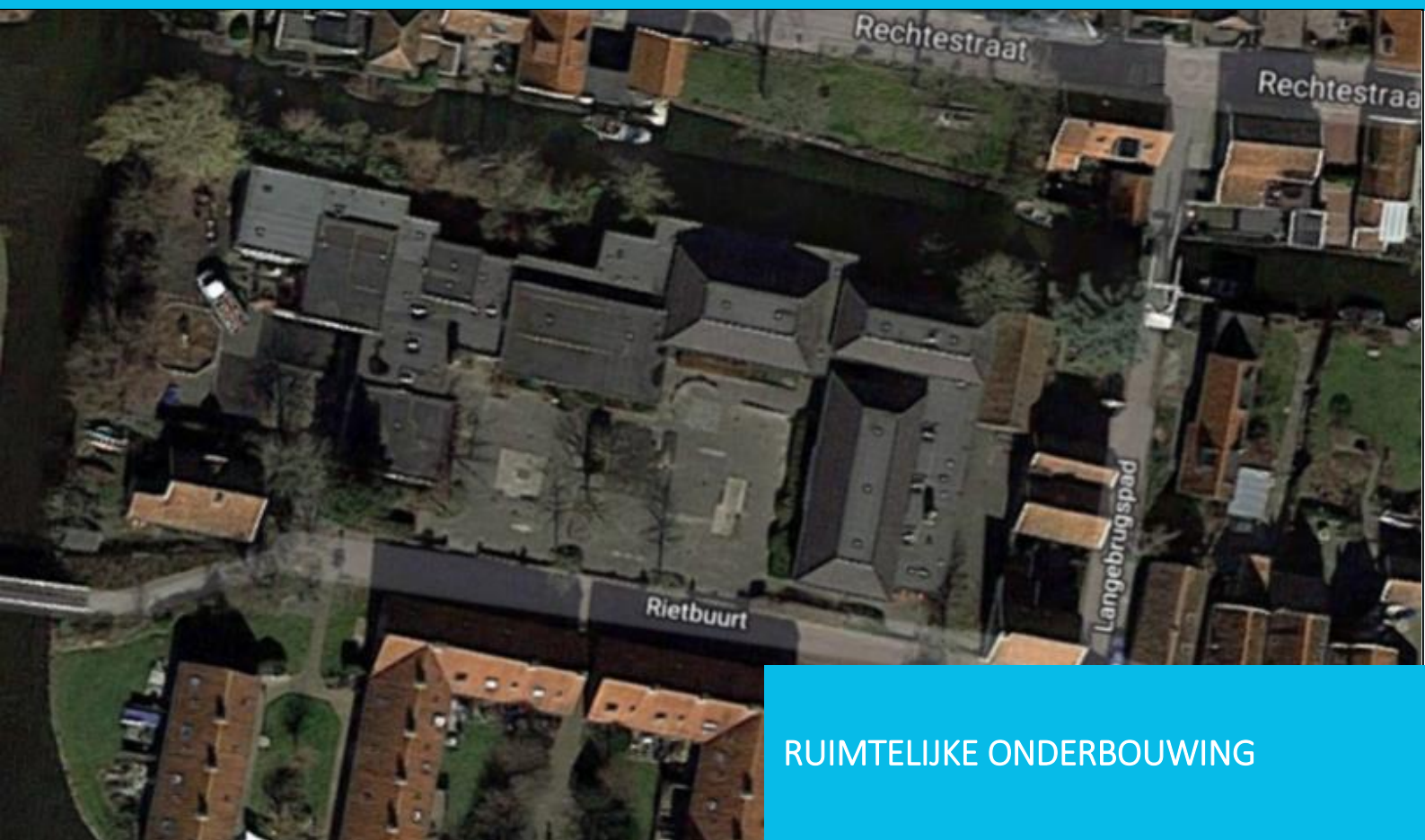


Herontwikkeling Jozefschool, De Rijp



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 4 juni 2019
Opdrachtgever : Dorpsherstel De Rijp
Project : Herontwikkeling Jozefschool, De Rijp
Auteur : George Beentjes (planoloog)
Telefoonnummer : 06 83072629
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
Status : Indiening (versie 3)



Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
•
ingekomen
07/06/2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
	Aanleiding	4
	Leeswijzer	4
2.	Projectbeschrijving	5
	Locatie	5
	Historie en huidige situatie	6
	Nieuwe situatie	6
	Bestemmingsplan	7
	Stedenbouwkundige verantwoording	8
3.	Beleid	11
	Rijksbeleid	11
	Provinciaal beleid	11
	Regionaal beleid	14
	Gemeentelijk beleid	15
4.	Omgevingsaspecten	18
	Water	18
	Bodemkwaliteit	20
	Cultuurhistorie	21
	Archeologie	22
	Geluid	23
	Luchtkwaliteit	23
	Externe veiligheid	24
	Ecologie	24
	Besluit milieueffectrapportage	26
	Verkeer en parkeren	26
	Duurzaamheid	27
5.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	28
	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
	Economische uitvoerbaarheid	28

BIJLAGEN

- I. Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek ter plaatse van basisschool St. Jozefschool (Kerkstraat 32-34) te De Rijp, 8 februari 2016, HB Adviesbureau
- II. Archeologisch bureauonderzoek Kerkstraat te De Rijp, gemeente Alkmaar (NH), ref. 637, mei 2017, Hollandia
- III. Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Kerkstraat 32 De Rijp, BURO DB, NOT19191903-01, 9 mei 2019
- IV. Quick scan ecologie, Jozefschool te De Rijp, 14 maart 2019, Els & Linde
- V. Watervergunning, 19.0038500, 22 januari 2019, HHNK

Geautoriseerd door de burgemeester en wethouders van Alkmaar
Dossiernummer: 20185185
maakt 19-02-2019

Dossiernummer
20185185
• 3
ingekeken
07/06/2019

1. Inleiding

Aanleiding

In de nieuwe brede school aan de Jan Ploegerlaan zijn drie basisscholen van Graft en De Rijk gehuisvest. Hierdoor zijn er vier locaties vrijgekomen voor een nieuwe invulling.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing gaat over een nieuwe invulling van één van deze locaties, te weten de St. Jozefschool aan de Kerkstraat 32. De gemeente Alkmaar heeft de Oudheidkundige Vereniging Het Schermereiland (later voortgezet in de nieuw opgerichte Coöperatie Dorpsherstel De Rijk u.a. hierna: de initiatiefnemer) de kans geboden om voor eigen rekening en risico een plan te ontwikkelen en te realiseren dat past binnen de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Graft en De Rijk" heeft het perceel de bestemming "maatschappelijk". De herontwikkeling tot woningen past niet binnen deze maatschappelijke bestemming en daarom moet er worden afgeweken van het bestemmingsplan. De procedure die hiervoor gevoerd moet worden is de uitgebreide Wabo-procedure conform artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° Wabo.

