

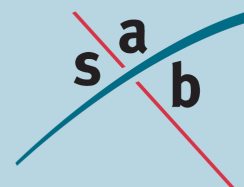
Uitwerkingsplan

De Pauw fase 2

Toelichting

Gemeente Alkmaar

Datum: 14 maart 2017
Projectnummer: 160163
ID: NL.IMRO.0361.UP00100-0305



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	5
1.4	Opzet van het Uitwerkingsplan	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Historische ontwikkeling De Rijk	6
2.2	Bestaande situatie De Rijk en De Pauw	7
3	Het plan	9
3.1	Fasering	9
3.2	Stedenbouwkundige opzet	9
3.3	Woningbouwprogramma	12
4	Beleid	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Rijksbeleid	18
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Regionaal beleid	24
4.5	Gemeentelijk beleid	26
4.6	Conclusie Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	29
5	Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Milieu	30
5.3	Omgevingsaspecten	39
6	Economische uitvoerbaarheid	49
7	Wijze van bestemmen	50
7.1	Algemeen	50
7.2	Bestemmingen	51
8	Procedure	53
8.1	Overleg en participatie	53
8.2	Zienswijzen	53

Bijlagen

- Bijlage 1: Nader onderzoek Wet natuurbescherming waterspitsmuis en noordse woelmuis De Pauw, SAB, 23 december 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten oosten van het Noordhollandse dorp De Rijk ligt een gebied dat als “De Pauw” bekend staat. Een deel van dit gebied wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie. De voormalige gemeente Graft-De Rijk heeft als gevolg van het stringente provinciale beleid een aantal jaren weinig of geen locaties voor woningbouw tot ontwikkeling kunnen brengen. Daardoor is sprake van een stagnerende lokale woningmarkt. De ontwikkeling van het gebied De Pauw kent een lange voorgeschiedenis. Reeds in de jaren '70 van de 20^e eeuw is hier woningbouw voorzien.

Voor het plangebied is recent een bestemmingsplan vastgesteld en is onherroepelijk (“moederplan”). Dit moederplan heet De Pauw Graft-De Rijk en is vastgesteld op 13 december 2012 en is onherroepelijk geworden op 1 augustus 2013. De rapportage stedenbouwkundig & beeldkwaliteitsplan woningbouwlocatie De Pauw Graft-De Rijk 24 oktober 2012 ligt ten grondslag aan de principes en voorwaarden waaronder de ontwikkeling tot stand moet komen. Het plan gaat uit van de bouw van maximaal 142 woningen. De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Fase 1 is reeds gerealiseerd en was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gedetailleerd genoeg om als gedetailleerde eindbestemming op te nemen. Voor de overige fasen gold dat toen nog niet. Om die reden is voor het overige deel een ‘Uit te werken bestemming’ opgenomen. In het kort houdt dit in dat hier pas gebouwd mag worden nadat een Uitwerkingsplan is vastgesteld.

Op dit moment is fase 2 concreet geworden. Voor deze fase is daarom dit Uitwerkingsplan opgesteld. De systematiek van dit plan verhoudt zich met de wijze waarop fase 1 in het moederplan is vervat.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt nabij het dorp De Rijk in de gemeente Alkmaar. De begrenzing wordt aan de oostkant gevormd door de Beemster Ringvaart. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan sportvelden en bebouwing nabij de Jan Ploegerlaan. Aan de west- en noordkant grenst het plangebied aan de bebouwde kom van De Rijk. Op navolgende afbeeldingen is het plangebied van De Pauw weergegeven in rood met daarin globaal het gebied van fase 2 in blauw weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit Uitwerkingsplan.



Luchtfoto omgeving plangebied
Bron: Google Earth



Luchtfoto plangebied
Bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

De gronden waarop het stedenbouwkundig plan geprojecteerd is vallen onder de werking van de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan “De Pauw” vastgesteld bij raadsbesluit van 13 december 2012
- 1^e partiële herziening bestemmingsplan “De Pauw”, vastgesteld bij raadsbesluit van 4 februari 2016.

Ter plaatse geldt een bestemming “Woongebied - Uit te werken”. Binnen deze bestemming mogen woningen worden gerealiseerd, doch niet eerder dan dat een Uitwerkingsplan is vastgesteld. In artikel 7 zijn regels opgenomen waaraan het Uitwerkingsplan of beter de ontwikkeling dient te voldoen. Via de partiële herziening zijn de leden 7.2.1 a en 7.2.1 b komen te vervallen. Sublid 7.2.2 a is vervangen door: een afwijking van maximaal 20% van de in artikel 7.2.1 onder h en i genoemde aantallen, met dien verstande dat het maximaal in artikel 7.2.1 onder f genoemde aantal van 111 woningen niet wordt overschreden.

1.4 Opzet van het Uitwerkingsplan

Dit Uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de historische ontwikkeling. Hoofdstuk 3 licht het stedenbouwkundige plan toe. Een toets aan het ruimtelijk relevante beleid van diverse overheden komt in het vierde hoofdstuk aan bod. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid. In hoofdstuk 5 is aandacht voor de haalbaarheidsaspecten zoals milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. Het zesde hoofdstuk gaat in op de economische uitvoerbaarheid en het zevende hoofdstuk op de wijze van bestemmen. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de planologische procedure.

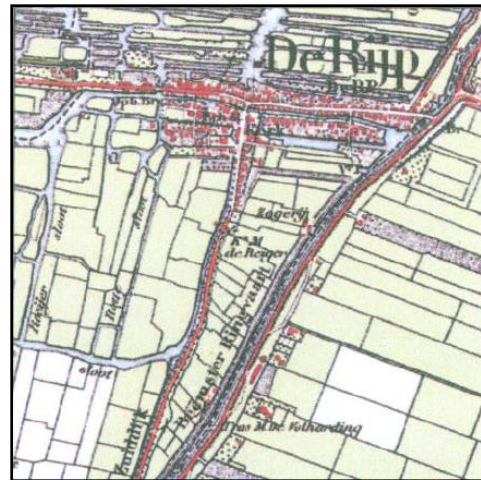
2 Huidige situatie

2.1 Historische ontwikkeling De Rijk

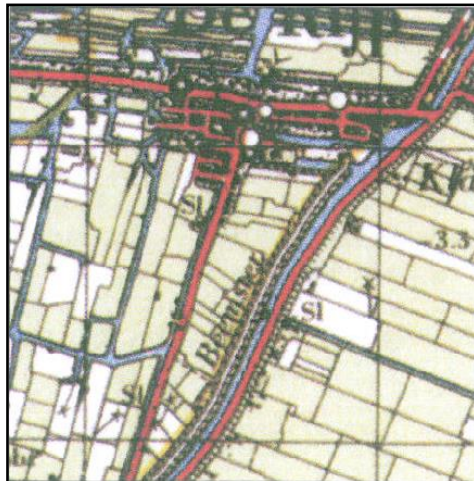
De Rijk is ontstaan in het begin van de 15^e eeuw, toen inwoners van Graft aan de oever van de Beemster een vissershaven stichtten. De Rijk is van oorsprong een handels- en vissersdorp, dat gericht was op de haringvangst en de walvisvaart. In De Rijk was sprake van op de visserij gerichte nevenindustrieën en fabrieksmolens. Rond 1730 verkeerde De Rijk in een economische crisis, doordat de haringvloot verdween. De bevolking zocht zijn toevlucht in de winkelnering en in de jaren 1890 in de grove tuinbouw. Navolgende afbeeldingen betreffen topografische kaarten uit verschillende perioden.



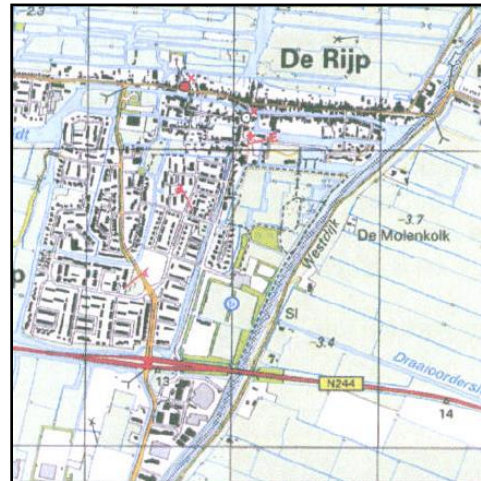
Topografie 1857



Topografie 1905



Topografie 1961

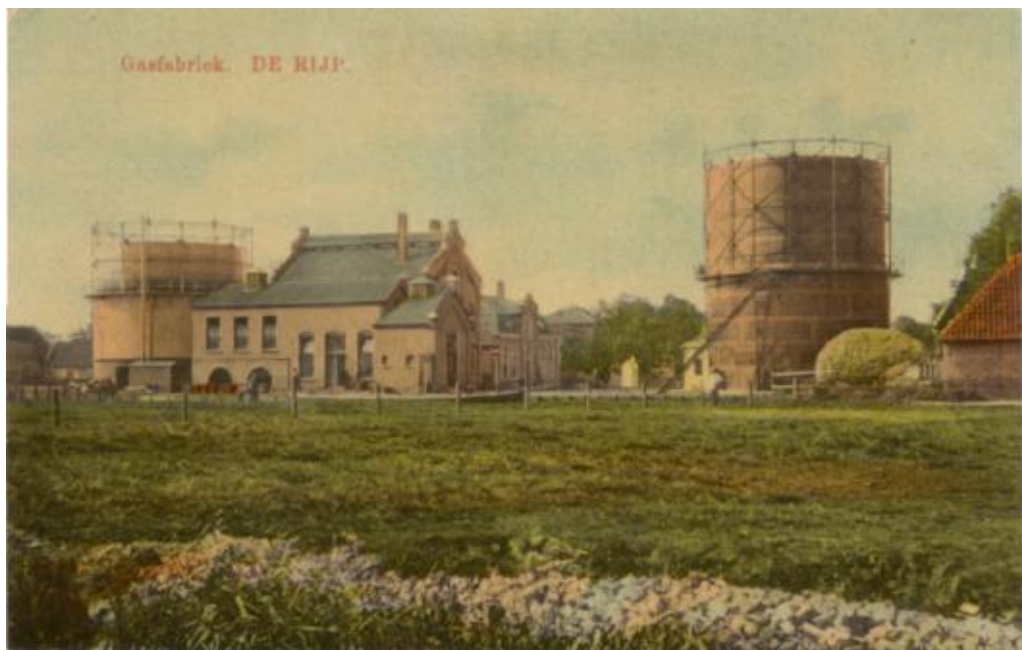


Topografie 2004

Op de kaart van 1857 heeft De Rijk de grootte van het huidige Beschermd Dorpsgezicht (in 1969 aangewezen). Locatie De Pauw is op de aanwezigheid van een zaagmolen na, volledig onbebouwd. De Pauw ontleent haar naam aan de houtzagersmolen De Pauw, welke in 1686 naar de Rijk is vervoerd om er op een vrij omheind erf balken mee te zagen. De molen beschikte over windrecht, hetgeen verklaart waarom De Pauw vrij is gebleven van bebouwing. De zaagmolen brandde af in 1884 en is

nooit meer herbouwd. Opvallend is dat dit gebied laag ligt en volledig is omringd door dijken (Zuiddijk en Beemster Ringdijk). Ook is het opvallend dat dit gebied ten opzichte van de aangrenzende gebieden een eigen, relatief kleinschalige verkaveling kent. De verkaveling is oost-west gericht en kent relatief veel waterlopen.

Tussen 1857 en 1905 zijn nauwelijks veranderingen waarneembaar door de slechte economische situatie. Op de kaart van 1961 is te zien dat aan de westkant van het Zuideinde de eerste planmatige ontwikkelingen ontstaan, waarmee de transformatie naar een forensendorp wordt ingezet. De Meelzak (ten noorden van het plangebied) is bebouwd met de gasfabriek. Deze gasfabriek werd al in 1867 gebouwd om de straatverlichting van het dorp te verzorgen in plaats van olielampen. Nadien is de fabriek talloze malen verbouwd, uitgebreid of herbouwd. In 1959 werd de fabriek buiten werking gesteld en daarna afgebroken.



