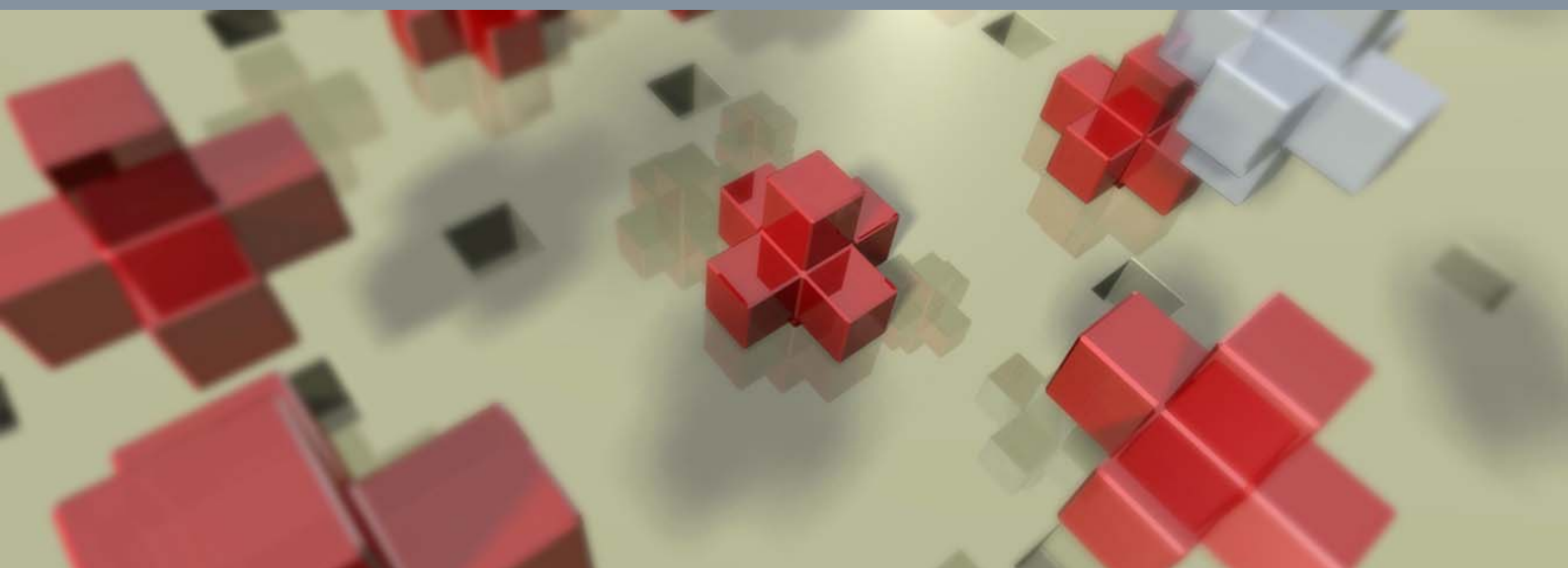


Bestemmingsplan Vroonermeer - Noord
Gemeente Langedijk



Bestemmingsplan Vroonermeer - Noord

Gemeente Langedijk

Rapportnummer:	211x01074.033755_3b
Datum:	29 maart 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer A. Jonker, mevrouw J. Feron (Alkmaar) en mevrouw M. Smit (Langedijk)
Projectteam BRO:	Mevrouw J. van de Vorstenbosch, mevrouw A. Elwanni, de heer A. Aygün, mevrouw V. Wagenaar en de heer D. de Waart
Concept:	
Voorontwerp:	26 april 2007
Ontwerp:	28 april 2009
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Alkmaar, Langedijk, Globaal bestemmingsplan
Bron foto kaft:	BRO Abstract (1)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Leeswijzer	7
DEEL A - PLANOPZET	
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Stedenbouwkundig plan	11
2.2 Verkeer en vervoer	14
2.3 Beeldkwaliteitplan	16
3. JURIDISCHE VORMGEVING	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Opzet van de regeling	17
3.3 Planregels	18
3.3.1 Inleidende bepalingen	18
3.3.2 Bestemmingsbepalingen	18
3.3.3 Algemene bepalingen	21
3.3.4 Overgangs- en slotbepalingen	21
DEEL B – VERANTWOORDING	
4. HUIDIGE SITUATIE	25
4.1 Ontstaansgeschiedenis	25
4.2 Ruimtelijke structuur	27
5. BELEIDSKADER	29
5.1 Rijksbeleid	29
5.2 Provinciaal en regionaal beleid	33
5.3 Gemeentelijk beleid	39
5.3.1 Intergemeentelijk beleid	39