De gemeente heeft op 16 december 2014 de "ontwikkelvisie Herontwikkelingslocaties Graft – De Rijk" vastgesteld waarin onder meer (stedenbouwkundige) raadvorwaarden zijn opgenomen voor een nieuwe invulling van de St. Jozefschool met woningbouw. In het voorontwerp bestemmingsplan "Graft en De Rijk vrijkomende (school)locaties", dat voor een periode van 4 weken ter inzage heeft gelegen, zijn deze randvoorwaarden vertaald in een concreet ruimtelijk kader. In hoofdstuk 2 wordt hier verder op ingegaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bestemming opgenomen waarbinnen woningen mogelijk zijn. Dit is de eerste aanzet geweest om woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken. Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van woningen gemotiveerd aan de hand van het geldende beleid en de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling beschreven met daarin de locatie, de bestaande situatie, het bestemmingsplan en de nieuwe situatie inclusief een stedenbouwkundige onderbouwing. In hoofdstuk 3 wordt het toepasselijke ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 gaat over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

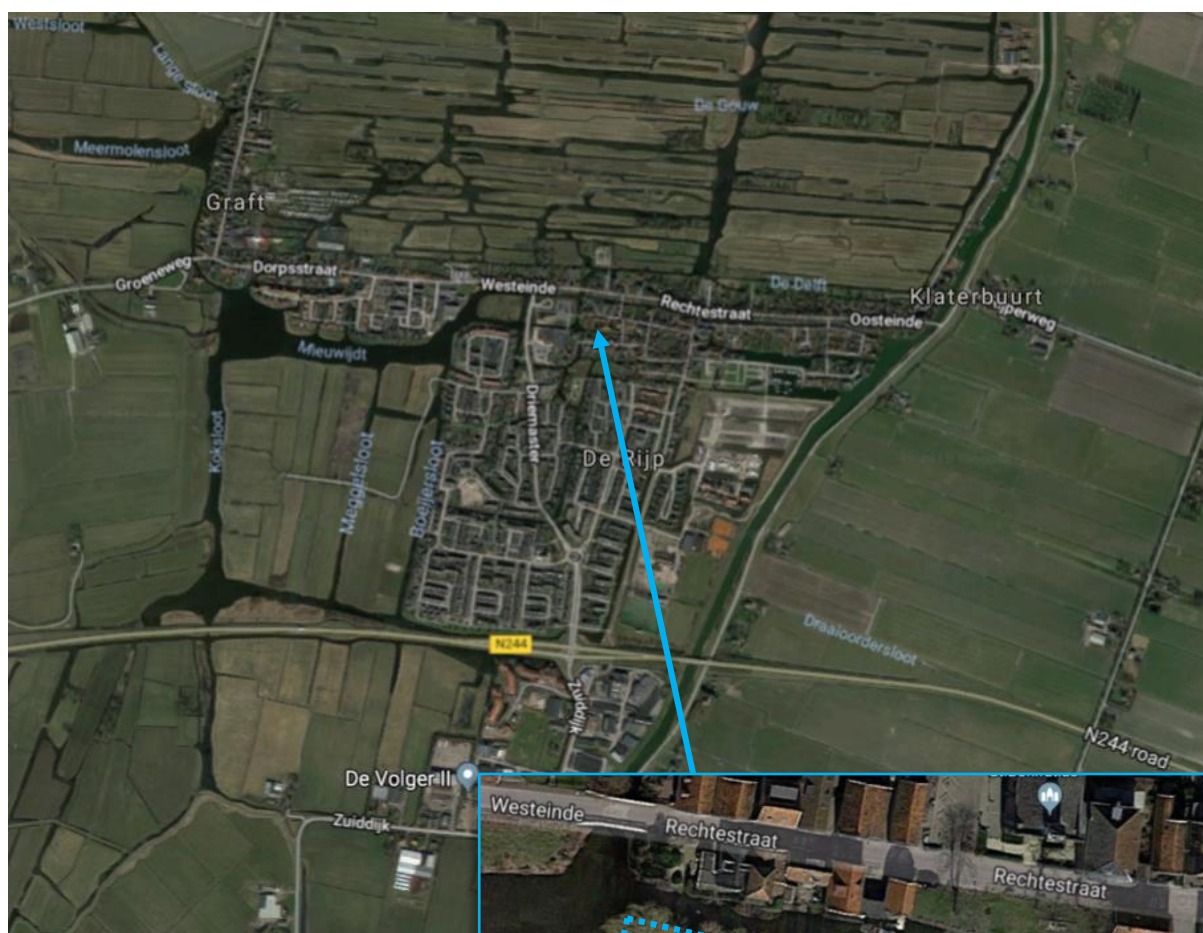
Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
•
ingekomen
07/06/2019

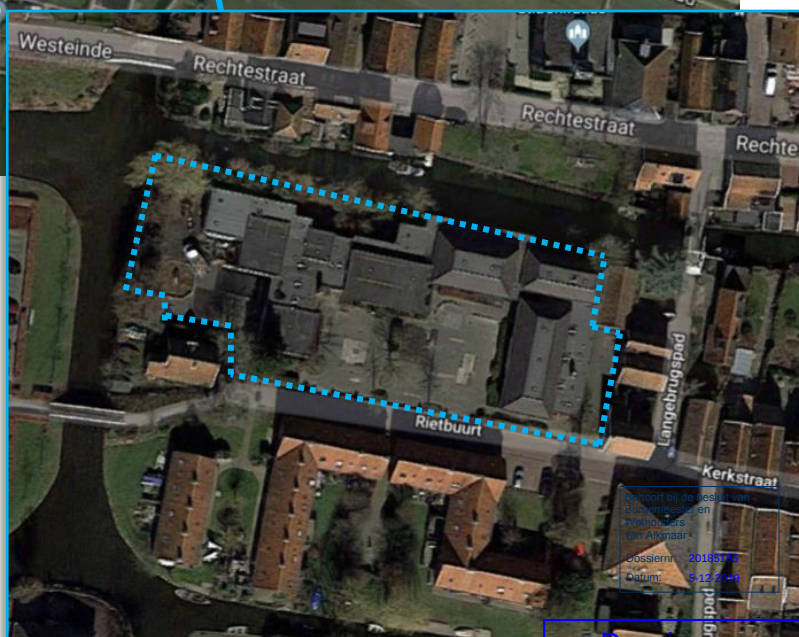
2. Projectbeschrijving

Locatie

Het projectgebied is gelegen aan de Kerkstraat in De Rijp. Langs de oostgrens van het projectgebied zijn enkele woningen aan het Langebrugspad aanwezig. Aan de west- en noordzijde grenst het projectgebied aan water. Aan de overzijde van het westelijke water is een openbaar parkeerterrein aanwezig met maatschappelijke voorzieningen. Aan de overzijde van het noordelijke water loopt de Rechtestraat.



Afbeelding: projectlocatie indicatief aangegeven met een blauwe stippellijn (bron: maps.google.nl)



Dossiernummer
20185185

•
ingekeken
07/06/2019

Historie en huidige situatie

Het terrein van de voormalige R.K. Parochiale St. Jozefschool aan de Kerkstraat in de zogenoemde 'buurtjes', aan de rand van het monumentale dorpscentrum. In 1913 werd tegenover de katholieke kerk de R.K. Parochiale St. Jozefschool in gebruik genomen. In de decennia daarna werd de school steeds verder uitgebreid met lokalen. In 1978 werd als gevolg van een negatieve rapportage over de kwaliteit van de huisvesting een nieuw schoolgebouw opgeleverd, welke er nog steeds staat. In 2015 gingen de schooldeuren na ruim 100 jaar scholing dicht en werden de deuren geopend aan de Jan Ploegerlaan. 'De Balein' was een feit, waar ook de school De Baanbreker uit Graft in op ging. De voormalige school op de projectlocatie wordt sindsdien niet meer gebruikt en wacht op een nieuwe invulling.



Afbeelding: huidige situatie gezien vanaf de Kerkstraat

Nieuwe situatie

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 13 woningen. Het betreft 7 grondgebonden woningen en 6 appartementen waarvan 4 sociale appartementen. In de navolgende figuur is het stedenbouwkundig plan weergegeven. De rood ingekleurde parkeerplaatsen geven het bezoekersdeel weer uit de toegepaste parkeernorm.

De oriëntatie van de grondgebonden woningen is gericht op het zuiden, grenzend aan de Kerkstraat. De achtertuinen zijn daardoor gericht op het noorden en grenzen aan de bestaande watergang. Qua oriëntatie van de woningen wijkt de stedenbouwkundige opzet af van de Ontwikkelvisie en het voorontwerpbestemmingsplan maar dat is gerechtvaardigd omdat hierdoor meer ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd. In de paragraaf 'Stedenbouwkundige verantwoording' wordt dieper op de stedenbouwkundige verantwoording ingegaan.