Zicht op de gasfabriek

Bron: www.inoudeansichten.nl

Tussen 1961 en 2004 hebben grote veranderingen plaatsgevonden. De Rijk is fors gegroeid met diverse woonuitbreidingen ten westen van het Zuideinde. Hierdoor is ook de verkeersstructuur aangepast. Binnen het dorp is de Driemaster aangelegd en op regionale schaal is de N244 aangelegd, ten zuiden van De Rijk. Op de Meelzak is een jachthaven gerealiseerd.

2.2 Bestaande situatie De Rijk en De Pauw

De oude kern van De Rijk ligt aan de noordkant van het plangebied. Dit gebied is beschermd als Beschermd Dorpsgezicht. Nieuwere woonwijken zijn ten zuiden van de oude kern gebouwd. Via deze woonwijken wordt De Rijk ontsloten op de N244. In en nabij de oude kern zijn de meeste voorzieningen gevestigd. In de woonwijken die vanaf 1960 zijn ontwikkeld, zijn met name woningen aanwezig. Tussen het Zuideinde en de Beemster Ringvaart ligt De Pauw met enkele sportfaciliteiten en enkele woningen aan De Reiger. Ter plaatse van het sportcomplex is de oorspronkelijke verkave-

ling nauwelijks meer herkenbaar. De dijken en de vele waterlopen zijn echter wel kenmerkend voor de oorspronkelijke situatie van het gebied en de omgeving. Navolgende foto's tonen het plangebied in 2012, vóór de ontwikkeling.



De Pauw
Bron: SAB



De Pauw
Bron: SAB

3 Het plan

3.1 Fasering

Het plangebied De Pauw is in vier fasen verdeeld en wordt per fase nader uitgewerkt. Hiervoor is gekozen om in de toekomst een zekere speelruimte te hebben voor de nadere invulling van de gebieden. Het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan is voor het hele gebied De Pauw opgesteld. In dit Uitwerkingsplan wordt eerst het stedenbouwkundige plan als intentie voor de *gehele* woningbouwlocatie De Pauw toegelicht. Dit Uitwerkingsplan maakt echter bij recht alleen het zuidelijk gelegen deel fase 2 mogelijk. Na de beschrijving van het kader wordt daarom ingezoomd op fase 2 en aangetoond hoe deze fase past binnen het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Fase 1 is reeds gebouwd en bestaat uit 31 woningen in verschillende categorieën. Het overige deel van het plangebied wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij de verdere fasering en inhoudelijke uitwerking bij vaststelling van dit Uitwerkingsplan nog niet bekend is. Navolgende afbeelding toont globaal de verschillende deelgebieden (het blauw gemarkeerde deel valt niet meer in het deelgebied van fase 2 dat thans voorligt; dit deel wordt later uitgewerkt).



Fasering stedenbouwkundig plan
Bron: Beeldkwaliteitplan De Pauw

3.2 Stedenbouwkundige opzet

3.2.1 Inleiding

Het oude dorp De Rijp heeft als inspiratiebron gefungeerd voor het stedenbouwkundig ontwerp van De Pauw. De woonwijk is echter nadrukkelijk geen kopie van het oude dorp, maar een eigentijdse variatie hierop in de vorm van een woonwijk. In die eigentijdse wijk zijn elementen gebruikt (zowel stedenbouwkundig als architectonisch) die ook in het oude dorp aanwezig zijn. Hiermee sluit de wijk in tegenstelling tot bijvoorbeeld de jaren '70 en '80 uitbreidingen op eigentijdse wijze aan bij de identiteit van De Rijp.

De ontstaansgeschiedenis van De Rijp bepaalt voor een deel de stedenbouwkundige karakteristiek van het dorp. De Rijp lag op het Schermereiland, waar op enig moment een dijk is opgeworpen voor de bescherming tegen het water. Aan de zuidzijde van de dijk ontstond De Rijp. Hierdoor heeft het dorp een oost-west oriëntatie. De percelen grenzen veelal met hun achterzijde aan het water. De typische Noord-Hollandse huisjes komen vaak voor: huizen met een houten gevel haaks op de straat. Lijst- tuit en puntgevels domineren waarin vaak sierwerk en ornamenten zijn aangebracht. De houten gevels en deuren zijn vaak donker gekleurd; de daklijsten, windveren, makelaars en kozijnen wit. In De Rijp staan de huizen ook vaak pal op de straat in gesloten bebouwingswanden die onderbroken worden door smalle doorsteken. Het zijn deze kenmerken die de basis zijn voor dat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Fase 2 past binnen de stedenbouwkundige opzet van het totaal. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Graft-De Rijp heeft op 9 december 2014 een besluit genomen over de precieze verkaveling van de gronden gelegen in fase 2 van De Pauw. De belangrijkste wijziging is dat de watergang evenwijdig is gemaakt aan de watergang ten noorden van fase 1. Door deze aanpassing ontstaat in fase 2 een efficiëntere verkaveling en in fase 3 iets meer flexibiliteit. Verder is het parkeren beter verdeeld en is de groene as uit de eerste fase doorgetrokken. De typische Rijpse bebouwingselementen en positie van de gebouwen komen ook terug in fase 2. Het onderhavige Uitwerkingsplan past binnen de gestelde uitwerkingsregels.

In navolgende paragrafen worden allereerst de algemene principes verder toegelicht. Vanaf paragraaf 3.3. en verder wordt vervolgens ingezoomd op fase 2.

3.2.2 Groene omloop

De Pauw wordt een compacte, stenige woonwijk, waarbij ruim groen om de wijk heen ligt in de vorm van de zogenaamde “groene omloop” met ruimte voor recreatie en speelplekken. De redenen voor de keuze van groen om de wijk heen zijn:

- De Pauw grenst aan de westzijde aan bestaand bebouwd gebied, een groene buffer tussen de bestaande percelen en de nieuwe wijk creëert een fysieke scheiding;
- Ten opzichte van groen in de wijk biedt een groene omloop een betere mogelijkheid om de parkfunctie, die De Pauw heeft voor het bestaande dorp, te behouden;
- Een compacte, stenige wijk past bij de identiteit van De Rijp, ruim gebruiksgroen is echter ook een belangrijke woonkwaliteit. Een groene omloop maakt beide aspecten mogelijk; Vanuit ruimtelijk, waterbouwkundig en archeologisch oogpunt is afstand tussen woonwijk en de dijk wenselijk;
- In verband met mogelijke geluidhinder (sportvelden en provinciale weg) is afstand aan zuidzijde noodzakelijk.

3.2.3 Bebouwingslinten

De oost-west gerichte structuur van het oude dorp komt terug door vier bebouwingslinten waaraan het merendeel van de woningen een plaats krijgt. De linten bieden doorzicht naar de dijk en de Beemster Ringvaart. Ieder lint krijgt een mix aan woningtypen, zodat er een divers straatbeeld ontstaat. De bebouwing aan de linten staat net als in het oude dorp op compacte wijze direct met de voorgevel aan de straat, hoofdzakelijk met een haakse nokrichting. Bijzondere bebouwing, die inspringt in het profiel, markeert steevast het oostelijke einde van de ruimte.

3.2.4 Water

Achter de bebouwingslinten bevinden zich vier brede watergangen, waardoor net als in het oude dorp vrijwel ieder perceel aan het water grenst. De watergangen vormen een privé woonkwaliteit (achtertuinten aan rietoevers en brede watergangen), maar vormen ook belangrijke zichtlijnen naar de Beemster Ringvaart. Ter hoogte van de bijzondere ruimten hebben de watergangen wel een openbaar karakter en doen deze nadrukkelijk mee in het beeld van de openbare ruimte. Aan de oost- en westzijde zijn de watergangen verbonden, zodat er sprake is van een gesloten systeem. De woonwijk krijgt daarmee aan drie zijden (oost, zuid en west) een waterrijke rand tussen de wijk en de groene omloop. De bruggen hebben een minimale doorvaarhoogte van 1,1 meter. Daar waar het water aan de groene omloop grenst, is sprake van natuurlijke oevers met plasberm en talud. Daar waar het water aan de tuinen of de openbare ruimte van de wijk grenst, is er sprake van een plasberm in combinatie met een beschoeiing.

3.2.5 Randen en entree

Hoewel de volledige wijk omgeven is door de groene omloop verschilt het karakter van de randen. De oostelijke rand van de wijk grenst aan de Beemster Ringvaart. Deze rand krijgt een representatieve uitstraling met op afstand van elkaar geplaatste bebouwingskoppen aan een natuurlijke groen-blauwe zone. De bebouwingskoppen die aan het eind van een bebouwingslint staan, zijn daarbij stedenbouwkundige accenten in de vorm van appartementen geïnspireerd op de stijl van de “De Rijpse” pakhuizen. De noordelijke rand grenst aan de jachthaven en vormt een meer aaneengesloten bebouwingsfront, met voorzijden naar haven, dijk en groenzone. De westelijke en zuidelijke rand grenzen aan de achterzijden van bestaande woonpercelen en sportvelden. Dit uitzicht is minder aantrekkelijk dan het uitzicht op de dijken en de Jachthaven. Hier is de bebouwing daarom naar binnen gericht, met achterzijden naar het groen en voorzijden naar de straat). Ter hoogte van de wijkentree is er wel sprake van panden die met de kop naar buiten gericht zijn.

Voor de ontwikkeling van de woonwijk De Pauw is een beeldkwaliteitplan opgesteld en toegevoegd aan het stedenbouwkundig plan, dat richting geeft aan de beoogde beeldkwaliteit in de nieuwe wijk. De beeldkwaliteitseisen bevinden zich deels op het niveau van welstand en zijn daarmee niet direct relevant voor het Uitwerkingsplan. De eisen gaan over positionering, oriëntatie, hoofdmasse, gevelindeling en materiaal- en kleurgebruik. Positionering, oriëntatie en hoofdmasse zijn stedenbouwkundige aspecten. Te denken valt aan de wens de woningen overwegend in een rooilijn grenzend aan de straat te plaatsen, te voorzien van een zadel, schild of mansardekap met een bepaalde maximale goot- en bouwhoogte. Welstandelijke eisen zijn meer gelegen in de gevelindeling, welke onder meer robuust en overwegend verticaal moeten zijn, en het materiaalgebruik (in hoofdzaak baksteen en oranje pannendaken).

De *stedenbouwkundige* aspecten zijn verwerkt in de uitwerkingsregels bij het moederplan. Aan deze regels wordt in navolgende paragraaf getoetst. De *welstandelijke* eisen komen aan bod bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning en zijn voor dit Uitwerkingsplan niet relevant.

Fase 2 vormt met 35 woningen een tweede aanzet tot de ontwikkeling van De Pauw. Het programma is gevarieerd (zie navolgende paragraaf) en wordt omringd door waterpartijen. Via een weg worden de woningen ontsloten op de centrale noord-zuidontsluitingsweg van de wijk. Met de ontwikkeling van fase 2 van De Pauw wordt aangesloten op de cultuurhistorische (bouw) kenmerken van De Rijk. Tegelijk wordt een aan het historisch centrum onderscheidenlijk woonbuurtje gerealiseerd (hiermee wordt tevens uitvoering gegeven aan de Cultuurnota van de voormalige gemeente Graft-De Rijk).

3.3 Woningbouwprogramma

3.3.1 Programma totaal plan

Het totale plan omvat maximaal 142 woningen. De woningtypen zijn per fase gemengd. Gezien de lange doorlooptijd en mogelijkheid om in de toekomst af te kunnen blijven stemmen op de woningmarkt is enige flexibiliteit in dit programma nog mogelijk. De ambitie is echter een wijk met maximaal 142 woningen met een evenredige verdeling over het goedkope, midden en dure segment.

3.3.2 Programma Fase 2

Thans ligt voor fase 2. Er is door HSB een plan ontwikkeld dat voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn neergelegd in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (en welke in de uitwerkingsregels bij het moederplan zijn vastgesteld). In navolgende paragrafen wordt steeds getoetst aan deze voorwaarden. In deze fase zijn in totaal 35 woningen voorzien. Er worden 6 blokken met rijenwoningen gerealiseerd, bestaande uit 3, 4 of 5 woningen. Eén rijenblok, namelijk die parallel ligt aan de noord-zuid verbinding, bestaat uit 3 seniorenwoningen. Verder komen er twee twee-onder-één kappers, twee vrijstaande woningen en een appartementencomplex met 8 appartementen (pakhuis). Elk afzonderlijk blok wordt in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan aangeduid als een 'volume'. Een vrijstaande woning is dus een (één) volume, net als een blok rijenwoning dat is. Zie navolgende situatieschets.