5.3.2	Beleid Alkmaar	39
5.3.3	Beleid Langedijk	43
6.	MILIEU EN WAARDENTOETS	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Bodemkwaliteit	47
6.3	Waterparagraaf	50
6.3.1	Onderzoek en overleg	50
6.3.2	Uitgangspunten	52
6.4	Geluid	54
6.5	Luchtkwaliteit	56
6.6	Externe veiligheid	57
6.7	Flora en fauna	58
6.8	Archeologie en Cultuurhistorie	61
6.9	Bedrijven en milieuzonering	63
6.10	Kabels en leidingen	64
6.11	Duurzaam bouwen	65
7.	FINANCIEEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
7.1	Grondexploitatie	69
7.2	Planschade	69
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	71
8.1	Inleiding	71
8.2	Vooroverleg	71
8.3	Inspraak	71
8.4	Zienswijzen	72
8.5	Vaststelling	72
BIJLAGEN		
	Bijlage 1: Beantwoordingsnota inspraak en overleg instanties voorontwerp bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, 9 april 2009, aangevuld op 20 oktober 2009;	
	Bijlage 2: Zienswijze	
	Bijlage 3: Beantwoordingsnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vroonermeer - Noord, 26 november 2009;	
	Bijlage 4: Nota van Wijzigingen – Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, 18 maart 2010;	

Bijlage 5: Besluit met betrekking tot woningen behorende bij het Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, inzake het vaststellen hogere waarde wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet geluidhinder;

BIJLAGEN (SEPARAAT)

Bodemonderzoek
Akoestisch onderzoek
Rapport luchtkwaliteit
Quickscan flora- en fauna
Archeologisch rapport

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen Alkmaar en Sint Pancras (gemeente Langedijk) wordt Vroonermeer ontwikkeld. Het gebied ligt in het noorden van de gemeente Alkmaar (Geestmerambacht polder) en is opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel. Het zuidelijke deel is reeds bebouwd. Het noordelijke deel, tevens plangebied, is in de huidige situatie onbebouwd, maar in de nabije toekomst wordt een woongebied met voorzieningen en een landschappelijke zone ontwikkeld. De landschappelijke zone, tevens het meest oostelijke deel van het plangebied, is gelegen op grondgebied van de gemeente Langedijk.

De gemeenten Alkmaar en Langedijk hebben in 1997 een convenant gesloten inzake de toekomst van de Vroonermeer. Er is een grenswijziging overeengekomen om Alkmaar de mogelijkheid te geven een uitbreiding van het aantal woningen te realiseren. Het door de gemeenteraden van Langedijk en Alkmaar in 1998 vastgestelde structuurplan Vroonermeer-Noord heeft het vertrekpunt voor de planvorming gevormd.

In maart 2006 is de Nota van Uitgangspunten (NvU) Vroonermeer-Noord vastgesteld door de gemeente Alkmaar. Op 6 juni 2006 is de NvU vastgesteld door de gemeente Langedijk. De NvU vormt samen met het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan de basis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan betreft een intergemeentelijk plan en is opgezet als één plangebied.