De woningen 1 tot en met 4 en 7 kunnen parkeren op eigen perceel. Voor de overige woningen worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd waarbij ook rekening wordt gehouden met bezoekers.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 6
ingekomen
07/06/2019



Afbeelding: nieuwe situatie en terreininrichtingsplan

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Graft en De Rijk

Het vigerende bestemmingsplan is 'Bestemmingsplan Graft en De Rijk', vastgesteld op 30 mei 2013. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan en daarom is er strijd met de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Graft en De Rijk

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

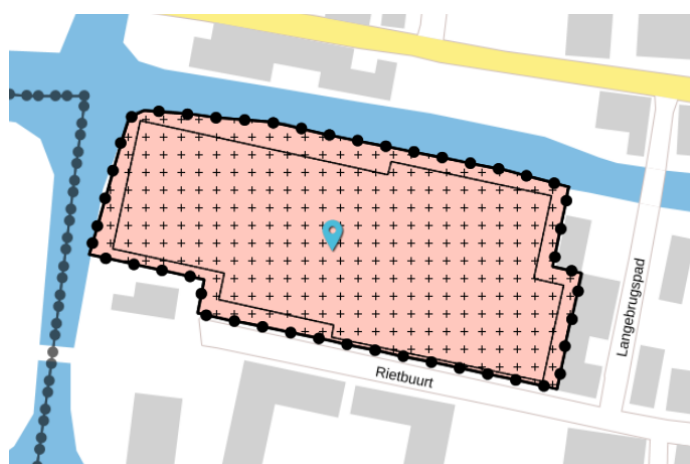
Dossiernummer
20185185
•
ingekeken
07/06/2019

De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 4 meter en 8 meter en er is een bouwvlak die is afgestemd op de bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft een andere configuratie en ook andere hoogtes, waardoor er tevens strijd is met de bouwregels.

Bestemmingsplan Graft en De Rijk vrijkomende (school)locaties

Sinds 23 mei 2016 is er een voorontwerpbestemmingsplan voor de voorliggende projectlocatie. Dit is een voorontwerp en heeft dus nog geen wettelijke status. Hiermee heeft de gemeente wel willen aangeven welke mogelijkheden er zijn voor het perceel. Het projectgebied heeft de bestemming 'Centrum-1', waarbinnen 22 woningen mogelijk zijn. Aan deze gebruiksbepalingen wordt voldaan.

Er is een ruim bouwvlak opgenomen waarvan maximaal 70 % mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 4 meter en 8 meter. Aan de bouw mogelijkheden wordt niet voldaan.



Afbeelding: uitsnede voorontwerpbestemmingsplan Graft en De Rijk vrijkomende (school)locaties

Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren 2018

Op 13 april 2018 is het Parapluplan Parkeren 2018 vastgesteld waarmee voor ieder plan waarvoor nog geen parkeernormen golden, parkeernormen zijn opgenomen. Het parapluplan bepaalt dat moet worden voldaan aan de parkeerrichtlijnen die zijn opgenomen in de CROW en ASVV 2012. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan de parkeereisen.

Stedenbouwkundige verantwoording

Om ruimtelijke kwaliteit te garanderen is gekozen voor woningen met een kleinschalig dorps karakter. Het uitgangspunt is een kleinschalige en dorpse invulling van het plangebied. Dat vertaalt zich ten eerste in de ontwikkeling van de grondgebonden woningen die bestaan uit 1-, 1,5-, en 2- bouwlaag en een kap. De bebouwingstypologie sluit aan op die van het dorp.

De woningen zijn in een strakke rooilijn geprojecteerd die verspringt zodat er kwalitatief groen kan worden gerealiseerd en er een rustiek karakter ontstaat. Het groen bestaat uit een ruim plantsoen aan de Kerkstraat waarin de karakteristieke moerasedijk is opgenomen. Deze kan waarschijnlijk blijven staan waar hij nu staat. Het plan moet ertoe leiden dat de toekomstige bewoners zich thuis en welkom voelen en gezamenlijk met de bestaande bewoners gebruik kunnen maken van de openbare ruimte. Het plantsoen ligt daarom op een strategische locatie waardoor de bewoners van de

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossier: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
•
ingekeken
07/06/2019

tegenover liggende woningen er ook gebruik van kunnen maken. De inrichting wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Het parkeren is grotendeels aan de achterzijde van het plangebied opgelost waardoor er vanaf het openbaar gebied gezien weinig zicht is op geparkeerde auto's. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. Op de noordwest hoek is een kenmerkend gebouw geprojecteerd, dat kan worden aangeduid als 'pakhuis'. Dit gebouw is een bijzonder element in het plan en is tot stand gekomen vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Dergelijke pakhuizen kwamen in De Rijp veelvuldig voor.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven wijkt de stedenbouwkundige opzet af van de Ontwikkelvisie en het voorontwerpbestemmingsplan maar dat is gerechtvaardigd omdat hierdoor meer ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd. Conform voornoemde Ontwikkelvisie en voorontwerp bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor dit stedenbouwkundig plan:

1. De buitenruimte wordt aan de Kerkstraat aangelegd en staat in verbinding met het tegenovergelegen binnenhofje.
2. De bebouwingsoppervlakte bedraagt maximaal 70%.
3. De gevels van woningen langs de Kerkstraat zijn niet langer dan 20 m.
4. Aan de zuidkant wordt de rooilijn van de Kerkstraat aangehouden, aan de westzijde een waterlijn binnen de bestaande waterloop.
5. Er wordt minimaal 2 m afstand gehouden tot de zijerf grenzen.
6. De grondgebonden woningen bestaan uit verschillende hoogten met '1 bouwlaag met kap', '1,5 bouwlagen met kap' en '2 bouwlagen met kap'. Dit zorgt voor de juiste aansluiting van het plangebied bij de Kerkstraat.
7. Het gebouw aan de noordwest hoek van het plangebied wordt uitgevoerd in '2 bouwlagen met kap'. Op advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige is gekozen voor meer volume omdat dit een zichtlocatie betreft waar meer bouwmassa gerechtvaardigd is.
8. Schaal, maat, materialen en variatie van de bebouwing sluiten aan bij de omgeving waarbij vooral gekeken is naar de juiste aansluiting van het plangebied bij de Kerkstraat.
9. De noordzijde is vormgegeven als achtergevel/achtererf. Hiervoor is gekozen omdat dit beter aansluit bij de aangrenzende bebouwingsopzet en is in overleg gegaan met de gemeentelijke stedenbouwkundige. Bovendien is deze vormgeving gebruikelijk in het oude deel van Graft - De Rijp.
10. Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost.
11. Duurzaamheidsaspecten zijn onderdeel van het ontwerp van de woningen. Hier wordt in hoofdstuk 4 verder op ingegaan.

In de Ontwikkelvisie is gesteld dat onderzocht dient te worden of een tweede ontsluiting vanuit verkeerstechnisch, verkeersveiligheid en financieel oogpunt mogelijk is. Ook al valt een tweede ontsluiting buiten het voorliggende projectgebied, is bovendien uit een enquête die onder bewoners in de buurt is gehouden, gebleken dat een ruime meerderheid tegen een tweede ontsluiting is. Het college heeft dan ook besloten af te zien van de realisering van een tweede ontsluiting van het gebied.

Behoort bij de besluit van
Gemeenteraad
Wethouders
van Alkmaar
Dossier: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
•
ingekeken
07/06/2019

De hoogtes die in het voorliggende plan zijn gekozen zijn hoger dan het voorontwerp bestemmingsplan. De reden is dat de maximale bebouwingsruimte van 70% lang niet wordt benut en ook het maximaal aantal woningen niet. Het voorontwerp maakt meer woningen mogelijk (22) dan onderliggend stedenbouwkundig plan (13). Dit leidt tot een ruimtelijke verbetering aangezien onderliggend plan minder verkeersbewegingen tot gevolg heeft en er minder verharding (voor parkeerplaatsen) nodig is.

Om het plan toch (financieel) haalbaar te maken is voor meer hoogte gekozen. Hier tegenover staat dat de buiten ruimte meer kwaliteit krijgt. Bovendien heeft de bebouwing een hoogwaardige uitstraling wat de grotere hoogte nog meer rechtvaardigt.