Situatieschets (Mulleners & Mulleners architecten)

3.3.3 *Bouwmassa en positionering van de woningen*

De woningen worden in een rechte rooilijn gebouwd en grenzen ofwel direct aan de straat, ofwel zijn enigszins teruggelegen. Volgens het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan mogen per woonstraat drie volumes een teruggelegen rooilijn hebben. In het plan van HSB betreft dat de rijenwoning 5,6,7 en de twee-onder-één kappers 11-12 en 18-19. Het pakhuis aan de oostzijde staat, conform het uitgangspunt uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, naar voren gesprongen ten opzichte van het lintprofiel. Daardoor vallen ze op in het profiel. De grondgebonden woningen aan de westelijke verbindingsstraat staan in een vrije rooilijn tot maximaal 5 meter achter de voorste perceelsgrens (25-26-27).

Het is van belang dat er een afwisseling ontstaat van de oriëntatie van de woningen, verschillende nokrichtingen en kapvormen zijn wenselijk. In het beeldkwaliteitplan, dat voor de locatie is opgesteld, zijn hiervoor randvoorwaarden opgenomen. De bebouwing wordt afgedekt met een zadel-, schild- of mansardedak. Het pakhuis is voorzien van een zadeldak- zie navolgende impressie hoe hieraan wordt voldaan (op het niveau van welstand kan dit gevelbeeld nog wijzigen, doch dit is voor het Uitwerkingsplan niet relevant).

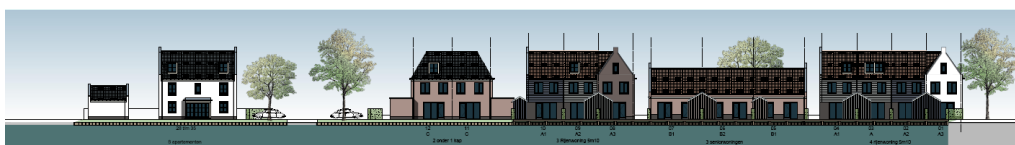
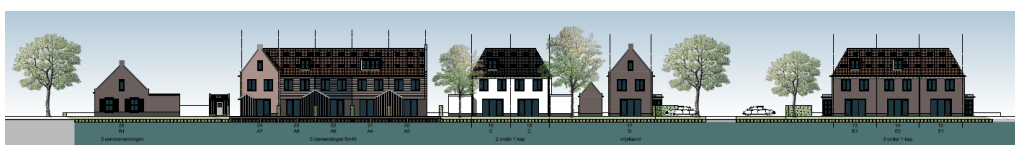


Gevelbeelden pakhuis

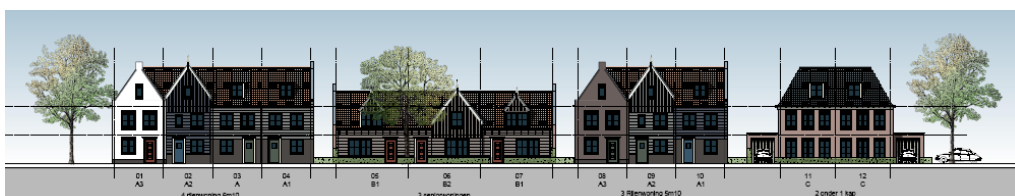
Op navolgende gevelbeelden worden tevens impressies gegeven van de rijenwoningen, twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen. Het is niet gezegd dat de woningen er ook daadwerkelijk zo uit te komen te zien. Voor het Uitwerkingsplan is slechts van belang dat wordt voldaan aan de *stedenbouwkundige* uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Het gaat dan concreet om: positie, goot- en bouwhoogte, type, aantal woningen en parkeernorm. Al deze zaken zijn vastgesteld in het Uitwerkingsplan:

- De positie ligt vast doordat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd;

- De maximale goot- en bouwhoogte is vastgesteld (conform het stedenbouwkundig plan beeldkwaliteitsplan bedraagt de maximale goothoogte 6 m en de maximale bouwhoogte 10 m met als uitzondering 7 m resp. 12 m voor het pakhuis);
- Het type is op de verbeelding vastgelegd met een aanduiding vrijstaand voor vrijstaande woningen, gestapeld voor het pakhuis, aaneengebouwd voor de rijenwoningen en twee-onder-één kap voor de twee-onder-één kappers; in de regels is vastgelegd dat ter plaatse van zo'n aanduiding uitsluitend dit type gebouwd mag worden;
- Per volume is het maximaal aantal woningen vastgelegd;
- Geregeld is dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn conform de in het moederplan gestelde norm; bovendien moet op percelen waar een vrijstaande woning en een twee-onder-één kapper komt verplicht minimaal één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig zijn.



Aanzichten gevels vanaf het water



Gevelbeelden oost-west straat



Aanzicht woningen aan noord-zuid straat

Een belangrijk uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is variatie tussen de volumes. Uit het plan van HSB blijkt dat ieder volume verschilt ten opzichte van het naastgelegen volume; dit kan zowel gaan om type, maar ook verschillen in de kapvorm, kleur of materiaal zijn verschillen. Daarbij variëren minimaal twee van de volgende kenmerken: nokrichting, goot- en bouwhoogte, kaphelling, kapvorm, gevelvorm, gevelindeling, hoofdmateriaal, beukmaat, kleurgebruik. Dit is iets wat mede op welstandelijk niveau bepaald wordt. Zoals aangegeven, is het niet gezegd dat afgebeelde woningen daadwerkelijk zo gebouwd worden. De woningen kunnen op detailniveau, gevelindeling, kleurgebruik of materialisatie nog afwijken. Dit zijn welstandelijke aspecten, waar in het Uitwerkingsplan niet op getoetst wordt. Uit de aanvraag omgevingsvergunning zal verder moeten blijken hoe het plan voldoet aan de welstandelijke eisen uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

In het bestemmingsplan De Pauw, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan worden ook regels gesteld ten aanzien van de maximale aantallen gezien over het gehele plangebied. In fase 1 zijn 31 woningen gerealiseerd. In fase 2 zijn 35 woningen ingetekend. Hiermee voorzien deze twee fasen in ongeveer de helft van het totaal aantal woningen. Dit Uitwerkingsplan past binnen de uitgangspunten van het moederplan. Dit wordt pas bij fase 3 en 4 relevant. Tot slot dient het waterprofiel minimaal 8 m breed te zijn en de westelijke noord-zuid verbindingsweg 14,5 m. Hier wordt aan voldaan.

3.3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten aan de westkant op het Zuideinde. Deze ontsluiting wordt ingericht voor autoverkeer en als hoofdontsluiting van De Pauw. De wijze van ontsluiting alsmede het aantal motorvoertuigen dat vanuit De Pauw gegenereerd wordt, is onderzocht door de Grontmij¹. In het advies wordt een drietal ontsluitingsmogelijkheden voorgesteld. In het stedenbouwkundig plan is uiteindelijk gekozen voor een ontsluiting via De Reiger. Dit omdat een ontsluiting via de Meelzak niet mogelijk blijkt en een ontsluiting via de Oranjestraat tot gevolg heeft dat een ontsluitingsweg direct achter de woonbebouwing aan De Reiger gerealiseerd moet worden. Aan de zuidzijde komt wel een fiets/voetgangersbrug die de nieuwe woonwijk met de zuidelijk gelegen sportvoorzieningen verbindt. In de toekomst is ook een reservering gemaakt in het groen om aan de noordkant een ontsluiting te realiseren op de Meelzak. Ook deze ontsluiting is geschikt voor autoverkeer.

Parkeren

In het openbare gebied worden langspaarkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen gepland op het erf bij verschillende woningen. De norm bedraagt als volgt:

- rijwoningen en appartementen in categorie 'goedkoop' (o.a. sociale huur en sociale koop) van minimaal 1,4 parkeerplaats per woning: $\rightarrow: 14 \times 1,4 = 19,6P$
- rijwoningen en appartementen in categorie 'midden', van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning: $\rightarrow 13 \times 1,8 = 23,4P$
- vrijstaande en twee-aaneen woningen en appartementen in categorie 'duur', van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning: $\rightarrow 8 \times 2 = 16P$

¹ Grontmij B.V. Verkeersadvies De Pauw, 26 november 2009.

Gelet op het programma, zouden er aldus 59 parkeerplaatsen moeten komen. Er zijn 60 parkeerplaatsen ingetekend (de twee achter elkaar geplaatste parkeerplaatsen op eigen terrein worden als één parkeerplaats gerekend). Daarmee wordt voldaan de norm.

4 Beleid

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe Uitwerkingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het laatste belang, "Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen", is juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt aangehaald als de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zie hiervoor paragraaf 4.2.3. Voor het overige zijn er geen Rijksbelangen in het geding met dit plan.

4.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door

tussenkoms van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Er zijn geen onderdelen in het Barro van toepassing op dit plangebied.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor Duurzame Verstedelijking)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drieluik opeenvolgende stappen (treden). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing:



De Ladder valt aldus uiteen in de volgende drie stappen:

1. *bepalen regionale vraag naar ruimte*: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. *bouwen binnen bestaand stedelijk gebied*: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. *goede (multi-modale) ontsluiting*: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderzocht moet dus worden of er wel behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wordt niet al elders in de regio voorzien in deze behoefte? En is er wel vraag naar deze voorziening? Blijkt er behoefte te zijn waarin in de regio niet al voorzien wordt, dan geldt de regel dat inbreiden gaat boven uitbreiden. Herstructurering en verbetering van bestaande terreinen dan wel transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe terreinen en gebouwen. Ten slotte moet de locatie op een passende wijze ontsloten worden. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen op welke manier met deze voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of het onderhavige plan dient te worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie kan worden opgemaakt, dat een bestemmingsplan dat niet in meer bouwmogelijkheden voorziet dan het oude plan, ook als het gaat om niet-benutte mogelijkheden, dan voorziet dat nieuwe plan niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen². Uit andere jurisprudentie blijkt dat mogelijk-

² ECLI:NL:RVS:2015:2062.

heden op grond van een tot dan niet benutte uitwerkingsplicht ook als planologisch onbenutte mogelijkheden worden aangemerkt³. Dit houdt in dat dit Uitwerkingsplan niet als stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Nadere toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan dient los hiervan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in, dat de uitvoerbaarheid/haalbaarheid van het Uitwerkingsplan aangetoond moet worden. Dit omvat ook de vraag of er behoefte is aan het programma, meer precies het programma voor fase 2 (35 woningen). In navolgende paragraaf (provinciaal beleid) wordt daar op ingegaan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 februari 2010 en aangenomen door Provinciale Staten op 21 juni 2010. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier zij met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Een bijzondere plaats in de structuurvisie neemt de “metropoolregio Amsterdam” in, als internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio.

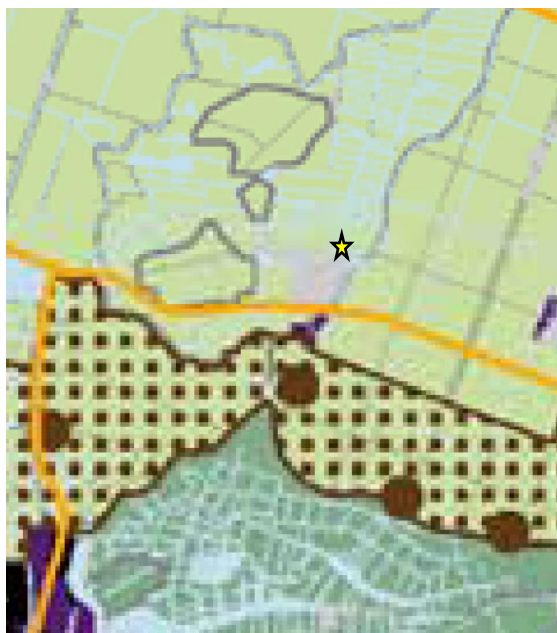
De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormt van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen valt een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn te onderscheiden:

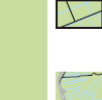
- 1 Ruimtelijke kwaliteit;
 - Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
 - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
 - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- 2 Duurzaam ruimtegebruik:
 - Milieukwaliteiten;
 - Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
 - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;

³ ECLI:NL:RVS:2016:489.