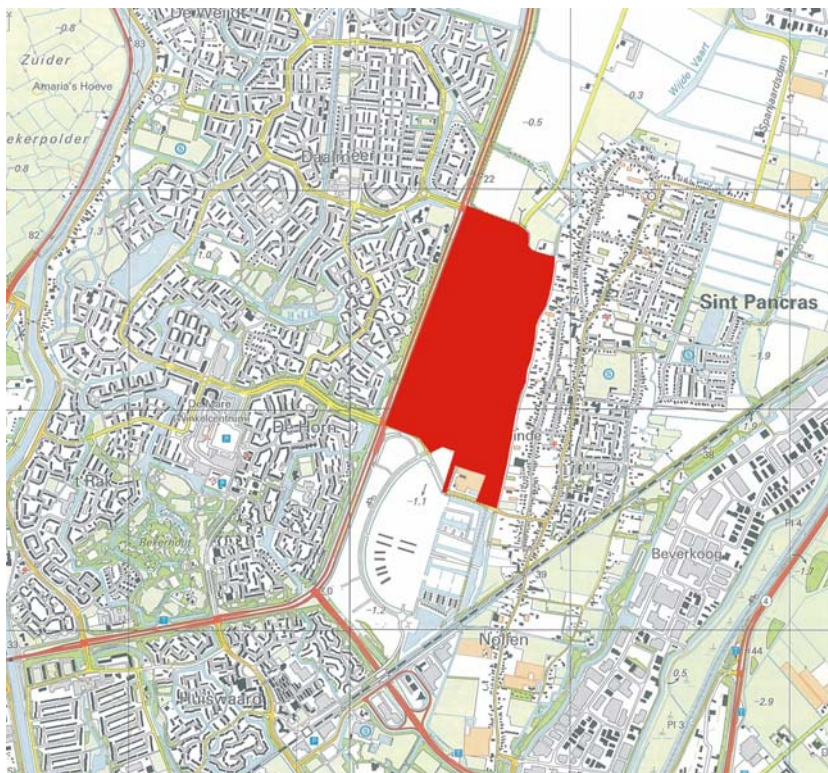
In Vroonermeer-Noord worden maximaal 660 woningen gerealiseerd. Het gebied is circa 56 hectare groot. Daarvan is circa 35 hectare gereserveerd voor woningbouw met voorzieningen en circa 21 hectare voor een landschappelijke zone (gelegen binnen de gemeente Langedijk).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bovenstaande ontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling van Vroonermeer-Noord wordt juridisch-planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan. Voor Vroonermeer-Zuid is reeds een bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in Alkmaar-Noord (gemeente Alkmaar) en op het grondgebied van de gemeente Langedijk. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de

Helling. In het oosten wordt de begrenzing gevormd door de Gedempte Veert. De Kruissloot/Keesman vormt in het zuiden de begrenzing en de begrenzing in het westen wordt gevormd door de Schagerweg. In de onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerende plannen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal vigerende bestemmingsplannen (gedeeltelijk) herzien. Het betreft de bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raad	Gedeputeerde Staten
Landelijk Gebied 1978 (Gemeente Sint Pancras)	14-09-1981	02-11-1982
2° partiële herziening Landelijk Gebied 1978 (Gemeente Sint Pancras)	11-09-1989	17-01-1990
Uitwerkingsplan in hoofdzaak (Gemeente Koedijk)		09-11-1949
Uitwerkingsplan in Hoofdzaak (Gemeente Sint Pancras)		09-07-1952

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

Deel A - Planopzet

Dit plandeel geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deel A voldoende.

Deel B - Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel wordt onder meer de analyse van de bestaande situatie, het beleidskader, de milieuhygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat, kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A - PLANOPZET

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Stedenbouwkundig plan

Aan de basis van de ruimtelijk functionele invulling van Vroonermeer-Noord staat het stedenbouwkundig plan. Er wordt derhalve in deze paragraaf in hoofdlijnen aandacht besteed aan het stedenbouwkundig plan. In onderstaande figuur is het stedenbouwkundig plan indicatief weergegeven.



Stedenbouwkundig plan – principeverkaveling d.d 2 april 2007

Globale planbeschrijving

Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan ontworpen door Bureau B+B. Het plan heeft betrekking op het gehele te ontwikkelen gebied. Het gebied is circa 56 hectare groot. Daarvan wordt circa 35 hectare benut voor woningbouw (gelegen binnen de gemeente Alkmaar) en circa 21 hectare voor een landschappelijke zone (gelegen binnen de gemeente Langedijk). Om het karakter van het dorp Sint Pancras te behouden wordt een vloeiende overgang gecreëerd. Aan de oostzijde van de Vronermeerweg wordt een waterplas met bijbehorend groen gerealiseerd.

Vroonermeer-Noord wordt een woonwijk met dorpskarakter. In Vroonermeer-Noord worden maximaal 660 woningen gerealiseerd, uitgevoerd in verschillende woontypologieën. Voorts zal in verschillende dichtheden gebouwd worden.