Een ander aspect waardoor de invulling leidt tot een ruimtelijke verbetering ten opzichte van het voorontwerp, is de afwezigheid van horeca. In het voorontwerp is immers zware horeca toegestaan dat leidt tot veel (geluids-) overlast en een groot aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Omdat in dit plan wordt gekozen voor enkel een woonfunctie vallen deze overlastgevendende zaken weg.

De navolgende gevelbeelden tonen de karakteristieke uitstraling van de bebouwing en geven weer dat de ruime opzet passend is in het oude dorp.



Concluderend wijkt het voorliggende project op enkele punten af van de stedenbouwkundige voorwaarden die gesteld zijn in het document “ontwikkelvisie herontwikkelingslocaties Graft De Rijk” op het punt rooilijn noordzijde, het bebouwingsaccent pakhuis en de beoogde bebouwingsvorm van 1 laag met kap. Dit is in overleg gedaan met de stedenbouwkundige. Reden van afwijken is de betere aansluiting in ruimtelijke zin met de aangrenzende bebouwingsopzet. Daar is ook een diversiteit aan bebouwingshoogte, -breedte en kapvormen te vinden. Deze opzet zorgt voor meer eenheid. Het accent is een historische verwijzing en het versterken van de bijzondere plek in de ruimtelijke structuur (kruispunt water, eilanden). Met de welstandscommissie is reeds overleg gepleegd en overeenstemming bereikt. De welstandscommissie heeft het plan goedgekeurd op 25 april 2019.

Bevestiging de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 10
ingekomen
07/06/2019

3. Beleid

Rijksbeleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals hoofdwegen en -spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De regels uit het Barro zijn voor wat betreft een aantal onderwerpen verder uitgewerkt in het Rarro (bijvoorbeeld de uitbreiding van het hoofdwegennet).

Gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn voor de projectlocatie geen onderwerpen uit deze regeling aan de orde.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de bijbehorende Regeling hebben geen consequenties voor het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Op 1 juli 2017 is het besluit echter gewijzigd en geldt een vernieuwde beoordeling. De eerste twee treden zijn samengevoegd en trede drie is vervallen. Artikel 3.1.6 Bro stelt dat bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd dient te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

De eerste vraag die aan de orde is, is of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor woningen geldt dat een bouwplan vanaf 12 woningen gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de paragraaf 'Regionaal beleid' wordt verder ingegaan op de behoefte.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Eind 2017 hebben de Provinciale Staten de koers bepaald die in deze visie verder is uitgewerkt: 'balans tussen economische groei en leefbaarheid'. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

Behoort bij de besluit van
Gemeenteraad en
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
1.1
ingekeken
07/06/2019

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Op 12 december 2016 hebben PS een aanpassing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De laatste versie is in werking getreden op 1 februari 2019.

In de PRV vanaf 1 maart 2017, is het begrip BBG vervangen door het begrip 'Bestaand Stedelijk Gebied (BSG): 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.' Verder geeft de PRV aan dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

De voorliggende projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In de paragraaf 'Regionale behoefte' wordt aangetoond dat er een behoefte bestaat en deze behoefte is regionaal afgestemd.

Derhalve is er geen strijd met de PRV.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA. De Provincie beschermt ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Zolang aardkundige verschijningsvormen (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) onaangetaast zijn, vertellen ze veel over de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland en de krachten die daarbij een rol speelden: wind, water, ijs en getijden. Behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden is van belang voor de onschatbare waarde van aardkundig erfgoed voor de inwoners van Noord-Holland en Nederland. Genoemde kernkwaliteiten worden door het plan niet aangetast. De projectlocatie ligt in het

'bestaand stedelijk gebied' en ligt bovendien niet in een aardkundig waardevol gebied. De archeologische situatie is in onderzoek en zal definitief worden verwoord in voorliggende ruimtelijk

Behoort bij de besluit van
Raad van Bestuur
van Alkmaar
Dossiernummer
20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 12
ingekomen
07/06/2019

onderbouwing. Het eventueel aanwezige archeologische materiaal zal met respect en volgens de wet worden behandeld. Bovendien is met voorliggend plan sprake van een cultuurhistorische verbetering doordat met de nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de bestaande, oorspronkelijke bebouwing van het oude dorp De Rijp. Dit is een aanzienlijke verbetering ten aanzien van het bestaande schoolgebouw uit 1978.

Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 is erop gericht in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De speerpunten van de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie benadrukt de provincie met name het belang van een passende kwaliteit woningbouw. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. De provincie zet zich vooral in als procesleider, aanjager en expert. Vanuit die rol is de provinciale woonvisie opgesteld en wordt vervolgens aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken in de zogenaamde Regionale actieprogramma's (RAP). Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voert de provincie jaarlijks de monitor woningbouw uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen en afspraken. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden of doelen kunnen worden bijgesteld. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in de RAP's. De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in de RAP's vormen de basis voor de metingen in het kader van de monitor Woningbouw.

De woonvisie gaat uit van een demografische ontwikkeling waarbij in Noord-Holland Noord de bevolkingsgroei in de loop van de tijd afneemt. Verwacht wordt dat na 2040 het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toeneemt. Vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen en woonomgevingen waar mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij. De provincie zet in op voldoende geschikte woningen voor senioren. Noord-Holland Noord is daarnaast aantrekkelijk voor jongeren vanwege de betaalbare woningen, de prettige leefomgeving en het wonen nabij werken. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven blijft de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. Verder stelt de Provinciale Woonvisie de consument centraal. De provincie wil de keuzevrijheid van bewoners vergroten. Dit betekent dat er ruimte moet worden gegeven aan (specifieke) woonwensen. Het gaat daarbij niet alleen om de woning maar ook om de woonomgeving.

Het voorliggende project voldoet aan de drie speerpunten van de provinciale woonvisie. Het project dat geïnitieerd wordt door Rijpenaren komt deels voort uit de behoefte die binnen het dorp 240

Behoort bij de besluit van
Rijpenaren en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 13
ingekomen
07/06/2019

bepaalde typen woningen bestaat. De woonomgeving staat bij dit project zeker centraal en duurzaamheid is een ontwerpaspect.

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013 - 2020

Bij de vaststelling van deze Regionale Woonvisie bestond de regio Alkmaar uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De gemeenten en woningmarktpartijen in deze regio werken intensief samen en maken afspraken over ieders rol op het terrein van wonen. In dit kader is de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 vastgesteld door de acht gemeenteraden. De regionale woonvisie is opgesteld om als kader te kunnen dienen voor lokale woonvisies van de gemeenten en om richting te geven voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte gelaten om op de lokale behoefte in te spelen.

Het uitgangspunt is om in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de klant en de ontwikkelende partij. Tegelijk wil de regio waarborgen dat woningbouwplannen kwalitatief bijdragen aan de lokale voorraad. De regio stelt daarom dat ontwikkelende partijen en gemeenten gezamenlijk moeten zoeken naar het optimale bouwplan. De regio Alkmaar hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw, maar dit mag/kan per gemeente hoger of lager uitvallen. Ook kan dit variëren tussen huur, dan wel koop, mits regionaal afgestemd.

In het voorliggende project worden 4 woningen in het sociale segment (categorie II) gerealiseerd. Dit voldoet aan het gewenste percentage sociale woningbouw. De grens voor sociale koopwoningen ligt inmiddels op € 239.000,-. Aan deze norm zullen ten minste 4 woningen voldoen. Het huidige college van B&W van Alkmaar heeft bepaald dat de norm voor sociale woningen in plaats van 30%, op 1/3 deel van het totale programma moet zitten. De vier woningen liggen op deze grens.

