 17<sup>e</sup> eeuw een bloeiende woongemeenschap met meer dan 600 inwoners. In het lintdorp langs de Sapmeer en Noordeindermeer was, na de reformatie, een vrijplaats voor anders gelovigen. Zo was er een rooms-katholieke schuilkerk, bereikbaar via het nog steeds bestaande kerkepad. Ook vele doopsgezinden vestigden zich hier. Vooral na de brand in de Rijkpolder (1654) nam het aantal toe.

Het beeld van Noordeinde werd in de 19<sup>e</sup> eeuw bepaald door touwslagerijen met lijnbanen. De bewoners van Noordeinde waren kleine boeren of ze waren werkzaam in de lijn- en nettenbanen, in de hekelhokken en in een enkele zeilweverij. Momenteel wonen er een kleine 100 personen op het Noordeinde. De meeste huizen zijn rond de laatste eeuwwisseling gerenoveerd of herbouwd.

Het perceel Noordeinde 41b vormt het laatste woonperceel aan de noordzijde van Noordeinde. Tot 1989 was hier een snackbar met botenverhuur gevestigd. Daarna is het pand in gebruik genomen als restaurant. In 2004 is boven het restaurant een bedrijfswoning gerealiseerd en in 2009 is het restaurant uitgebreid.



Afbeelding 2.1: foto huidige situatie

Sinds eind 2025 is het restaurant gesloten. Uit de verkoop is gebleken dat er geen animo is om het restaurant voort te zetten, ondanks de reële vraagprijs. Er blijkt geen markt voor behoud van de horecafunctie op de locatie.

Gelet op de grote woningbehoefte is de wens om de functie van het pand te wijzigen naar wonen. Het pand biedt ruimte aan één woning. Ten behoeve van de functiewijziging zal het pand inpandig worden verbouwd. Aan de buitenzijde vinden geen aanpassingen plaats..

## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

#### *Betekenis voor het project*

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Er wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de grote woningbehoefte en leegstand wordt voorkomen. Het relevante beleidskader wordt verder gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

#### 3.2.2 *Instructieregels Rijk (AMvB's)*

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;



- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

#### *Betekenis voor het project*

De functiewijziging heeft een beperkte aard en omvang en is zonder belangrijke ruimtelijke gevolgen. De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Op de specifieke milieu- en omgevingsaspecten wordt in hoofdstuk 4 ingegaan. Hierbij wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (in werking vanaf 12 februari 2026). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

#### *Betekenis voor het project*

##### Artikel 6.18a Landelijk gebied

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. In de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat dit uitsluitend betrekking heeft op locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. De locatie maakt onderdeel uit van het dorpslint van Noordeinde. Er is geen sprake van nieuwbouw maar van een functiewijziging van restaurant met bedrijfswoning naar reguliere woning.

Op grond van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Omdat uitsluitend sprake is van een functiewijziging is geen sprake van een aantasting van de kernwaarden van



het ensemble Schermer-Beemster. Er is sprake van bestaande bebouwing met een stedelijke functie.

#### Artikel 6.59 en 6.59a: Beschermd landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd landschap Eilandspolder. Het beschermd landschap Eilandspolder bestaat uit twee delen: de Eilandspolder en Polder Mijzen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het beschermd landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het beschermd landschap omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het beschermd landschap is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

In het beschermd landschap zijn ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Voor woningbouw geldt dat niet meer dan 25 woningen in een omgevingsplan, of afwijking daarvan, kunnen worden toegestaan. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

De kernkwaliteiten van het beschermde landschap zijn vastgelegd in de verordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast. De kernkwaliteiten zijn hieronder beschreven waarbij is aangegeven dat geen sprake is van aantasting van deze kernkwaliteiten.

| Kernkwaliteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Betekenis voor het project                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Aardkundige en landschappelijke karakteristiek</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                     |
| De soms grillige veenwaterlopen in het beschermd landschap Eilandspolder tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.                                                                                                                | Met de onderhavige ontwikkeling worden geen waterlopen gewijzigd of aangetast.                      |
| Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt het landschap met haar geschiedenis zichtbaar. Het gebied is cultuurhistorisch van hoge waarde. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar.                                                                                                                                                                                                | Met de onderhavige ontwikkeling blijft het verkavelingspatroon in tact.                             |
| <i>Openheid en ruimtebeleving</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |
| Het open polderlandschap is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.                                                                                                                                         | Er is geen sprake van een ontwikkeling in het open landschap.                                       |
| Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid | Er is sprake van een bestaande stedelijke functie dat geen geschikt habitat biedt voor weidevogels. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| van deze combinatie van factoren in het beschermde landschap Eilandspolder is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar vallen binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet.                                    |                                                                                     |
| <i>Ruimtelijke dragers</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
| De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in een karakteristieke, langgestrekte en kortere bebouwingslinten en enkele kortere bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en dienen zorgvuldig te worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijsbebouwing in de linten is een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijs bebouwing als de ontsluiting hiervan parallel aan het lint gelegd wordt of 'hofjes' gecreëerd worden | De functiewijziging leidt niet tot aantasting van het doorzicht naar het landschap. |
| Stolpenstructuren zijn kenmerkend en uniek voor Noord-Holland. Verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Er zijn geen effecten op de stolpenstructuur.                                       |

### 3.3.2 Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord Regio Alkmaar is vastgesteld in juli 2021 en zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een bestaand pand (restaurant met bedrijfswoning) naar een woning. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale woonakkoord.



### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

Eén van de ambities die wordt uitgesproken in de Omgevingsvisie is de compacte stad. De gemeente kiest niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven.

#### *Betekenis voor het project*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ambitie van de compacte stad door middel van een functiewijziging van een bestaand pand.

#### 3.4.2 Parkeernormennota 2017 - 2027

De Parkeernormennota 2025 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

#### *Betekenis voor het project*

In het plan wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2025 – 2027. Het parkeren wordt op het eigen perceel opgelost. In paragraaf 4.7 is dit toegelicht.

### 3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie.



## 4 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving is per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Alkmaar zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

### 4.1 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### *Betekenis voor het project*

Het perceel kent een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bouwplan/bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd. Er vinden geen bodemingrepen plaats waardoor deze verstoringsnorm niet wordt overschreden.

Aan de buitenzijde van het pand vinden geen aanpassingen plaats. Er is geen sprake van een aantasting van cultuurhistorische waarden.

### 4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

### *Betekenis voor het project*

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De resultaten zijn hieronder beschreven.

In het mengmonster van de puinhoudende zandgrond overschrijden de gehalten aan koper en lood de interventiewaarden. Daarnaast zijn verhoogde gehalten aan kwik, nikkel, kobalt, som PAK en minerale olie aangetroffen.

In het mengmonster van de puinhoudende kleigrond overschrijden de gehalten aan lood en som PAK de index van 0,5. Daarnaast zijn verhoogde gehalten aan nikkel, koper, zink, cadmium en kwik aangetroffen.

In het enkelvoudige meest verdachte grondmonster van de ondergrond uit boring 2 overschrijdt het gehalte aan lood de interventiewaarde. Daarnaast overschrijdt het gehalten aan koper de index van 0,5 en zijn verhoogde gehalten aan kwik, kobalt en som PAK aangetroffen.

In het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Om cijfermatig uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk.

De aangetroffen verhogingen zijn verklaarbaar uit omgevingsfactoren. Aangezien plaatselijk interventiewaarden worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is in principe nader onderzoek noodzakelijk. Hiertoe dient in eerste instantie de omvang van de verontreinigingen beter in kaart te worden gebracht.