Er wordt een bodemreliëf gevormd met hoge delen, een wallandschap aan de Schagerweg, een eiland in het midden en met lage delen die zich vullen met water. De hoofdontsluiting meandert mee met het landschap. De groene stroken staan altijd in verbinding met het landschap. Het bodemreliëf en de polder hebben de basis gevormd voor het inpassen van alle programmaonderdelen. Landschap en programma vormen daarbij één geheel.

Deelgebieden

Het ontwerp van Vroonermeer-Noord is geïnspireerd op de landschappelijke thema's uit de ondergrond. Binnen het plangebied zijn de volgende deelgebieden te herkennen, die elkaar gedeeltelijk overlappen en van west naar oost zijn te onderscheiden:

- Het wallandschap;
- De woonwijk in het polderlandschap;
- De randzone van de woonwijk;
- Het waterlandschap.

Uitgangspunten per deelgebied

Het wallandschap

In dit deelgebied dient te worden voorzien in afscherpende maatregelen in verband met geluidsoverlast en luchtverontreiniging. De geluidswerende voorziening komt aan de westkant, bij de entree van de woonwijk. De te nemen maatregelen moeten aan twee kanten een grote esthetische waarde hebben.

De woonwijk in het polderlandschap

Er zijn vooralsnog 2 financieringscategorieën te onderscheiden. De verplichting bestaat dat minimaal 30% categorie 1 woningen zullen worden (sociale huur- en koopwoningen, rijenwoningen), 10% wordt gebouwd als categorie 2 woningen (middelduur, rijenwoningen), de rest (60%) wordt vrij ingedeeld.

De wijkontsluitingsweg krijgt een functionele inrichting. De erftoegangswegen en directe omgeving zullen primair worden ingericht voor het langzaam verkeer, als verblijfsruimte en voor recreatief gebruik. In de wijk dient voldoende groen aanwe-

zig te zijn. De overgangen tussen privé en openbaar gebied dienen gelijk met de openbare ruimte en de woningen te worden mee ontworpen en aangelegd. Dit geldt ook voor erfafscheidingen, bergingen en garages. Het uitgangspunt van de wijk is menging van woningtypologieën. Iedereen moet overal kunnen wonen. Dit sluit aan bij het dorpse karakter.

De randzone van de woonwijk

Bijzondere aandacht zal besteed moeten worden aan de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied, de stadsranden of randzone. Aan de noord- en zuidzijde worden grotere bouwvolumes in de vorm van wijkvoorzieningen en gestapelde appartementen gerealiseerd, welke opgaan c.q. ingevoegd worden in het wallandschap. Aan de westzijde wordt een harde scheiding in de vorm van een fietspad tussen woongebied en wallandschap gecreëerd.

Het waterlandschap

Het waterlandschap is een waterverbinding met het aangrenzende watergebied van Vroonermeer-Zuid en de noordelijke gelegen groene loper. Deze verbinding is ecologisch waardevol en draagt bij aan de waterberging van de polder. Deze oostelijke strook van Vroonermeer-Noord krijgt een waterrijke inrichting, waarvan de belangrijkste functies natuur, recreatie en waterberging zijn. Er wordt aandacht besteed aan de recreatieve gebruiksfunctie van water (doorvaarbaar). Recreatief gebruik van het waterlandschap en toegankelijkheid is van groot belang.