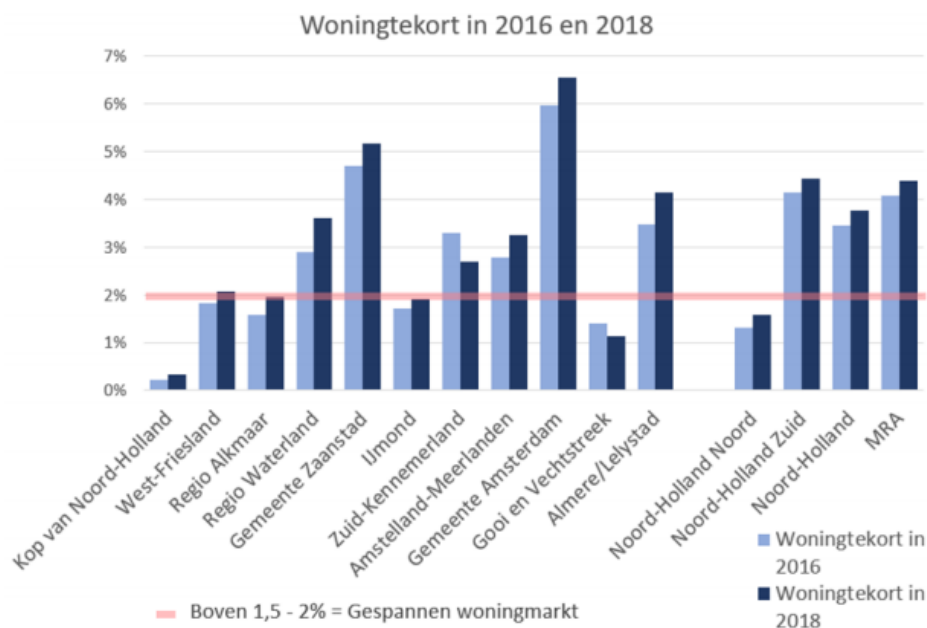
Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar 2016 - 2020

In het Regionale Actieprogramma (RAP) maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Het RAP is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (bestaande uit de gemeenten (bestaande uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn.

Uit de Monitor Woningbouw 2018 blijkt dat veel regio's in Noord-Holland kampen met een woningtekort van boven de 2%. Dit betekent een gespannen woningmarkt. Navolgende afbeelding toont dat het woningtekort in de regio Alkmaar op de grens van 2% ligt en ten opzichte van 2016 is gegroeid. De afgelopen jaren is de toename van de woningvoorraad achtergebleven op de toename van de bevolking in de regio.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 1.4
ingekomen
07/06/2019



Wanneer de capaciteit wordt afgezet tegen de behoefte voor de toekomst, dan laat de monitor zien dan op korte termijn tot 2020 voldoende harde capaciteit is om te voorzien in de woningbehoefte. Voor de decennia erna is het echter van belang dat er ook zachte plannen worden omgezet in daadwerkelijke productie.

In de actuele monitor van de provincie (www.plancapaciteit.nl) is het voorliggende project opgenomen. Het project is meegeteld in de cijfers die staan in het RAP van 2017.

Gemeentelijk beleid

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. 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. Voor Graft-De Rijk wordt gestreeft naar het realiseren en in stand houden van een vitale en een mooie woon- en recreatiegemeente. Bij het verder ontwikkelen van de voormalige gemeente wordt het volgende hoofduitgangspunt steeds gehanteerd: de missie 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:

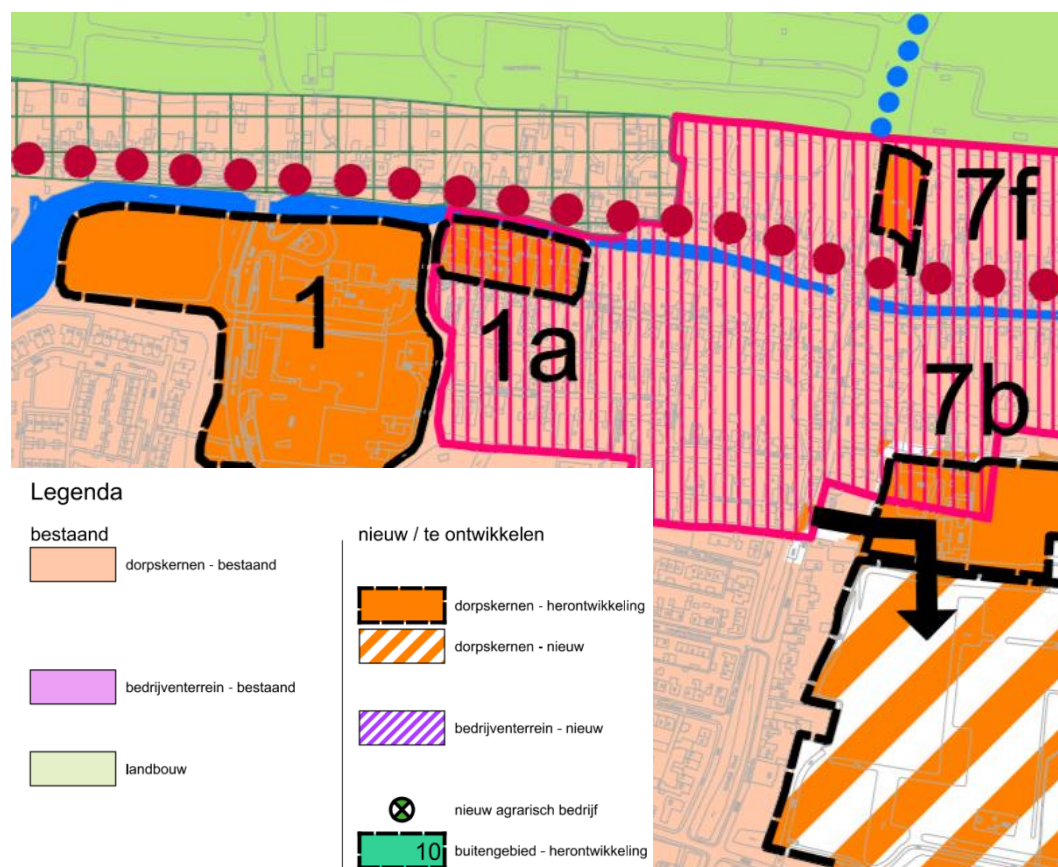
1. Er zal onderscheid worden gemaakt tussen de dorpen op basis van het in stand houden van het voorzieningenniveau:
 - a. De Rijk en Graft worden wat voorzieningenniveau betreft als één gebied beschouwd: hoog voorzieningenniveau;
 - b. West-Graftdijk en Markenbinnen: gemiddeld voorzieningenniveau;
 - c. Noordeinde, Oost-Graftdijk en Starnmeer: laag voorzieningenniveau.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernummer: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 15
ingekomen
07/06/2019

2. Op basis van deze klassering streeft de gemeente naar de instandhouding van het volgende voorzieningenniveau:
 - a. Voor het gezamenlijke woongebied van De Rijp en Graft wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woonplaats met een hoog voorzieningenniveau.
 - b. Voor West-Graftdijk en Markenbinnen streeft Graft-De Rijp 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. In de navolgende afbeelding is een fragment van de structuurvisiekaart met betrekking tot Graft en De Rijp weergegeven. Te zien is dat de voorliggende projectlocatie reeds is opgenomen als te herontwikkelen.



Afbeelding: verbeelding bewerkt i.v.m. legenda, afkomstig uit de Structuurvisie

Eén van de belangrijke thema's in de structuurvisie is woningbouw. Omdat de gemiddelde woningbezetting terugloopt kan het aantal inwoners van de gemeente alleen worden behouden wanneer nieuwe woningen worden gebouwd. Het vasthouden van de bestaande bewoners en het bieden van woonruimte aan de natuurlijke groei van de bevolking is van groot belang voor het in standhouden van onze voorzieningen. De kwantitatieve opgave voor de gemeente is regionaal

Bijlage bij de besluit van
Gemeenteraad en
Wethouders
van Alkmaar
Dossier: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 16
ingekomen
07/06/2019

afgestemd, zoals is onderbouwd in de paragraaf 'Regionaal beleid'. Hieruit blijkt ook de actuele vraag naar woningen.