3 Klimaatbestendigheid:

- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.



	Nationale landschappen van veenweide en droogmakerijen	Droogmakerijenlandschap	- Nationaal Landschap Laag Holland, Bufferzonebeleid, Bouwen op basis van Landschaps DNA / Dorps DNA - Nationaal landschap Groene Hart. Ontwikkelen van een aaneengesloten meren en plassengebied. Gekoppeld aan bouwen op basis van Landschaps DNA / Dorps DNA en recreatieve ontwikkelingen - Combinatie landbouw met andere functies - Agrarische bouwpercelen tot 2 ha toegestaan	in nieuw beleidskader landschap en cultuurhistorie • Ruimte voor ruimteregeling
		Veenlandschap (Veenpolder- en Veenrivierenlandschap)		
	Metropolitane landschappen		Bufferzones, RodS, Ontwikkelen recreatie, Combinatie landbouw met andere functies, recreatieve verbindingen vanuit de stad	
	Blauwe Hart		- Behoud door ontwikkeling - Behoud openheid en geen stedelijke ontwikkeling - Realiseren toekomstbestendig ecologisch systeem (verbeteren ecologische kwaliteit).	
		Stelling van Amsterdam	- Behoud door ontwikkeling - Nationaal landschap	
		Nieuwe Hollandse Waterlinië	- Behoud door ontwikkeling - Nationaal landschap	

Uitsnede provinciale structuurvisie (visiekaart), plangebied bij ster

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen in het Nationaal landschap 'Laag Holland'. Hoewel het Rijk het concept Nationaal Landschap inmiddels heeft verlaten, maakt het nog wel onderdeel uit van de thans geldende provinciale structuurvisie en is het staand beleid. Het rijk heeft de provincies gevraagd regie te voeren in nationale landschappen volgens het principe "behoud door ontwikkeling". De provincie wil de identiteit van het gebied behouden. Doelstelling voor dit nationale landschap is behoud en ontwikkeling van de bestaande kwaliteiten in het Noord-Hollandse cultuurlandschap. Bestaande kernen en bestaand stedelijk gebied maken wezenlijk onderdeel uit van het Nationaal landschap. De provincie Noord-Holland wil steden en bestaand stedelijk gebied optimaal benutten en zo de landschappen open houden. Bouwen binnen "Bestaand Bebouwd Gebied" is wel mogelijk. De tekst uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening is hiervoor leidend⁴. Bestaand Bebouwd Gebied wordt hier gedefinieerd als: de bestaande of de bij een –

⁴ De Provinciale Verordening zoals die momenteel geldt, is in werking getreden op 15 januari 2016.

op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. Op het moment van de inwerkingtreding van de Verordening gold het bestemmingsplan De Pauw ('moederplan'), dat woningbouw ter plaatse reeds toestond (weliswaar na uitwerking). De Pauw behoort daarmee tot Bestaand Bebouwd Gebied.

Opgemerkt wordt dat momenteel een nieuwe Provinciale Verordening als ontwerp ter inzage is gelegd. Het begrip Bestaand Bebouwd Gebied komt hierin niet meer voor; wel wordt het begrip Bestaand Stedelijk Gebied geïntroduceerd, dat evenwel niet gelijk luidt aan het begrip Bestaand Bebouwd Gebied. De vraag doet zich voor in hoeverre het provinciaal beleid, zoals vastgesteld in de Provinciale Structuurvisie, hierdoor ten tijde van inwerkingtreding van de nieuwe Verordening simpelweg niet meer geldt, dan wel dat naar de 'oude definitie' moet worden gekeken, dan wel dat naar de definitie Bestaand Stedelijk Gebied moet worden gekeken. In de eerste twee situaties is geen sprake van strijd met het provinciaal beleid (zoals aangegeven). Volledigheidshalve wordt ook het derde scenario beschouwd. Bestaand Stedelijk Gebied wordt in de nieuwe Verordening gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De locatie is momenteel als stedelijk groen in gebruik en daar deze grenst aan woonbebouwing (fase I) kan deze, mede gezien jurisprudentie ook aangemerkt worden als stedelijk groen, en daarmee als Bestaand Stedelijk Gebied. Verdere grond voor deze conclusie wordt gevonden in jurisprudentie (zie ECLI:NL:RVS:2016:125 en ECLI:NL:RVS:2016:1372).

Duurzaam ruimtegebruik

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruikmaken van de beschikbare ruimte. De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bovengenoemde structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. Deze verordening is gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld en in werking getreden. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, geldt dat deze mogelijk zijn binnen het bestaande bebouwde gebied. Het plangebied maakt deel uit van dit gebied (zie voorgaande paragraaf). Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 en Regionaal Actieprogramma Wonen Regio Alkmaar

Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

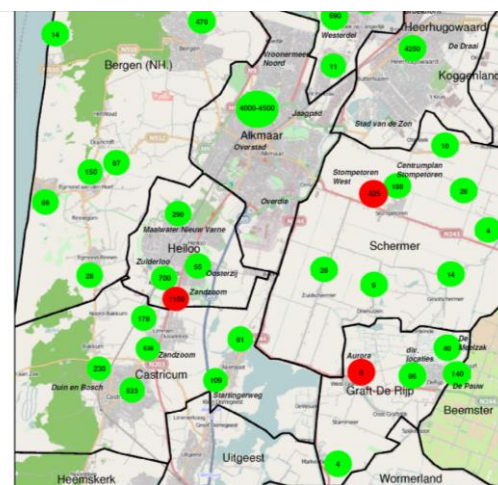
De regionale woonvisie Regio Alkmaar legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven. De Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken. In de regio is geen sprake van krimp. Tot 2040 groeit de bevolking nog (tot ca. 290.000, tegen 272.000 nu). Daarnaast zal het aantal huishoudens met name door gezinsverdunding nog flink groeien (136.000 huishoudens in 2040, tegen 119.000 nu). Dit betekent dat mensen steeds meer alleen gaan wonen en steeds minder in gezinsverband. Het aandeel 75+ zal verdubbelen. Deze demografische ontwikkeling (groei aandeel 75+) leidt tot een toename naar de vraag van wonen met zorg tot 2040.7 aangezien de 75-plussers relatief veel zorg behoeven. totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. Kwantitatief zijn er verstedelijkingsafspraken gemaakt die prestatieafspraken bevatten tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020. Voor Noord-Holland zijn deze afspraken vastgelegd in twee gebiedsdocumenten, i.c. het regionaal actieprogramma Wonen (RAP).

Regionaal Actieprogramma Wonen Regio Alkmaar

Dit RAP biedt:

- een meer realistischer benadering waarop de regio naar de woningmarkt kijkt dan in het verleden;
- woningvraag en -aanbod in de regio tot 2020;
- daarvan afgeleide reële woningplanning tot 2020;
- regionale productieafspraken over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering;

Betrokkenen zijn de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer⁵). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar).



Overzicht bekende bouwlocaties

Het project De Pauw is opgenomen in de plannen om de regionale behoefte te halen. Zodoende voorziet dit plan in de lediging van een acute regionale behoefte. Over Graft-De Rijk wordt overigens nog aangegeven dat in het verleden een deel van de bevolking is weggetrokken vanwege een forse onderplanning.

4.4.2 Nota toeristische verblijfsrecreatie Land van Leeghwater (2008)

In het gezamenlijke beleidsstuk 'Verblijfsrecreatie Land van Leeghwater' wordt inzichtelijk gemaakt wat de (ruimtelijke) mogelijkheden en beperkingen zijn voor de toeristische verblijfssector binnen de drie gemeenten, Beemster, Schermer en Graft-De Rijk. De (beleids)keuzen uit de strategienota en de nota verblijfsrecreatie zijn verwerkt in dit Uitwerkingsplan.

Dit leidt in het voorliggende Uitwerkingsplan tot het volgende:

- op bouwvlakken bestemd voor Wonen mag onder voorwaarden een bed&breakfast gerealiseerd worden.

⁵ Alkmaar, Graft-De Rijk en Schermer vormen inmiddels één gemeente.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020, voormalige gemeente Graft-De Rijk

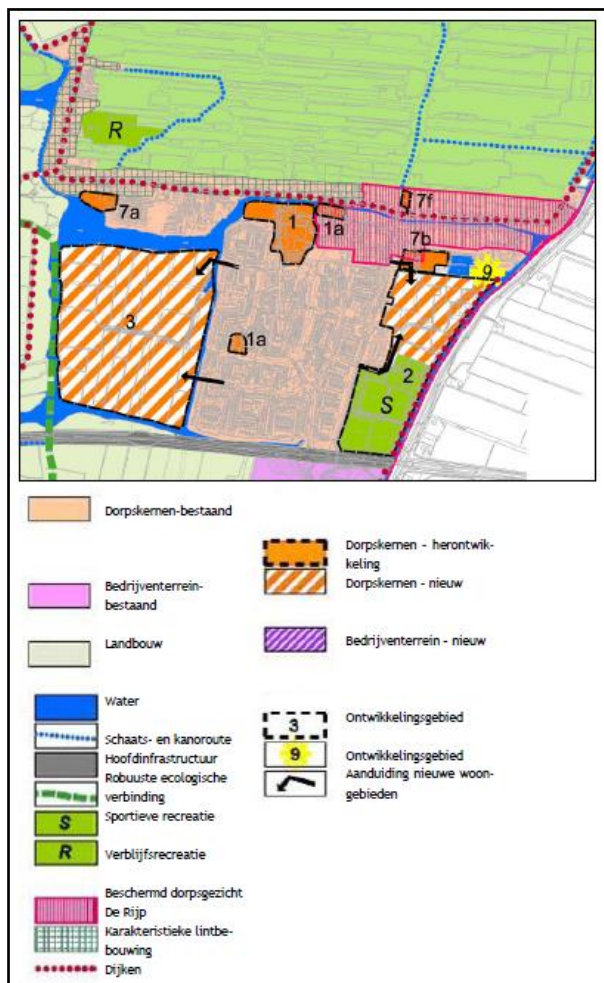
Op 24 september 2009 heeft de voormalige gemeente Graft-De Rijk de 'Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020' vastgesteld. De in de structuurvisie worden de ontwikkelingen voor de komende tien jaar uiteengezet. Duidelijk wordt voor welke gebieden ontwikkelingen voorzien worden en in welke gebieden het beleid zich juist richt op beheer van het bestaande. Graft-De Rijk streeft naar het realiseren en in stand houden van een vitale en een mooie woon- en recreatiegemeente. Bij het verder ontwikkelen van de gemeente wordt het volgende hoofduitgangspunt steeds gehanteerd: de missie van gemeente Graft-De Rijk is het vitaal houden van het landelijk gebied en de historische kernen: behoud door ontwikkeling.

Vitaliteit heeft vooral te maken met het in stand houden en zo nodig aanpassen van bestaande voorzieningen in verband met veranderingen in de bevolkingsomvang, de bevolkingssamenstelling en maatschappelijke behoeften.

Het hiervoor genoemde hoofduitgangspunt is in de structuurvisie als volgt uitgewerkt:

1. Er zal onderscheid worden gemaakt tussen de dorpen op basis van het in stand houden van het voorzieningenniveau:
 - a) De Rijk en Graft worden wat voorzieningenniveau betreft als één gebied beschouwd: hoog voorzieningenniveau;
 - b) West-Graftdijk en Markenbinnen: gemiddeld voorzieningenniveau;
 - c) Noordeinde, Oost-Graftdijk en Starnmeer: laag voorzieningenniveau.
2. Op basis van deze klassering streeft de gemeente naar de instandhouding van het volgende voorzieningenniveau:
 - a) Voor het gezamenlijke woongebied van De Rijk en Graft wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woonplaats met een hoog voorzieningenniveau.
 - b) Voor West-Graftdijk en Markenbinnen streeft Graft-De Rijk naar een aantrekkelijke woonplaats met een gemiddeld voorzieningenniveau.
 - c) Voor Noordeinde, Oost-Graftdijk en de Starnmeer streeft de gemeente naar een aantrekkelijke woonplaats, waarbij weinig maatschappelijke voorzieningen zijn voorzien. Wat er in de kernen aan bestaande maatschappelijke voorzieningen is dient behouden te worden.