De deelgebieden waterlandschap en randzone van de woonwijk vormen een eenheid die in samenhang met elkaar moeten worden ontworpen. Op enkele plekken kan het landschap (met enige omvang) de wijk insteken. Het landschap aan de oostkant van de te creëren woonwijk moet openbaar zijn en toegankelijk worden gemaakt voor langzaam verkeer (fietsers en wandelaars). De recreatieve routes voor langzaam verkeer zullen aansluiten bij de paden, groen- en waterstructuren in de omgeving. Verzachting van de stadsrand naar Sint Pancras toe zal door het inrichten van het landschap met een afwisseling van open en gesloten landschappelijke elementen over de gehele lengte in noord-zuidrichting worden gerealiseerd. De zichtbaarheid van de strandwal waar Sint Pancras op ligt, dient te worden bevorderd. De oevers dienen beheers- en natuurvriendelijk ontworpen te worden. Naast recreatieve oevers worden ook natuuroevers ingericht. In verband met de kwaliteit van het water worden de oevers zodanig ingericht dat er niet wordt uitgenodigd om te gaan zwemmen.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur bestaat in hoofdzaak uit een eenduidige strokenverkaveling. De verkavelingrichting is gebaseerd op het polderlandschap. De regelmatige verkaveling wordt doorbroken door een watergang, waardoor een zogenaamd wooneiland ontstaat. De watergang staat in verbinding met een waterplas, aan de oostelijke zijde van het plangebied. De waterplas maakt onderdeel uit van een groen blauwe element in Vroonermeer-Noord. Het groen blauwe element vormt een zachte overgang naar het dorp Sint Pancras.

De bebouwingsstroken worden afgewisseld met groene verbindingstroken. Deze lopen evenwijdig aan de woonstraten en versterken daarmee de referentie aan het polderlandschap. In de groenstroken wordt op een aantal locaties ruimte geboden aan speelplekken.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied worden voorzieningen of appartementen gerealiseerd. De voorzieningen hebben tevens een geluidwerende functie.

Functionele programma

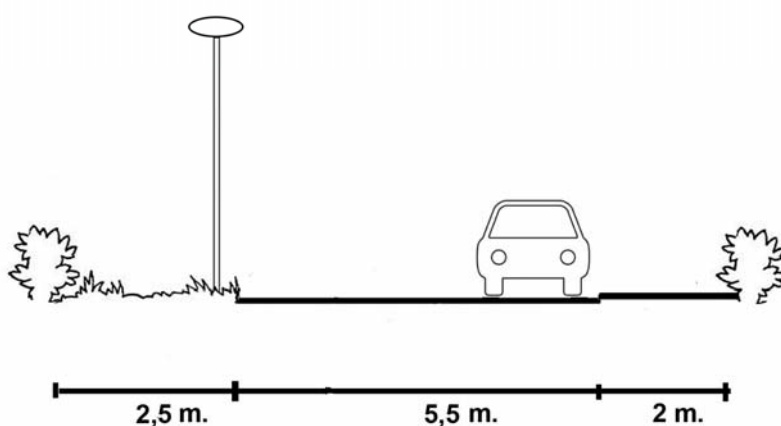
Het functionele programma wordt gevormd door:

- woningen, grotendeels grondgebonden en voor een klein deel appartementen;
- parkeerplaatsen;
- een niet commercieel programma, bestaande uit onder meer een basisschool, zorgsteunpunt en speel- en recreatievoorzieningen;
- zorgappartementen.

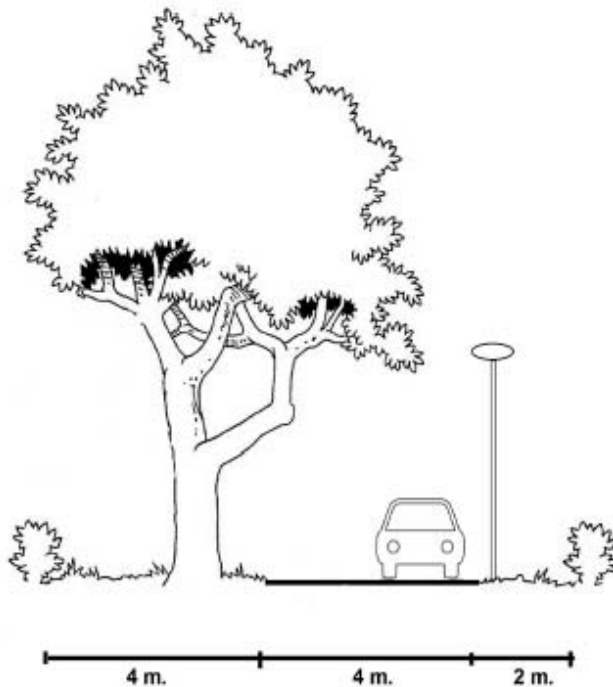
2.2 Verkeer en vervoer

Voor ontsluiting van de wijk en de bereikbaarheid van de woningen is gezocht naar een model waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte.