Gestreefd wordt naar het handhaven van een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat in de bestaande woongebieden. In de komende 10 jaar zal het in toenemende mate noodzakelijk zijn om de bestaande woningvoorraad te herstructureren. Bij de toetsing van de mogelijkheden voor inbreiding zijn de criteria dat niet onevenredig ten koste mag gaan van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, het dorpse karakter, cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de leefbaarheid. Nieuwe woningen op invullocaties moeten bovendien milieuhygiënisch inpasbaar zijn. In de dorpen is overal bouwen in twee bouwlagen met een betreedbare kap het uitgangspunt, ook binnen het beschermde dorpsgezicht van De Rijk.

Bij het voorliggende project is sprake van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing, afgestemd op het beschermde dorpsgezicht. Tevens wordt er voldoende aandacht besteed aan de overige ruimtelijke- en milieuaspecten, zie hiervoor hoofdstuk 4.

Omgevingsvisie

Op 5 oktober 2017 heeft de gemeente Alkmaar haar omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. Daarin worden de kaders geschetst waarbinnen de gemeente om wil gaan met ontwikkelingen die zich voordoen. De omgevingsvisie is een integraal strategisch document dat zich richt op het versterken van de omgevingskwaliteit van de stad en omliggende dorpen.

De gemeente heeft in de omgevingsvisie haar ambities voor de stad en het buitengebied geformuleerd voor bewoners en bezoekers. Naast de ambities voor de ontwikkeling van de stad Alkmaar wordt in de omgevingsvisie ingezet op een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied. Specifiek is voor de ontwikkeling van dorpen benoemd dat de oorspronkelijke dorpsstructuur het leidend ruimtelijk uitgangspunt zal moeten vormen.

De gemeente zet in op het behoud van identiteit en vitaliteit van de dorpen. Zo zullen kleinschalige ontwikkelingen vormgegeven moeten worden binnen de context van het dorp. Ook zullen plannen een bijdrage moeten leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen.

In het voorliggende document wordt onderbouwd dat er bij het project voor woningbouw op de locatie Jozefschool met zorgvuldigheid wordt ontwikkeld. Er wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit binnen De Rijk aangezien leegstand wordt opgeheven. Het planvoornemen sluit aan op het beleid zoals vertaald in de omgevingsvisie.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 17
ingekomen
07/06/2019

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Dit hoofdstuk geeft inzicht of er omgevingsaspecten zijn die de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling belemmeren.

Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwantiteit (ruimte voor water), waterkwaliteit en veiligheid (overstroming). Zowel op Europees-, als op nationaal en provinciaal niveau bestaat er beleid op het gebied van water:

- Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)
- Nationaal Waterplan 2016 - 2021
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet
- Watervisie 2021, provincie Noord-Holland
- Het Waterprogramma 2016-2021 van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Beleidsnota waterkeringen 2012-2017;
- De Beleidsregels keurontheffingen van 24 april 2007;

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Tevens beschikt het hoogheemraadschap over de Keur. Dit is een verordening waarin de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen zijn opgenomen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden is een watervergunning nodig. Deze is reeds verleend op 22 januari 2019 en is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 1.8
ingekomen
07/06/2019

lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) kan in de tuin en middels oppervlakkige afstroming naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Indien relevant en nodig, dan zou bij piekbuien het hemelwater afkomstig van het dak een lichte verbetering van de doorspoeling/ verversing in de dijsloot kunnen bewerkstelligen.

Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen.

Waterberging

In de bestaande situatie is er circa 1.200 m² bebouwing aanwezig. Daarnaast is het grootste deel van de projectlocatie verhard. Als gevolg van de herontwikkeling neemt zowel de hoeveelheid bebouwing als de hoeveelheid overige verharding af. Dit heeft een positief effect op de waterdoorlatendheid van het projectgebied. Er wordt ten behoeve van het pakhuis circa 25 m² water gedempt. Deze afname aan oppervlaktewater zal worden gecompenseerd door het graven van haventjes achterop de te realiseren woonpercelen.

Zoals de navolgende afbeelding laat zien loopt aan de noordzijde van het projectgebied een primaire waterloop en aan de westzijde een secundaire waterloop. Aan de primaire waterloop zal de (onderhouds)situatie verbeteren doordat de nieuwe bebouwing meer naar het zuiden wordt gerealiseerd. Voor alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen geldt dat deze vergunningplichtig zijn, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud.



Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 20185185
Datum: 5-12-2019

Afbeelding: gedeelte uit de interactieve leggerkaart met het water rond de projectlocatie (blauw is primair, rood is secundair)

De locatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire- of secundaire waterloop.

Dossiernummer
20185185
• 19
ingekomen
07/06/2019

Grondwater

Er worden geen ondergrondse constructies gerealiseerd, waardoor er geen veranderende invloed is op de ondergrondse grondwaterstromen. Een ondergrondse constructie als een parkeergarage kan de grondwaterstroming belemmeren, waardoor er opstuwingen of juist verlagingen in de lokale grondwaterstand kunnen ontstaan.

Conclusie

Voor de herontwikkeling is een watervergunning afgegeven. Het wateraspect staat niet in de weg van aan de voorliggende ontwikkeling.

Bodemkwaliteit

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde 'streefwaarde' overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet 'interventiewaarden' vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig.

Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik. Door HB Adviesbureau is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek ter plaatse van basisschool St. Jozefschool (Kerkstraat 32-34) te De Rijp, 8 februari 2017) welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

In het oude dorp van De Rijp is al in de jaren 1990 is geconstateerd dat in de bodem verontreinigingen voorkomen met zware metalen waaronder lood, koper en zink. Vooral lood wordt in hoge concentraties aangetroffen. Op 1 april 2003 is naar aanleiding van deze constatering door Gedeputeerde Staten een definitieve beschikking afgegeven (projectcode NH 0365 00004). Hierin is bepaald dat wanneer er handelingen met of in de grond worden verricht, het Bodembeheersplan Oude Dorpskern De Rijp van toepassing is.

Uit het onderzoek blijkt over het algemeen dat de bodem op de onderzoekslocatie licht tot matig verontreinigd is met diverse zware metalen. Ter plaatse van boring 309 (M10) is een verontreiniging met koper en lood boven de interventiewaarde aangetoond. Tevens zijn in de boringen 304 (M02), 304, 305, 308, 309 en 313 (MM04), 313 en 314 (MM06) en 310 en 311 (MM07) matige verontreinigingen met lood en/of PAK aangetoond. Dit is grotendeels overeenkomstig de beschikking (projectcode NH 0365 00004) en het Bodembeheersplan oude dorpskern De Rijp (rapportnummer 101665, d.d. 17-10-2002). Een nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht en is in overleg met de opdrachtgever niet uitgevoerd.

Conform het Bodembeheersplan Oude Dorpskern De Rijp moeten werkzaamheden in de grond worden gemeld. Dit kan via een melding BUS of een saneringsplan dat moet worden ingediend bij het bevoegd gezag voor de Wet bodembescherming, de gemeente Alkmaar. Hiermee wordt zeker gesteld dat de milieuhygiënische bodemsituatie zal voldoen aan de eisen die worden gesteld bij een woonsituatie.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 20
ingekomen
07/06/2019

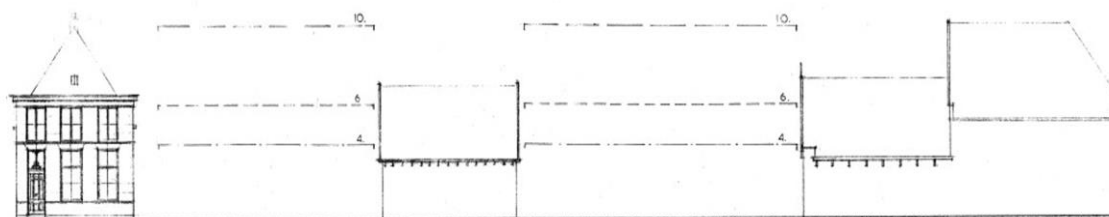
Geconcludeerd wordt dat er vooral lichte en matige verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn die de uitvoerbaarheid van het project niet in gevaar brengen.

Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt in het beschermde dorpsgezicht van De Rijk. De aanwijzing van De Rijk als beschermd dorpsgezicht heeft op 17 november 1969 plaatsgevonden.

Het vigerende bestemmingsplan is erop gericht om de specifieke kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht voldoende te borgen. Voor het gebied gelden dan ook meer gespecificeerde planregels. Zo is in het vigerende bestemmingsplan een koppeling gelegd naar gevelwandtekeningen. Hieruit blijkt dat de goot- en bouwhoogte iets hoger liggen dan in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. In de bijlage bij het stedenbouwkundig plan zijn deze gevelwandtekeningen opgenomen.

In de navolgende afbeeldingen zijn enkele gevelwanden getoond van de Kerkstraat en Tuingracht. Ook zijn enkele situaties herijkt ten opzichte van gevelwandtekeningen. In de tabel na de volgende afbeeldingen zijn een aantal herijkte situaties in kaart gebracht.



Afbeelding: gevelwanden Kerkstraat (noordzijde)



Afbeelding: gevelwanden Tuingracht

Adres	Foto	Nieuwe situatie	(Herijking) categorie in straatwand	Nokhoogte in m.	Goothoogte in m.
Kerkstraat 16		Nieuw gebouwd	VII	9,2	4,7
Kerkstraat 18		Nieuw gebouwd	VII	8,5	4,7

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Afbeelding: herijkte situaties

Dossiernummer
20185185
• 21
ingekomen
07/06/2019

Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat grondgebonden woningen in de directe omgeving gemiddeld een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 5 en 10 meter. Het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende gevelbeelden van de beoogde ontwikkeling sluiten hier op aan.

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is om de historische (steden)bouwkundige en historische geografie te respecteren. Daarom is ervoor gekozen om op de noordwest hoek van het plangebied meer volume in de vorm van een 'pakhuis' te projecteren. Op deze zichtlocatie is een dergelijk gebouw passend en sluit aan bij de wijze waarop aan het Oosteinde en in het plangebied De Pauw 1 de stedelijke bebouwing wordt afgesloten. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt sluit dit aan bij de situatie in De Rijk voor de grote brand waarbij zowel aan de rand van het dorp als aan de haven dit soort karakteristieke gebouwen een onlosmakelijk deel uit maakten van het dorp. Het terugbrengen op enkele plaatsen hiervan is uit historisch oogpunt gewenst.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de dubbel bestemming cultuurhistorie opgenomen. In de regels is opgenomen dat de dakhelling van woningen niet minder dan 45° en niet meer dan 60° mag bedragen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 15° mag bedragen ingeval van aankapping aan een hoofdgebouw en niet minder dan 45° en niet meer dan 60° mag bedragen in overige gevallen.

Het plan voldoet aan deze regels.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Archeologie

Gelet op de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle nieuwbouw dat in strijd is met het bestemmingsplan om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke planvorming inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Door Hollandia Cultuurhistorisch onderzoek & archeologie is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek Kerkstraat te De Rijk, gemeente Alkmaar (NH), ref. 637, mei 2017), welke is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de geraadpleegde historische en archeologische gegevens blijkt dat het plangebied binnen de bebouwde, historische dorpskern van De Rijk ligt. Resten vanaf de nieuwe tijd en ouder bevinden zich mogelijk direct onder het huidige maaiveld. Op historisch kaartmateriaal is bebouwing zichtbaar vanaf de 17e eeuw. Het plangebied is vermoedelijk ter hoogte van de bestaande bebouwing enigszins vergraven echter is niet bekend in welke mate. De nog in de ondergrond aanwezige archeologische resten kunnen meer inzicht geven in het inrichting en gebruik van het terrein en de toenmalige bewoners daarvan.

Definitieve funderingsplannen van de nieuwbouw zijn nog niet beschikbaar. Uit gegaan is van een fundering bestaande uit betonnen balken met hieronder heipalen. Hierbij is van een standaard ontgravingsdiepte uitgegaan van maximaal 80 centimeter. Bij de graafwerkzaamheden wordt de ondergrond tot op deze diepte verstoord. Daarbij kunnen archeologische resten aangetroffen worden vanaf de nieuwe tijd.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
•
ingekomen
07/06/2019

De gemeente heeft een geofysisch onderzoek met behulp van grondradar laten uitvoeren. Hierop is te zien dat er in de bodem zaken aanwezig zijn die niet door kabels en leidingen te verklaren zijn. In het kader van dit plan moeten er archeologische vervolgstappen ondernomen worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek waarmee inzicht kan worden verkregen in de mate van aanwezigheid en diepte van archeologische resten. Op basis van de resultaten van dit proefsleuvenonderzoek kan een definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Met het volgen van deze stappen in het archeologisch onderzoek ter plaatse kunnen eventuele archeologische waarden in eerste instantie worden geconstateerd en vervolgens via eventuele opgravingen of behoud in situ worden veilig gesteld.

Geluid

Een belangrijke basis in de ruimtelijke afweging voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen), op basis van zonering, bescherming tegen geluidsoverlast van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. De Wet geluidhinder is een wettelijk beoordelingskader bij het verlenen van uitgebreide Wabo-omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplannen.

Het projectgebied ligt aan de Kerkstraat dat een zeer rustige straat is met weinig verkeer. Het is dan ook een 30 km/u gebied. Hetzelfde geldt voor het Langebrugspad en de Rechtestraat: dit zijn beide 30 km/u straten. De geluidsemisatie van deze straten is dusdanig laag dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ook laag genoeg zal zijn om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat.

Wel ligt de projectlocatie net binnen de geluidszone van De Driemaster, een 50 km/u weg. Hierom is door Buro DB een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. De rapportage hiervan is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de rapportage blijkt dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaatsvindt. Er is geen hogere waarde benodigd en er zijn geen maatregelen aan de gevel noodzakelijk. Door de lage geluidbelasting op de gevels is ook sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woningen.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als 'niet in betekende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide. Duidelijk is dat voor de voorliggende woning geen nader onderzoek nodig is, maar dat deze toevoeging wordt aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Ter bevestiging is hierna een NIBM-tool weergegeven waaruit blijkt dat zelfs bij een toename van 1.655 voertuigbewegingen per weekdag nog geen steeds sprake is van een NIBM-ontwikkeling.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van de
Dossiernr.: 20185185
Dagte 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 23
ingekomen
07/06/2019

De uitvoerbaarheid wordt daarom niet beïnvloed door het aspect luchtkwaliteit. Zoals onder 'verkeer en parkeren' wordt aangegeven, is de werkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zeer licht en niet significant. Onder 'ecologie' wordt tevens beargumenteerd dat een AERIUS-berekening niet nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1655
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,98
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding: NIBM-tool

Externe veiligheid

Voor het ruimtelijk deelaspect wordt gekeken naar de risico's op ongevallen met bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd, ongevallen als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen of ongevallen met buisleidingen.

Uit de openbare risicokaart voor Nederland blijkt dat de voorliggende locatie niet is gelegen in de nabijheid van een Bevi-bedrijf, een transportroute gevaarlijke stoffen of een buisleiding.

Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende project.

Ecologie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient dus vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn. Het benodigde onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en veldbezoek (quick scan ecologie) en eventueel een afdoend onderzoek (vervolgonderzoek).

Besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr.: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 24
ingekomen
07/06/2019

Quick scan

Voor het voorliggende project is een quick scan ecologie uitgevoerd door Els & Linde (Quick scan ecologie, Jozefschool te De Rijp, 14 maart 2019) welke als bijlage is bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op 6 maart 2019 is de projectlocatie bezocht. Dit bezoek en een literatuuronderzoek zijn verwerkt in de rapportage.

Vleermuizen en huismussen

Gebleken is dat het voorkomen van vleermuizen en huismussen binnen de planlocatie niet zijn uit te sluiten. Voor de herontwikkeling dient eerst een afdoend onderzoek naar vleermuizen en huismussen te worden uitgevoerd.