Voor de kernen geldt dat woningbouw op inbreidingsplekken en in verband met kleine reconstructies mogelijk is. Op navolgende afbeelding op de volgende pagina is een fragment van de structuurvisiekaart met betrekking tot Graft en De Rijk weergegeven. Op deze kaart is ook De Pauw zichtbaar, als zijnde behorend tot de dorpskern (nieuw te bebouwen).



Uitsnede structuurvisie

Conclusie

Dit plan geeft uitvoering aan de ontwikkeling van De Pauw en past daarmee binnen de structuurvisie.

4.5.2 Steiger- en botenhuizenbeleid gemeente Graft-De Rijp (2011), voormalige gemeente Graft-De Rijp

Op 10 mei 2011 heeft het college het steiger- en botenhuizenbeleid vastgesteld als beleidsregel in de zin van artikel 4.81 Awb (Algemene wet bestuursrecht). Het steiger- en botenhuizenbeleid dient als afwegingskader in de gevallen waarbij het bestemmingsplan steiger- en botenhuizen niet bij recht toestaat of dat in het bestemmingsplan toepassing van het steiger- en botenhuizenbeleid wordt gevraagd.

In het 'steiger- en botenhuizenbeleid' zijn de volgende definities aan de orde:

- definitie steiger;
- definitie steeksteiger;
- definitie botenhuis;
- definitie landelijk gebied.

In het 'steiger- en botenhuizenbeleid' zijn de volgende beleidsregels aan de orde:

- plaatsing;
- afmetingen;

- locatie;
- doorvaartbreedte;
- rol monumentencommissie;
- redelijke eisen van welstand;
- aanvullende (locatie)eisen.

In dit Uitwerkingsplan is de bouw van steigers en botenhuisen na afwijking mogelijk. Daarbij wordt verwezen naar dit beleidsdocument voor wat betreft het voldoen aan de voorwaarden uit dit beleid.

4.5.3 Woonvisie Graft-De Rijk 2011, Inspelen op veranderende marktomstandigheden voormalige gemeente Graft-De Rijk

Zoals hierboven gesteld heeft de gemeenteraad op 15 mei 2008 de hierboven omschreven woonvisie Graft-De Rijk 2008-2015 vastgesteld. In dit visiedocument heeft de gemeente haar beleidslijn uitgewerkt waarbinnen keuzes omtrent het 'wonen' uiteengezet worden.

Gezien de veranderende marktomstandigheden, heeft de gemeente op 16 maart 2012 de Woonvisie Graft-De Rijk 2011 vastgesteld. In deze visie wordt antwoord gegeven op vragen als: "In welk tempo moet er worden gebouwd? Voor wie moet er worden gebouwd? Welke woningen moeten er worden gebouwd?"

In de woonvisie wordt geconcludeerd dat het aantal huishoudens in de periode tot en met 2020 sterk zal toenemen tot ruim 270 huishoudens. Deze huishoudensgroei wordt veroorzaakt door gezinsverdunding en de sterke toename van het aantal 75+ huishoudens. Hiermee ontstaat er voor de periode tot 2020 een woningbehoefte van 270 woningen. Aangezien prognoses op de korte termijn het meest betrouwbaar zijn, is de periode uitgesplitst naar een behoefte in de periode 2010-2015 (130 woningen) en de periode 2015-2020 (140 woningen). De ontwikkeling van De Pauw met 142 woningen in de periode tot 2020 voorziet hiermee in de lokale woningbehoefte.

Aan de hand van belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Graft-De Rijk zijn de ambities uit de woonvisie 2010-2015 opnieuw beoordeeld. Aan de hand hiervan is het beleid ten aanzien van specifieke doelgroepen, verbeteringen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw en wonen en zorg verder uitgewerkt.

4.5.4 Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008-2011), voormalige gemeente Graft-De Rijk

In 2015 is de gemeente Graft-De Rijk samen gegaan met de gemeente Schermer en de gemeente Alkmaar. Het beleid van de drie gemeenten dient te worden samengevoegd; in 2016 wordt dit beleid opnieuw ter vaststelling aangeboden aan de raad. Het beleid zal er op gericht zijn dat de wettelijke normen niet worden overschreden en de risico's inzichtelijk zijn. Uit de inventarisatie van de gemeente is overigens gebleken dat er geen situaties in de gemeente aanwezig zijn waar een onaanvaardbaar extern risico speelt. Dit plan wordt niet in de nabijheid van gevaarlijke buisleidingen, vuurwerkbedrijven of route gevaarlijke stoffen worden gerealiseerd. Zie meer in detail paragraaf 5.2.6.

4.6 Conclusie Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

In een aantal hierboven beschreven beleidsdocumenten is rechtstreeks de conclusie getrokken hoe het Uitwerkingsplan past binnen het beleid. Voor zover dat niet is gedaan, volgt dat in deze paragraaf. Het gaat hierbij vooral om de vraag hoe dit plan voorziet in een behoefte.

Dit Uitwerkingsplan voorziet in een mix aan woningtypes om aan de gedifferentieerde vraag van de woningbehoefte te voorzien, zoals vermeld in de regionale afspraken (regionale woonvisie en RAP). Deze woningbehoefte is tot en met het jaar 2020 ruim 270 woningen. De Pauw voorziet in deze behoefte. Er is ook veel aandacht voor betaalbare woningen. Om deze reden is het plan uitvoerbaar binnen het (voormalig) gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van De Pauw als woningbouwlocatie is voorts passend binnen het provinciale beleid en Rijksbelangen zijn niet in het geding. De nieuwe wijk vormt een logische afronding van de kern De Rijp. Hierdoor kunnen echt open gebieden, behorend tot het Noord-Hollandse cultuurlandschap, behouden blijven, hetgeen in overeenstemming is met de doelstellingen voor het Nationale landschap 'Laag Holland'. Het stedenbouwkundig ontwerp en de bouwmassa is passend bij de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Ook ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden is woningbouw mogelijk.

De Pauw is aangewezen als uitleglocatie voor woningbouw. De ontwikkeling past binnen het regionale beleid en voorziet in woningen voor onder meer ouderen. Qua kwaliteit worden de volgende sectoren meer en minder kansrijk geacht. Alle types die in De Pauw worden in navolgende tabel, afkomstig uit het RAP als (zeer) kansrijk gekenmerkt. De Rijp heeft een landelijk bereikbaar woonmilieu. Dit type woonmilieu is onverminderd in trek. Voorts worden enkele seniorenwoningen gebouwd, waarmee ingespeld wordt op de toenemende vergrijzing. Ook in kwalitatieve zin voorziet dit plan in een regionale behoefte.

Tot slot ligt de wens De Pauw te ontwikkelen voor woningbouw vast in de structuurvisie en draagt het plan bij aan het realiseren van de behoefte zoals genoemd in de woonvisie van de voormalige gemeente Graft-De Rijp. Het Uitvoeringsplan is zodoende in overeenstemming met Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.2 Milieu

5.2.1 *Besluit milieubeheer (Milieu-effectrapportage)*

Wettelijk kader

Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer en het op basis daarvan vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is het voor bepaalde ruimtelijke plannen die (als eerste) activiteiten mogelijk maken die nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een milieueffectrapport (MER) op te stellen of om te beoordelen of een MER opgesteld moet worden. Voor grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur geldt het Besluit milieu-effectrapportage 1994. Daarin is aangegeven dat in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld, waarin wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten.

Als een project valt onder de MER-beoordeling wordt gekeken naar de kenmerken van het project, de cumulatie met andere projecten, de ligging van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project. Voor de MER-beoordelingsplichtige projecten hoeft niet in alle gevallen een MER te worden gemaakt: er moeten bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die dat noodzakelijk maken. Projecten waarvoor een MER-beoordeling verplicht is zijn o.a.:

- de bouw van meer dan 2.000 woningen binnen de bebouwde kom (daarbij gaat het om 2.000 toe te voegen woningen, vervangende nieuwbouw valt daar niet onder);
- de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening met meer dan 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer;
- de uitvoering dan wel de wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stadsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen van 100 hectare of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderzoek

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het

Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt ruim onder de drempelwaarden die hier genoemd worden.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Dit betekent dat het verplicht is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren. De inhoudelijke vereisten voor deze beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:

- 1 kenmerken van het project;
- 2 plaats van het project;
- 3 kenmerken van het potentiële effect.

Hieronder wordt op deze punten ingegaan.

De kenmerken van het project

Het project betreft de realisatie van 27 grondgebonden woningen en 8 appartementen op een momenteel onbebouwde locatie. Het betreft een menging van vrijstaande woningen, tweekappers, appartementen en rijwoningen. Er wordt geparkeerd binnen het eigen plangebied.

De plaats van de uitbreiding (ligging ten opzichte van gevoelige gebieden)

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van De Rijp. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden.

De kenmerken van het voornemen en de potentiële effecten

Het plan omvat de bouw van 35 woningen en blijft ver onder de hierboven genoemde drempelwaarden. Hierbij kan er van worden uitgegaan, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, dat onderhavig plan niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting (flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit) ten opzichte van de huidige situatie. In de navolgende paragrafen worden de verschillende omgevings- en milieu-aspecten behandeld en wordt aangetoond dat er geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

Conclusie

De conclusie op grond van bovenstaande is, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.

5.2.2 Milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden ge-

maakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige Uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Onderzoek

Door Grontmij⁶ is in het moederplan de situatie beoordeeld in een notitie milieuzonering. Deze notitie is als bijlage opgenomen bij dat bestemmingsplan.

Ten oosten van het plangebied zijn aan de Westdijk meerdere agrarische bedrijven gesitueerd. Op basis van het Besluit Landbouw dient voor inrichtingen vanaf het emissiepunt een afstand van 100 meter tot woningen te worden aangehouden. Door middel van het bepalen van hindercirkels op basis van de grens van de inrichting, komt naar voren dat de hindercirkels (100 meter) niet tot aan het toekomstige woongebied reiken. Geconcludeerd wordt dat de betreffende agrarische bedrijven met de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden. Anderszijds is er geen hinder voor de te bouwen woningen.

In de nabijheid van het plangebied zijn tennisbanen, een jeu de boules-baan en een kantine gesitueerd en is een sporthal aanwezig. Voor een sporthal, tennisbanen (met verlichting) en veldsportcomplexen geldt op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk. De sporthal en voetbalvelden zijn op meer dan 50 meter van de geplande woonbebouwing gelegen. Geen van de tennisbanen valt echter binnen deze richtafstand.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect Bedrijven en Milieuzonering worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen verwacht.

5.2.3 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een 30-km/h regime geldt er echter geen onderzoeksplicht. Omdat de Westdijk een 50 km/h regime heeft en gezien de woonwijk binnen de geluidscontour van de provinciale weg N244 ligt, dient onderzocht te worden wat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw op te richten woningen is. Hiervoor is door Grontmij⁷ in het kader van het moederplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

⁶ Grontmij B.V. Notitie Milieuzonering De Pauw, 17 juni 2011.

⁷ Grontmij B.V. Quick scan akoestiek, De Pauw, 28 april 2011.