In het stedenbouwkundig plan wordt de wijkontsluiting gevormd door een meanderend smal lint. Deze wordt ingericht als een 30 km/uur zone. Op het wooneiland eindigt de wijkontsluiting op bijzondere plekken aan het water. Het principeprofiel van de hoofdontsluitingsweg is 10 meter. Het principeprofiel van de woonstraten ligt tussen de 8 en 10 meter.



Principeprofiel hoofdontsluitingsweg



Principeprofiel woonstraten

Alle woningen zijn door middel van de woonstraten verbonden met het lint en het landschap. De straten zijn dusdanig gedimensioneerd dat zij bereikbaar zijn voor hulpdiensten, zoals de brandweer en ambulance.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een vrijliggend fietspad aangelegd. Aan de westzijde van het plangebied wordt een pad voor langzaam verkeer gerealiseerd. Op het wooneiland kan worden gefietst over de weg.

Parkeren wordt opgelost op daartoe ingerichte parkeervelden en op de eigen kavels. De parkeerkavels zijn gelegen in de bebouwingsstrook.

De aansluiting met respectievelijk Vroonermeer-Zuid en De Helling wordt gerealiseerd middels rotondes. Via twee bruggen, gelegen in het noordoosten en zuidoosten van het plangebied is Sint Pancras bereikbaar.

Uitgangspunt is dat alle wegen in het plan worden bestemd als "verkeer en verblijfsruimte". Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de wijkontsluitingsweg, de erf-toegangswegen en de langzaam verkeer routes waar geen autoverkeer rijdt.

De Vroonermeer-Noord zal via de Keesman in het zuiden en de Helling in het noorden aansluiten op het bestaande wegennet. Uitgangspunt is om verkeer van de wijk

te bundelen via een centrale weg (Noord-Zuid) en het verkeer van de bouwkavels via zijtakken (West-Oost) te ontsluiten. De wijkontsluitingsweg zelf (30 km/uur) bestaat uit 2 maal 1 rijstrook. De ontsluiting van de woningen vindt plaats op de erf-toegangswegen. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het aantal parkeerplaatsen voor de in het plan opgenomen voorzieningen voldoen aan het vigerende relevante beleid van de gemeente Alkmaar. Momenteel is dit beleid beschreven in het vastgestelde document "Parkeernormen 2007-2015".

2.3 Beeldkwaliteitplan

Van essentieel belang voor de uitstraling van Vroonermeer-Noord is het beeldkwaliteitplan en het welstandsbeleid (vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota). Het beeldkwaliteitplan is opgesteld door Bureau B+B en vormt een detailuitwerking van het stedenbouwkundig plan, met aandacht voor de bebouwing en openbare ruimte.

De landschappelijke thema's leveren de basis voor de identiteit van Vroonermeer-Noord. In het beeldkwaliteitplan is gekozen voor een informele ontspannen sfeer van het Noord-Hollandse dorp. Hierbij hoort een dorpsgezicht van lage bebouwing, kapwoningen en boomkruinen.

Naast de beeldkwaliteit van de bebouwing is in de stedenbouwkundige ordening gekozen voor een meanderende lintvormige ontsluitingsstructuur met korte lineaire dwarsstraten. De dwarsstraten vormen buurtjes met een beperkt aantal woningen. Er ligt een opgave om deze buurtstraten (erftoegangswegen) een informele sfeer te geven. Hierbij wordt enerzijds gezocht naar eenheid en anderzijds naar diversiteit. De eenheid wordt gevonden in de lineaire verkavelingopzet, het toepassen van kappen en de materialisering. Diversiteit wordt verkregen door een rijke mix van woontypologieën, variatie in architectuur binnen de woningcategorie en een afwisselende situering in de verkavelingstrook.