Gierzwaluwen

Gierzwaluwen worden op basis van de quick scan niet verwacht.

Overige soorten

Binnen de planlocatie zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels en dergelijke, dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten. In de school en in de begroeiingen zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – van vogels te starten.

Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland

Van de sloopwerkzaamheden wordt geen toename van de emissie verwacht. Zoals onder ‘verkeer en parkeren’ wordt berekend, is er als gevolg van de ontwikkeling een toename van 12 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is verwaarloosbaar en derhalve is een AERIUS-berekening van de depositie niet noodzakelijk en een PAS-melding evenmin. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Van de sloopwerkzaamheden zijn geen effecten op het Natuurnetwerk te verwachten.

Afdoend onderzoek

Om te beoordelen of er daadwerkelijk vleermuizen en/of huismussen in de bebouwing aanwezig zijn wordt er afdoend onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Mochten in dit afdoend onderzoek alsnog aanwijzingen ontstaan voor de gierzwaluw, wordt naar deze soort ook afdoend onderzoek gedaan. Het onderzoek naar de huismus is inmiddels afgerond en de ecooloog heeft aangegeven dat de huismus niet is aangetroffen. Dit wordt nog op papier gezet. Op voorhand zijn ook mitigerende maatregelen genomen voor het geval er vleermuizen worden geconstateerd. Dit is gedaan door het ophangen van nestkasten waarmee vleermuizen zich kunnen verplaatsen vanuit de te slopen bebouwing indien vleermuizen hier zitten. Met de ecooloog is overlegd dat lopende dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat deze maatregelen er uiteindelijk toe zullen leiden dat eventueel aanwezige vleermuizen een kant op kunnen. De uitvoerbaarheid hoeft daarom niet meer ter discussie te worden gesteld.

Behoort bij de besluit van
Overname van
wettelijke
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 25
ingekomen
07/06/2019

te staan. De resultaten van het onderzoek zullen worden verwerkt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing die uiteindelijk bij de omgevingsvergunning wordt gevoegd.

De overige aspecten die zijn onderzocht vormen geen verdere belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project op het deelaspect ecologie.

Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een m.e.r.-beoordelingsplicht of m.e.r.-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

Voor de voorliggende ontwikkeling is een m.e.r.-aanmeldingsnotitie uitgevoerd (d.d. 22 mei 2019). In deze meldingsnotitie worden dezelfde criteria beoordeeld als die die gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect. De conclusie van de m.e.r.-aanmeldingsnotitie is dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Het gebied wordt ontsloten via de Kerkstraat. Men kan via een parkeercoffer het plangebied verlaten. De verkeersaantrekkende werking wordt bepaald aan de hand van richtlijnen/kencijfers van het CROW (nationale kennis-platform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal, per sociaal appartement bedraagt 5. Voor grondgebonden woningen is het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per woning 8 per etmaal. Uitgaande van 4 sociale woningen en de rest 'zwaarder', betekent dat dat het in totaal gaat om 92 verkeersbewegingen per etmaal.

De huidige verkeersgeneratie voor de school bedraagt 80 ritten per etmaal (Quick scan Verkeer 4 ontwikkellocaties Graft-De Rijk, Grontmij referentienummer GM-0145648, 2014). Dat betekent dat een zeer lichte toename is van verkeer, hetgeen acceptabel wordt geacht. De ontsluitingsweg zal hierdoor niet onaanvaardbaar worden belast. Bovendien heeft voorliggende herontwikkeling tot wonen tot gevolg dat de verkeersstromen meer geleidelijk over de dag plaatsvinden. Bij een

Kenbaar gemaakt door
Burgemeester en
Wethouders
van Zeeland
Dossier nr.: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 26
ingekeken
07/06/2019

basisschool is er veel meer sprake van piekmomenten, die meer voelbaar zijn in het verkeer in de omliggende omgeving.

Parkeren

Volgens de huidige vastgestelde parkeernormen betreft de norm voor een woning groter dan 120 m² gbo 1,7 parkeerplaats per woning. De norm voor woningen tussen 65 - 120 m² gbo betreft 1,5.

Er worden 6 woningen gerealiseerd die kleiner zijn dan 100 m² en 7 woningen die groter zijn dan 120 m². Dit betekent een parkeerbehoefte van (6 x 1,5 + 7 x 1,7=) 21 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt in het projectgebied gerealiseerd.

Voor woningen met een lange oprit zonder garage tellen 2 parkeerplaatsen mee voor 1 parkeerplaats. Voor woningen met een dubbele oprit zonder garage tellen 2 parkeerplaatsen mee voor 1,7 parkeerplaats. In het plangebied zijn daarmee in totaal 21 parkeerplaatsen opgenomen. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Duurzaamheid

Energieneutraal bouwen heeft de toekomst. Energiezuinig en energieneutraal bouwen ligt vast in het nationale beleid, maar ook in regionaal beleid. Alkmaar gaat een stap verder met eigen duurzaamheidsbeleid: het Duurzaamheidsprogramma 2016-2020. Voor het duurzaamheidsprogramma 2016-2020 is de keuze gemaakt om te focussen op drie speerpunten: opwekken van duurzame energie, besparing op het verbruik van fossiele energie en een duurzame gemeente. Met het 'Actieplan voor energiebesparing en duurzame energie in de regio Alkmaar 2015-2020' (RAP) en het coalitieakkoord 2015-2018 als onderleggers. Regionaal is afgesproken dat voor 2020 toegewerkt wordt naar 20% CO2 reductie, 20% meer duurzame energie en 20% besparing op het verbruik van fossiele energie. Daarbij heeft Alkmaar een trekkersrol in het aanjagen van de productie van duurzame energie. Vanuit het coalitie akkoord wordt ingezet op het warmtenet, zonne-energie, wand- en dakisolatie van woningen, duurzame ondernemers en biomassa vergassing of vergisting.

In het voorliggende project wordt bij het duurzaamheidsprogramma aangesloten doordat er een Energie Coöperatie is opgericht (18 maart 2019) die zich richt op het plaatsen van zonnepanelen op de woningen die met het voorliggende project worden gerealiseerd. Deze coöperatie onderzoekt ook de mogelijkheden om overige woningen in het oude dorp te voorzien van zonnepanelen. Gezien de status als beschermd dorpsgezicht betekent dit een inhoudelijk zware klus waarbij veel overleg nodig zal zijn. Hier wil de coöperatie zich graag voor inzetten. Tevens worden woningen voorzien van aardgebonden warmtepompen.

De maatregelen zorgen er voor dat alle woningen een EPC hebben die onder de wettelijk vereiste norm uitkomen. Via de zonnepanelen is het zelfs mogelijk om onder EPC = 0,0 te halen.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 27
ingekomen
07/06/2019

5. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de wettelijke Wabo-procedure die gevolgd dient te worden is er wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro gevoerd met de volgende instanties: PM

Voorts zijn er door omwonenden opmerkingen gemaakt over de ingediende aanvraag. Deze opmerkingen zijn niet te beschouwen als zienswijze of bezwaar. Met het oog op de naderende Omgevingswet en het vroegtijdig betrekken en informeren van de buurt is er wel aandacht besteed aan de opmerkingen en waar relevant is ermee rekening gehouden in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier bouwplan waar ook gemeentelijke kosten mee gemoeid kunnen zijn voor de aanpassing van infrastructuur of (mogelijke) planschade. Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). In principe in de vorm van een exploitatieplan. Echter, in dit geval wordt er geen exploitatieplan vastgesteld omdat het kostenverhaal is opgenomen in een namens Burgemeester en Wethouders gesloten overeenkomst waarmee het kostenverhaal voldoende is verzekerd.

Behoort bij de besluit van
Burgemeester en
Wethouders
van Alkmaar
Dossiernr: 20185185
Datum: 5-12-2019

Dossiernummer
20185185
• 28
ingekomen
07/06/2019