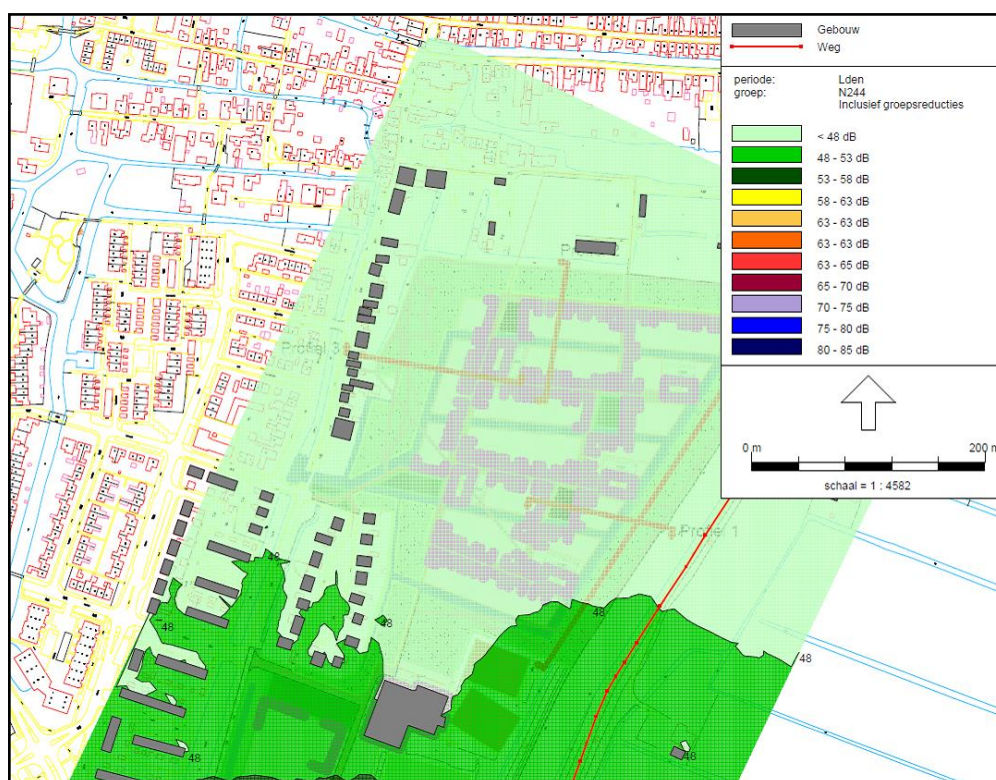
Akoestisch onderzoek

De geluidsbelasting is bepaald op een immissiehoogte van 7,5 meter. Dit komt overeen met de derde bouwlaag en kan, zo mag verondersteld worden, gezien worden als worst-case scenario. Alle berekende contouren zijn inclusief de correctie conform artikel 3.6 van het Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Bijlage 1 bevat een contourtekening van de geluidsuitstraling van de N244 en de Westdijk.

Hieruit kan het volgende geconcludeerd worden:

- de 48 dB contour rondom de Westdijk ligt niet over het plangebied, geen belemmeringen zijn te verwachten;
- de 48 dB contour rondom de Provinciale weg N244 ligt (net) over het plangebied van het moederplan: het meest zuidelijk gelegen bouwvlak. De uiterste grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Geadviseerd wordt om de woningen buiten de 48 dB-contouren te realiseren. In dit geval zijn geen verdere geluidsprocedures (hogere waarde verzoeken) en/of maatregel onderzoeken te verwachten. Op navolgende afbeelding is de ligging van de geluidscontouren zichtbaar.



Geluidscontouren De Pauw

Fase 2 bevindt zich ruimschoots buiten deze 48 dB contour. Ondanks het feit dat het onderzoek stamt uit 2011 en is opgesteld met een verouderd Reken&Meetvoorschrift, kan met zekerheid worden gesteld dat de 48 dB contour ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreven. Dit is simpelweg een gevolg van de ruime afstand tot de contour, de manier waarop de logaritmische schaal van geluid werkt en het feit dat de verkeerintensiteiten op de N224 niet of nauwelijks zijn toegenomen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt voor het overige geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig uitvoeringsplan; tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor betreft geluid.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ en PM_{2,5}(fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de Europese luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "in betekende mate" (IBM) bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanmerkelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

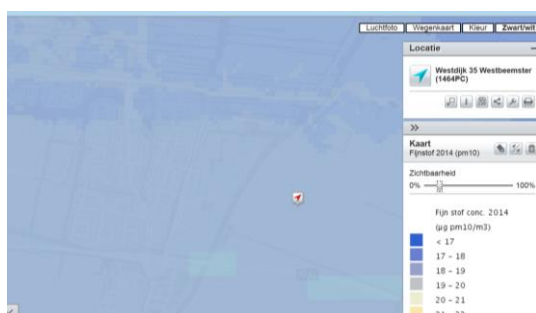
Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplannen met minder dan 1.500 woningen sprake van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

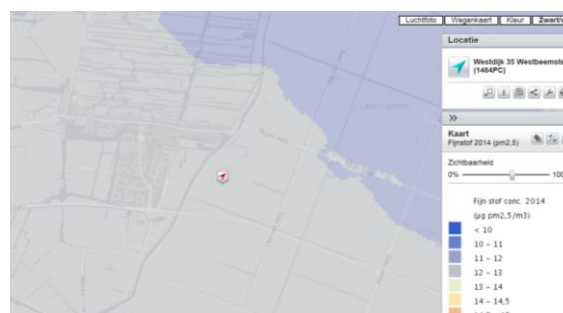
Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtert. Bij plannen die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Onderzoek

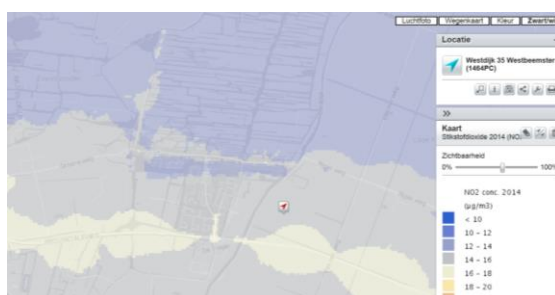
Onderhavig plan voorziet in 35 woningen is draagt daarmee NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De Monitoringstool Luchtkwaliteit geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer in het plangebied v.w.b. $\text{PM}_{2,5}$, PM_{10} en stikstof ruim beneden de grenswaarden blijft.



Monitoringstool Luchtkwaliteit PM_{10} 2014



Monitoringstool Luchtkwaliteit $\text{PM}_{2,5}$ 2014



Monitoringstool Luchtkwaliteit stikstof 2014

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit Uitwerkingsplan en sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

5.2.5 Bodem

Verkenkend bodemonderzoek

In 2009 is een verkennend bodemonderzoek voor de locatie De Pauw in De Rijp uitgevoerd (Grontmij Nederland B.V., 15 januari 2010). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op het westelijk deel van de locatie nabij De Reiger een half verhard terrein aanwezig is. De bodem ter plaatse is sterk verontreinigd met barium en matig verontreinigd met nikkel.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van de gedempte sloten is één gedempte sloot gelokaliseerd. Deze sloot ligt ten westen van het halfverharde terrein langs De Reiger. De grond ter plaatse van de gedempte sloot is sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik, molybdeen en zink. De omvang van deze verontreiniging dient te worden vastgesteld. Tevens dient door middel van onderzoek te worden vastgesteld of het dempingsmateriaal asbest bevat.

Een nader bodemonderzoek is noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Vanwege de aanwezigheid van een halfverharding is de locatie verdacht op de aanwezigheid van asbest. Een asbestonderzoek in de bodem was daarom noodzakelijk.

Nader onderzoek

Door Grontmij is een nader (aanvullend) bodemonderzoek⁸ uitgevoerd in het plangebied. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Halfverhardingslaag perceel De Reiger

Gezien de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de omvang van de matige tot sterke verontreiniging met barium en nikkel in de bovengrond groter is dan 25 m³. Hierdoor betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. De omvang wordt geschat op circa 550 m³. De matig tot sterk verontreinigde verhardingslaag dient voorafgaand aan de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie te worden verwijderd. Hiervan dient een melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om een melding conform BUS te doen, het opstellen van een saneringsplan is niet noodzakelijk. De saneringswerkzaamheden kunnen vijf weken na het indienen van de BUS-melding aanvangen. Door middel van het uitgevoerde verkennend onderzoek asbest is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de halfverhardingslaag ten aanzien van asbest. In de actuele contactzone is visueel geen asbest aangetoond. Gezien de resultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Opgemerkt wordt dat de maaiveldinspectie conform de NEN 5897 niet kon worden uitgevoerd.

⁸ Grontmij B.V., Aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek, locatie De Pauw, 2 mei 2011.



Locatie ernstige verontreinigingslaag halfverharding (rood gearceerd)

Slootdemping De Reiger

Gezien de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de omvang van de sterke verontreiniging met lood in de ondergrond ter plaatse van de slootdemping kleiner is dan 25 m^3 . Hierdoor betreft het geen geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. De omvang wordt geschat op circa 10 m^3 . Door middel van het uitgevoerde verkennend onderzoek asbest is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ten aanzien van asbest ter plaatse van de slootdemping. Gezien de resultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de locatie opgestelde hypothese “asbest verdachte locatie”, juist is. Er is immers visueel hechtgebonden asbest in de actuele contactzone aangetoond. Het is niet met zekerheid te stellen of de asbestverontreiniging gerelateerd is aan dempingsmateriaal. De asbestverontreiniging bevindt zich ter plaatse van de groenstrook ten westen van de halfverhardingslaag en ten oosten van de watergang. Om de asbestverontreiniging beter in beeld te kunnen brengen wordt geadviseerd om een nader onderzoek asbest conform de NEN 5707 uit te voeren.

Terrein ter hoogte van gasfabriek

Gezien de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek op het terrein ter hoogte van de voormalige gasfabriek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstige restverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater als gevolg van het gasfabrieksterrein ten noorden van locatie De Pauw. De aangetoonde lichte verontreinigingen met cyanide, benzeen en xylenen zijn vermoedelijk gerelateerd aan de activiteiten van de voormalige gasfabriek.

Nader onderzoek asbest

Door Grontmij is een nader (aanvullend) asbestonderzoek⁹ uitgevoerd in het plangebied. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Slootdemping De Reiger

Gezien de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de omvang van de sterke verontreiniging met lood in de ondergrond ter plaatse van de slootdemping kleiner is dan 25 m³. Er is geen sterke verontreiniging met asbest aangetoond. Hierdoor betreft het geen geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming.

Conclusie

De aangetroffen ernstige verontreiniging op de halfverhardingslaag perceel De Reiger is inmiddels gesaneerd. Bovendien hebben zich de afgelopen tijd ter plaatse van het plangebied fase 2 en inde omgeving geen werkzaamheden voorgedaan waardoor de bodemkwaliteit significant is. De onderzoeken worden daarom actueel verklaard. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig Uitwerkingsplan.

5.2.6 Externe veiligheid

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen, kinderopvang en -dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan een op de miljoen. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

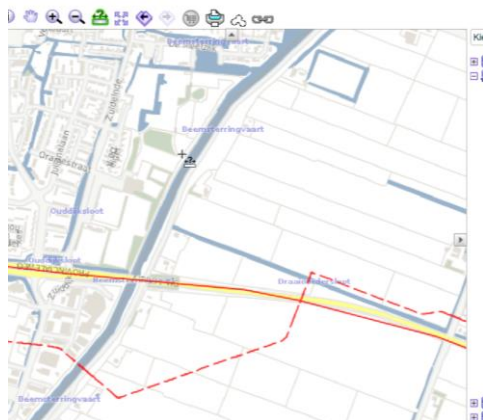
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In de voor externe relevante algemene maatregelen van bestuur (Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en Besluit externe veiligheid transportroutes wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond

⁹ Grontmij B.V., Aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek, locatie De Pauw, 19 augustus 2011.

inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Beoordeling en Conclusie

Door Graft-De Rijp loopt één tracé voor een hogedrukaardgasleiding. Deze volgt min of meer het tracé van de provinciale weg de N244 en ligt op een afstand van meer dan 600 m van het plangebied (rood gestippelde lijn op navolgende afbeelding). Daarmee ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding. Over de N224 worden overigens gevaarlijke stoffen vervoerd. Opnieuw is de afstand tot het plangebied zodanig ruim, dat van significante negatieve invloed geen sprake is.



Uitsnede provinciale risicokaart

Voor de vaarwegen Noordhollandsch Kanaal en Markervaart is geconcludeerd dat er geen relevante overschrijding van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico is op het vaarwegtracé binnen de gemeente.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig Uitwerkingsplan. Zie meer in detail paragraaf 4.5.4.