Op de locatie zijn in het verleden al meerdere onderzoeken uitgevoerd met een vergelijkbare uitkomst, waardoor aanvullend bodemonderzoek niet zinvol wordt geacht. Op de locatie zijn in de puinhoudende grond lokaal sterke verontreinigingen aanwezig met zware metalen.

Aan het bevoegd gezag zal worden gevraagd een uitspraak te doen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik of dat er sanerende maatregel noodzakelijk zijn. Deze beslissing wordt genomen op basis van de actuele risico's voor de mens en het ecosysteem bij het huidige of beoogde gebruik. Ook worden de actuele verspreidingsrisico's in de afweging betrokken. Op basis van de nu bekende gegevens wordt afgeraden om op de locatie consumptiegewassen te verbouwen.

Indien een sanering noodzakelijk is, staat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

## **4.3 Water**

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 41b te Noordeinde, Landview, 24 februari 2025



#### *Betekenis voor het plan*

Voor gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig.

## 4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

#### *Betekenis voor het project*

##### Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Eilandspolder' ligt aan de overzijde van de weg Noordeinde. De functiewijziging van restaurant met bedrijfswoning naar een reguliere woning leidt tot minder verkeer en minder verstoring op het Natura 2000-gebied.

Er is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd<sup>2</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

##### Soortenbescherming

Er is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkennd) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

## 4.5 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

#### *Betekenis voor het project*

Om de geluidbelasting op de woning als gevolg van wegverkeer te bepalen is akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. De planlocatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van het Noordeinde en de Meerdijk. Dit zijn gemeentewegen. De te verwachten waarde van geluid van deze wegen is bepaald en getoetst aan de wettelijke normen.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer volgt dat de waarde van geluid van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van het gebouw Noordeinde 41b de standaardwaarde van 53 dB Lden niet overschrijdt. De berekende maximale waarde is 53 dB Lden.

Voldaan wordt aan de wettelijke norm. Het nader beschouwen/onderzoeken van mogelijke

<sup>2</sup> Memo stikstofdepositie Noordeinde 41b, Els & Linde, 18 februari 2026

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek Noordeinde 41b in Noordeinde, Buro DB, 4 februari 2026



geluidsbeperkende maatregelen is voor dit plan niet nodig. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging.

#### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

De Omgevingswet en het omgevingsbeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

##### *Betekenis voor het project*

In de directe omgeving zijn uitsluitend woningen en geen bedrijfsfuncties aanwezig. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren

##### *Betekenis voor het project*

In de huidige situatie is sprake van een restaurant met bedrijfswoning. De functiewijziging naar een reguliere woning leidt tot een afname in de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Parkeernormennota 2025 – 2027. De locatie valt in de categorie 'Dorpen en overig'. De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is bepaald op basis van een woning in de categorie 'Woning (> 125 m<sup>2</sup> BVO)'. De parkeerbehoefte bedraagt in deze categorie 2,2 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Gelet op de afname in parkeerbehoefte in vergelijking met de huidige functie wordt dit aanvaardbaar geacht.



Afbeelding 4.1: Parkeerruimte

## 4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

### *Betekenis voor het project*

Er is sprake van de functiewijziging van restaurant met bedrijfswoning naar een reguliere woning. De functiewijziging leidt tot een afname in de verkeersgeneratie. Het project draagt niet bij aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## 4.9 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

### *Betekenis voor het project*

Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied voor omgevingsveiligheid. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen gebruikswijziging.

## 4.10 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

#### *Betekenis voor het project*

Met de functiewijziging van een bestaand pand binnen bestaand stedelijk gebied is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

### **4.11 Gezondheid**

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

#### *Betekenis voor het project*

De gemeente Alkmaar heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

### **4.12 Conclusie effecten fysieke leefomgeving**

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.



## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De directe burens zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 8 weken.

## 6 Belangenafweging en conclusie

### 6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties).

Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

### 6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de functiewijziging van horecavoorziening naar woning op de locatie Noordeinde 41b te Noordeinde aanvaardbaar