5.3 Omgevingsaspecten

5.3.1 Water

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaat-veranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater”;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement”;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Keur

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen: "*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak*. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: "*Artikel 23. nieuw verhard oppervlak*. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Watertoets

Door Grontmij B.V.¹⁰ is in het kader van het moederplan een watertoets uitgevoerd in het plangebied. Het waterhuishoudingsplan is in de bijlage van dat bestemmingsplan toegevoegd. Het waterhuishoudingsplan dateert van juli 2011. In de tussenliggende periode zijn aanvullende onderzoeken verricht, uitwerkingen gemaakt en nieuwe inzichten ontstaan die hebben geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp. Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het oppervlaktewatersysteem verslechterd. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen is er een compensatieplicht voor de

¹⁰ Grontmij B.V. Waterhuishoudingsplan De Pauw, 7 juli 2011.

toename van het verhard oppervlak. Door de realisatie van de woningbouwontwikkeling De Pauw neemt het verharde oppervlak toe. Elke toename aan verhard oppervlak in het plangebied dient te worden gecompenseerd met 15% aan oppervlaktewater. Dit percentage is afhankelijk van de toegestane peilstijging in het peilgebied. Belangrijke uitgangspunten van de watercompensatie zijn 'dempen is graven' en 'wateropgave in eigen plangebied oplossen' (niet afwentelen).

Van de verhardingstoename dient 15% te worden gecompenseerd in de vorm van waterberging. De beschikbare gronden voor fase 2 zijn nader bekeken en de beschikbare ruimte is geoptimaliseerd. Hierdoor is het plangebied voor fase 2 verkleind en daarmee kan er meer ruimte voor water worden gerealiseerd. Wanneer er wordt gekeken naar de benodigde beschikbare gronden voor fase 3 en 4 in combinatie met het reeds gegraven water voor fase 1 en geplande water voor fase 2 wordt er nu ruim 17.000 m² water gerealiseerd. Hiermee voldoen we ruim aan de verplichte watercompensatie.

Er is vanuit gegaan dat de teensloot langs de dijk als gevolg van de woningbouwontwikkeling niet gedempt wordt. Deze teensloot wordt gedempt wanneer de dijk verbeterd wordt, aangezien deze zich in de vrijwaringszone bevindt.

In de toekomstige situatie sluit het watersysteem aan op het systeem van de Eilandspolder, waarbij de inlaat ten noorden van het plangebied blijft gehandhaafd.

- Door de toename van verhard oppervlak is compenserende waterberging vereist. De verhardingstoename bedraagt 23.525 m², waarvan 15% gecompenseerd moet worden in de vorm van open water. Dit betekent dat er 3.529 m² extra water dient te worden gegraven. In het plangebied wordt totaal 16.734 m² water gerealiseerd, waarmee de (gedeeltelijke) dempingen en de toename van verhard oppervlak ruimschoots gecompenseerd worden.
- Voor het onderhoud wordt gekeken of HHNK dit in de toekomst overneemt, waarbij uitgegaan wordt van varend onderhoud. Om dit mogelijk te maken zijn op diverse locaties doorvaarbare duikers en maaiboot-te-water-laait-plaatsen vereist.
- Voor het bouwen in de nabijheid van een waterkering gelden diverse uitgangspunten. In een aparte rapportage worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt.
- Het toekomstig maaiveld komt op -1,45 m NAP. Voor het bouwrijp maken zal het plangebied worden opgehoogd. Ten behoeve van de vereiste ontwatering (0,9 m) wordt drainage aangelegd onder wegen en rondom woonblokken.
- In het toekomstig ontwerp wordt een gescheiden riolering toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met een aantal uitgangspunten.
- De afvalwaterproductie, op basis van 142 woningen, bedraagt 4,2 m³/uur.
- Het afvalwater wordt onder vrijval naar een centraal gelegen gemaal in het plangebied afgevoerd, waarna het via een persleiding op het bestaande gemengde stelsel wordt aangesloten.
- Het hemelwater wordt verzameld in een hemelwaterriool en rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater.

5.3.2 Flora en fauna

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, thans ook wel genaamd Natuurnetwerk Nederland-NNN) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet. Door Grontmij B.V. is ten behoeve van het moederplan een Quick Scan flora en fauna¹¹ uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Binnen een straal van drie kilometer bevinden zich de Natura 2000-gebieden Eilandspolder en Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen externe negatieve werking op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. In dit kader treden geen negatieve effecten op en hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet. Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en weidevogelleefgebied. De voorgenomen werkzaamheden hebben ook geen externe negatieve werking op deze gebieden. In dit kader treden geen negatieve effecten op en hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Voor alle soorten van tabel 1 Flora- en faunawet geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling van de Flora- en faunawet. Op deze soorten wordt dan ook niet verder ingegaan. Uit het onderzoek blijkt dat broedvogels, zoogdieren en vissen binnen het plangebied kunnen voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 en 3.

- Met betrekking tot de broedvogels moeten de versturende werkzaamheden, zoals het vergraven van terrein, buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden.

¹¹ Grontmij B.V. Quickscan natuur De Pauw, 24 maart 2011.

- Binnen het plangebied kunnen vliegende en foeragerende vleermuizen voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen vernietiging van leefgebied van vleermuizen tot gevolg. Wel dienen de groenstructuren en lijnelementen zo veel mogelijk te worden gehandhaafd.
- Het plangebied, met in het bijzonder het rieteland, biedt potentieel geschikt leefgebied voor waterspitsmuis en noordse woelmuis. Beide soorten leven in de oeverfase. Indien oevers worden vergraven dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. Indien hieruit blijkt dat daadwerkelijk beschermde muizen voorkomen, dient ontheffing van Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- In het watersysteem kunnen de beschermde vissoorten bittervoorn en kleine modderkruiper voorkomen. Indien watergangen of delen van watergangen worden gedempt dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar vissen. Indien hieruit blijkt dat daadwerkelijk beschermde vissoorten voorkomen, dient ontheffing van Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Nader onderzoek muizen

Door Grontmij B.V.¹² is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van muizen. Tijdens dit onderzoek zijn slechts de volgende algemene soorten van tabel 1 Flora- en faunawet aangetroffen: veldmuis, bosmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis. Binnen het plangebied zijn geen zwaar beschermde soorten van tabel 2/3 aangetroffen. In het kader van ruimtelijke ingrepen geldt een algehele vrijstelling van Flora- en faunawet voor alle soorten uit tabel 1. Dit betekent dat voor de voorgenomen ontwikkelingen geen aanvullende maatregelen of vervolgpcedures in gang hoeven te worden gezet. Het onderzoek naar muizen is geactualiseerd voor wat betreft de (strikt) beschermde soorten waterspitsmuis en noordse woelmuis en als bijlage toegevoegd aan dit uitwerkingsplan¹³. In het onderzoek zijn tevens fase 3 en 4 meegenomen, daar hier grondwerkzaamheden verricht gaan worden de komende tijd. Een deel van fase 2 zijn geen vallen geplaatst daar de toestand van de grond (voornamelijk zand) het gebied ongeschikt maakt voor muizen. Ook in het deel waar wel vallen zijn geplaatst zijn voornoemde muizensoorten niet aangetroffen. Er bestaat hierop geen belemmering vanwege de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming.

Nader onderzoek vleermuizen

Binnen het plangebied kunnen vliegende en foeragerende vleermuizen voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen vernietiging van leefgebied van vleermuizen tot gevolg. Het is wenselijk om de groenstructuren en lijnelementen zo veel mogelijk te behouden dan wel terug te brengen aan de rand van de wijk. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet hierin. Dit betekent dat er geen nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd hoeft te worden.

5.3.3 Conclusie

Het onderwerp natuur werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op.

¹² Grontmij B.V. Nader onderzoek muizen, 19 september 2011.

¹³ Nader onderzoek Wet natuurbescherming waterspitsmuis en noordse woelmuis De Pauw, SAB, 23 december 2016

5.3.4 Archeologie

Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven.

Beleidsnota Archeologie (2008), voormalige gemeente Graft-De Rijp

De gemeente heeft op 26 juni 2008 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Er is inventarisatie uitgevoerd van de nog aanwezige archeologische waarden. Deze valt niet volledig te kennen, aangezien vindplaatsen verborgen liggen in de bodem. Historische dorpskernen vormen een zelfstandige eenheid. Daarnaast is het totale onderzoeksgebied verdeeld in overige gebieden binnen de bebouwde kommen van de dorpen en het buitengebied. Op basis van bekende en verwachte archeologische waarden zijn archeologieregimes vastgesteld in een vijftal categorieën. Voor elk regime gelden interventiewaarden die aangeven vanaf welke planomvang en diepte van een bodemingreep nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De archeologische regimes zijn weergegeven op een zogenaamde beleidsbesliskaart. Bij het vaststellen van de archeologische regimes is rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van het gebied. De nadruk heeft wat dit betreft vooral op elementen gelegen die hun oorsprong vinden bij de veenontginningen, zoals huisterpen en oude kerkplaatsen en bij de waterstaatkundige geschiedenis, zoals dijken, molengangen en molenplaatsen.

Het uitgangspunt van het beleid is om de archeologische waarden zo veel mogelijk in de bodem te bewaren. Als er versterking van die waarden optreedt, dienen de archeologische gegevens door middel van onderzoek te worden gedocumenteerd. In die gevallen waarbij rekening dient te worden gehouden met archeologische waarden, wordt steeds, eventueel na vooroverleg met een deskundige, eerst archeologisch bureauonderzoek verricht, op basis waarvan zo nodig vervolgstappen kunnen worden ondernomen.

Beoordeling De Pauw (fase 1-4)

Door Grontmij B.V. is een archeologisch onderzoek¹⁴ uitgevoerd, ten behoeve van het gehele plangebied. In 2009 is ten behoeve van het moederplan door Grontmij eerst een bureaustudie voor het plangebied uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plangebied een hoge verwachting heeft voor het aantreffen van resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Bovendien ligt binnen het plangebied een terrein van archeologische waarde (AMK-terrein 4836). Het betreft een terrein waar een zaagmolen en zagerij uit de Nieuwe Tijd heeft gestaan.

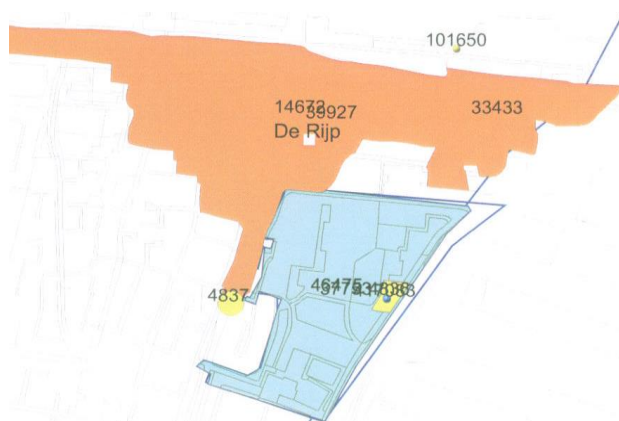
Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het grootste deel van het plangebied van boven naar beneden bestaat uit een bouwvoor bestaande uit zware zavel dan wel lichte klei, veraard veen, (riet)veen en slappe klei. Ter plaatse AMK-terrein

¹⁴ Grontmij B.V. Archeologisch onderzoek De Pauw, 28 april 2011.

4836, aan de oostzijde van het plangebied, is een afwijkende bodem aangetroffen. De bodem is hier verstoord tot een diepte variërend van 0,50 tot 1,70 m –mv. Ter plaatse zijn resten aangetroffen die mogelijk verband houden met de zaagmolen en zagerij uit de Nieuwe Tijd die ter plaatse hebben gestaan.

Tijdens het veldonderzoek zijn archeologische resten aangetroffen die mogelijk verband houden met de zaagmolen en zagerij die ter plaatse hebben gestaan. De locatie van de voormalige zaagmolen en zagerij is aangewezen als archeologisch waardevol. Deze locatie is in het moederplan bestemd met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Het stedenbouwkundig plan is hierop afgestemd zodat deze locatie in de groenbestemming ligt en niet voor woningbouw wordt gebruikt.

In het overige deel van het plangebied zijn tijdens het veldonderzoek geen indicatoren aangetroffen die erop wijzen dat zich ter plaatse een archeologische vindplaats bevindt. Vervolgonderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.



Weergave archeologische waarden en vindplaatsen

Bron: Archeologisch onderzoek De Pauw, Grontmij

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig Uitwerkingsplan.

5.3.5 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie vormt van oudsher al een aspect dat wordt meegewogen in bestemmingsplannen. Hierbij moet worden gedacht aan archeologie, historische gebouwen, en landschapselementen (houtsingels, enken). De Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed vraagt gemeenten de cultuurhistorie in de gemeente zo snel mogelijk volledig in beeld te krijgen. Doel is laag voor laag te analyseren en vast te stellen wat men wil behouden. Het is een ladder van analyseren, waarderen, reflecteren en indien nodig beschermen. Zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden is verder naar het oordeel van de Rijksdienst meer dan behoud en herstel alleen. Een goede inventarisatie draagt bij aan het benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten bij eventueel toekomstige ruimtelijke transformaties.

Cultuurhistorie en stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van de planontwikkeling bepaalt de ontstaansgeschiedenis van De Rijp voor een belangrijk deel de huidige stedenbouwkundige karakteristieken. Het resultaat van deze ontwikkelingsgeschiedenis is de langgerekte oost-west gerichte hoofdstructuur (loop oude dijk) van het dorp. Het water speelt daarbij een belangrijke rol, maar ook de grotendeels gesloten bebouwingswanden die hoofdzakelijk met de voorgevel aan de straat grenzen, smalle doorsteken en doorzichtjes. Verder sluiten de grote variatie in woningtypen, goot- en nokhoogte, kapvorm, kaprichting, geveltype, materiaal- en kleurgebruik aan bij de kenmerkende bebouwingskarakteristiek

Overige waarden

Het plangebied kent verder geen monumenten die in het kader van cultuurhistorie beschermd dienen te worden.

Cultuurhistorie heeft door middel van het stedenbouwkundige plan en de daarin opgenomen kenmerkende bebouwingskarakteristieken een volwaardige plek gekregen in de planvorming. Hiermee vormt de nieuwe woonwijk De Pauw geen kopie van het oude dorp, maar een eigentijdse variatie hierop. In deze eigentijdse wijk zijn elementen gebruikt (zowel stedenbouwkundig als architectonisch) die ook in het oude dorp aanwezig zijn. Hiermee sluit de wijk op eigentijdse wijze aan bij de identiteit van De Rijp. Over het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en het moederplan is uitvoerig overleg gepleegd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij hebben ingestemd met het moederplan en zijn van mening dat de realisatie van De Pauw geen zwaarwegende verstorende effecten heeft op de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht. Het Uitwerkingsplan past binnen de regels en uitgangspunten van het moederplan. Hiermee [past het plan b innen de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. Gelet op bovenstaande worden met dit Uitwerkingsplan geen cultuurhistorische belangen geschaad. Het plan behoeft op dit specifieke onderdeel geen verdere toelichting.

5.3.6 Verkeer en parkeren

Inleiding

Voor een nieuwe bouwontwikkeling moet worden beoordeeld of het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande verkeerssituatie van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast moet beoordeeld worden of er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is hangt af van de te realiseren functies.

Verkeer

Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten aan de westkant op het Zuideinde. Deze ontsluiting wordt ingericht voor autoverkeer en als hoofdontsluiting van De Pauw. Ten behoeve van deze ontsluiting is onderzoek¹⁵ gedaan naar de verkeerseffecten in het algemeen en de afwikkeling op het lokale wegennetwerk en de provinciale weg N244 in het bijzonder. Bij realisatie van 142 woningen zal dit 150 voertuigen meer zijn. Verkeerskundig gezien is het goed mogelijk de gehele nieuwe woonwijk af te wikkelen via deze straat.

¹⁵ Grontmij B.V. Verkeersadvies De Pauw, 26 november 2009.

Het onderzoek is in november 2010¹⁶ verder aangevuld op basis van de nieuwe stedenbouwkundige hoofdstructuur en het feit dat nu 142 woningen worden gerealiseerd. Ook hier wordt geconcludeerd dat ontsluiting via voornoemde wegen verkeerskundig verantwoord is. Wel wordt voorgesteld om extra aandacht aan het ontwerp van de ontsluiting te besteden. Dit omdat een tweetal kruispunten redelijk dicht op elkaar komen te liggen. In het advies wordt uitvoerig ingegaan op de wijze waarop deze kruispunten moeten worden ingericht.

Ontsluiting fiets- en voetverkeer

Aan de zuidzijde komt een fiets/voetgangersbrug die de nieuwe woonwijk met de zuidelijk gelegen sportvoorzieningen verbindt.

Parkeren

Gezien de ligging van De Rijp dient rekening te worden gehouden met een relatief grote parkeerbehoefte. Een hoge parkeernorm is daarmee wenselijk; het ontmoedigen van autogebruik voor deze ontwikkeling is moeilijk. Het openbaar vervoer (zoals trein) ligt op afstand en De Rijp ligt in het landelijk gebied.

Binnen de gemeente zijn geen vastgestelde parkeernormen. Er wordt uitgegaan van de landelijke kerncijfers voor parkeren van het CROW (publicatie 182, Parkeerkerncijfers). De gemeente valt binnen de klasse niet stedelijk en de stedelijke zone van het plangebied is 'rest bebouwde kom'. In de uitwerkingsregels in het moederplan zijn parkeernormen opgenomen. Zie meer in detail hoofdstuk 3 en de conclusie dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd.

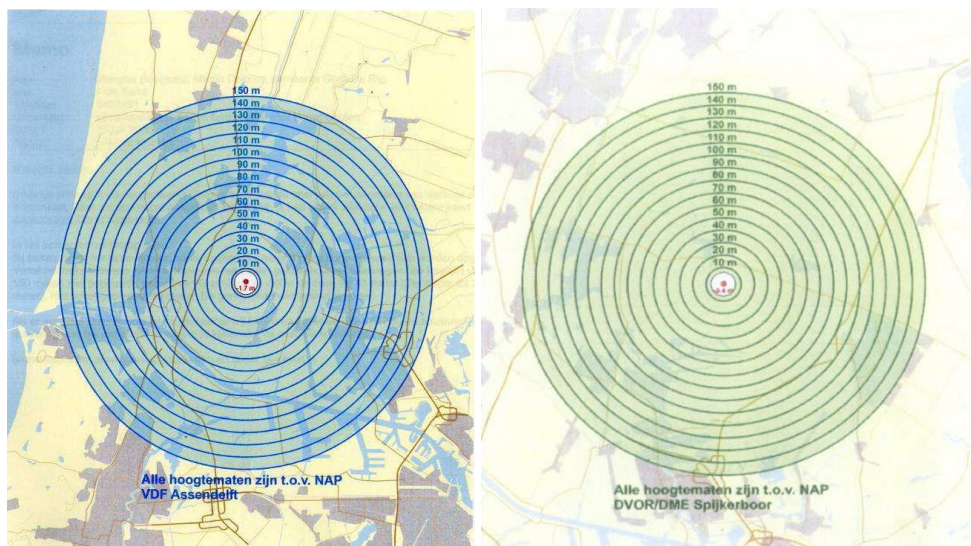
Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig Uitwerkingsplan.

5.3.7 Luchtvaart

Bij bakens voor het luchtverkeer mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht. Vanaf het baken tot ruime afstand van het baken gelden hiervoor hoogtebeperkingen. Bakens die in de directe nabijheid van het plangebied gelegen zijn betreffen het bakens VDF Assendelft en DVOR/DME Spijkerboor. De beperkingen voor de VDF Assendelft en DVOR/DME Spijkerboor zijn op de onderstaande afbeeldingen weergegeven. De hoogten zijn bepaald vanaf NAP.

¹⁶ Grontmij B.V. Verkeerskundige toets woonwijk De Pauw, 10 november 2010.



Hoogtebeperkingen luchtverkeersbakens Spijkerboor en Assendelft

Uit bovenstaande afbeeldingen blijkt dat het baken VDF Assendelft voor wat betreft hoogtebeperkingen geen directe invloed heeft op het plangebied. Het baken DVOR/DME Spijkerboor heeft wel een directe invloed op het plangebied.

Voor wat betreft de voorgestelde bebouwing op De Pauw geldt dat deze bebouwing niet hoger mag zijn dan de in de figuur aangegeven hoogten. Indien deze wel hoger is dan dient hierover overleg te worden gevoerd met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Ten behoeve van De Pauw dient ten opzicht van het baken DVOR/DME Spijkerboor rekening te worden gehouden met een hoogtebeperking van 20 meter ten opzichte van NAP.

Conclusie

Het toekomstig maaiveld in De Pauw komt een paar meter onder NAP te liggen. De hoogste bebouwing in De Pauw betreft het appartementengebouw, die een maximale bouwhoogte heeft van 12 meter. Hiermee voldoet de bebouwing ruimschoots aan de voorgestelde hoogtebeperkingen.

6 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hieronder valt onder andere de bouw van één of meer woningen. De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die naar aanleiding van de bouwplannen worden gemaakt. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig met een bestemmingsplan vastgesteld. Bij vaststelling van een Uitwerkingsplan kan geen (apart) exploitatieplan worden vastgesteld. Het verhaal van de kosten moeten zijn geregeld bij de vaststelling van het moederplan (in casu het bestemmingsplan De Pauw Graft-De Rijk).

De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld 'anderszins verzekerd'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan De Pauw Graft-De Rijk is geen exploitatieplan vastgesteld, omdat de kosten 'anderszins verzekerd' zijn.

De gemeente Alkmaar is volledig eigenaar van de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Kostenverhaal vindt plaats door middel van de uitgifte van bouwrijpe grond voor de bouw van 35 woningen. Voordat het Uitwerkingsplan wordt vastgesteld, wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de bouwgrond.

Het Uitwerkingsplan is financieel-economisch uitvoerbaar.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Algemeen

7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, et cetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

7.1.2 *Verbeelding*

De analoge verbeelding kent een schaal van 1:1000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de kaart is een GBKN-ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

7.1.3 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

7.1.4 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2 Bestemmingen

7.2.1 Inleiding

Dit Uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het Uitwerkingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit Uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het Uitwerkingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het Uitwerkingsplan.

7.2.2 Bijzonderheden in dit Uitwerkingsplan

Algemeen

De regels in dit Uitwerkingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de voorgaande paragraaf beschreven is. Dit Uitwerkingsplan maakt een gedeelte van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk De Pauw via een gedetailleerde bestemmingsplan-regeling mogelijk. Het andere deel van de woonwijk is bestemd met een uit te werken bestemming. Hier is het pas mogelijk woningbouw te realiseren, nadat Burgemeester en Wethouders de bestemming hebben uitgewerkt.

Bestemmingen

In dit Uitwerkingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen 'Verkeer - Verblijf', 'Water' en 'Wonen'.

Verkeer - Verblijf

De wegen en straten in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, woonerven, pleintjes en de bijbehorende voorzieningen en inrichting. De bestemming kent een mate van vrijheid voor wat betreft de specifieke inrichting van profielen, beplanting en parkeerruimte.

Water

De watergangen en waterpartijen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water met een functie voor waterhuishoudkundige doeleinden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de woningen met de bijbehorende tuinen en erven in het plangebied. Binnen de bestemming is door middel van aanduidingen een onderscheid gemaakt in woningen die zijn 'aaneengebouwd', 'gestapeld', 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' zijn. De hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. De maximale goot- en nokhoogte voor de hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven. Voor de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de bouwregels een uitgebreide set regels opgenomen waaraan moet worden voldaan. Onder andere moeten bijgebouwen minimaal 2 meter uit de achterste perceelsgrens worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dient per woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein; de eis geldt voor vrijstaande woningen en twee-onder-één kappers.

7.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

8 Procedure

8.1 Overleg en participatie

Het Uitwerkingsplan is conform artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de partners die een belang hebben bij het Uitwerkingsplan. Van de provincie Noord-Holland is geen reactie ontvangen. Het Hoogheemraadschap Noord-Holland heeft als opmerking gegeven dat er een nieuwe Keur en Algemene Regels zijn vastgesteld. Voor de inhoudelijke aspecten van de waterparagraaf heeft dit geen gevolgen, maar de nieuwe Keur en Algemene Regels zijn wel genoemd in deze toelichting.

Het Uitwerkingsplan is niet als voorontwerp voor participatie ter inzage gelegd. Wel is voorafgaand aan de ter visie legging op 23 november 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden. De belangstellende konden vragen stellen aan de aanwezige ambtenaren.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp Uitwerkingsplan is conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht als ontwerp voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.