Gebouwen met voorzieningen en/ of appartementen worden als bijzondere categorie beschouwd. Deze gebouwen liggen aan of in de randen van het plangebied. Deze gebouwen zijn rechthoekig van vorm en hebben geen kap. De landelijke uitstraling van deze gebouwen moet gevonden worden in de materialisering en detaillering.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de planregels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de planregels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de planregels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan dient ter realisatie van het gebied Vroonermeer-Noord. In voorgaande hoofdstukken is uitvoerig beschreven welke ontwikkelingen in het gebied gaan plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridische planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

3.2 Opzet van de regeling

De hoofduitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan worden op hoofdlijnen juridisch verankerd in dit bestemmingsplan. Voor het beeldkwaliteitplan geldt dat enkel de ruimtelijk relevante uitgangspunten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Derhalve is, in relatie tot bovenstaande, voor het ontwikkelen van het nieuwe woongebied gekozen voor een regeling met een zo groot mogelijke flexibiliteit, dat tevens een directe bouwtitel biedt voor de gewenste ontwikkelingen: het globale eindplan. Nadat de ontwikkelingen gerealiseerd zijn, kan te zijner tijd een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld om de bestaande situatie vast te leggen.

De globaliteit van het plan komt met name tot uiting in het globale karakter van de plankaart. De wegenstructuur uit het stedenbouwkundig plan die is vastgelegd op de plankaart bepaalt in feite de bouwmogelijkheden. De bouwregels zijn met name in de planregels te vinden en staan niet aangegeven op de plankaart.

3.3 Planregels

De planregels vallen in drie hoofdstukken uiteen. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende bepalingen. In het tweede hoofdstuk worden de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik geregeld. Ten slotte het derde hoofdstuk waarin de algemene regels zoals overgangsbepalingen zijn opgenomen. Hierna worden de planregels nader toegelicht.

3.3.1 Inleidende bepalingen

Begripsbepalingen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal taalgebruik.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden gemeten moeten worden.

Werking wettelijke regelingen

In het kader van de rechtzekerheid wordt, wellicht ten overvloede, opgemerkt dat als de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, de regelingen gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

3.3.2 Bestemmingsbepalingen

Het plangebied wordt ontwikkeld voor het realiseren van circa 35 hectare woningbouw gelegen binnen de gemeente Alkmaar en circa 21 hectare landschappelijk gebied gelegen binnen de gemeente Langedijk. De nieuwe woonwijk Vroonermeer-Noord krijgt maximaal 660 woningen.

Woongebied

In het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 660 woningen mogelijk gemaakt, in tenminste twee financieringscategorieën. Minimaal 30% dient uit sociale huur/ koop te bestaan (categorie 1), minimaal 10% middelduur (categorie 2), 60% van de woningen zal vrij worden ingedeeld.

Op de gronden zijn toegelaten hoofdgebouwen, in ieder geval in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen, bijgebouwen, tuinen, erven, brandgangen, gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, bouwwerken – geen gebouwen zijnde – die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bij de bestem-

ming behorende doeleinden, verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen en de wegen, beplantingen.

Twee onder een kap en vrijstaande woningen hebben een parkeervoorziening op eigen erf. Garages maken zo veel mogelijk deel uit van het hoofdgebouw en indien mogelijk van de kap. Wanneer de garage als aanbouw wordt beschouwd, dient hij ten opzichte van de voorgevel verder naar achter te liggen. Garages worden tenminste 5 meter uit de kavelgrens aan de entreezijde geplaatst, zodat er altijd op eigen erf geparkeerd kan worden.

Langs de wijkontsluitingsweg geplaatste twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, worden evenwijdig aan de weg gesitueerd. De plek van de woning op de kavel dient zo te worden gesitueerd dat achter de woning een (deels) geluidsluwe tuin ontstaat.

Voor de rijenwoningen en appartementen worden parkeerhoven ontwikkeld tussen en in lijn met de te bebouwen percelen. Deze parkeerhoven zullen tevens worden gebruikt als bezoekersparkeerplaatsen voor alle woontypologieën.

Op de kavels dient een doorgaande strook te worden aangegeven, waarbinnen de woningen gesitueerd kunnen worden. De woningen in de buurtstraten kunnen dan zo optimaal mogelijk gepositioneerd worden.

Losse bergingen zijn niet toegestaan in de bestemmingen 'Groen' en/ of 'Water'.

Alle grondgebonden woningen dienen te worden voorzien van een kap, waarbij zowel langskappen, dwarskappen als kapcombinaties zijn toegestaan.

Dakkapellen aan de straatzijde worden toegestaan, mits deze in het architectonisch ontwerp van de woning worden mee ontworpen.

Appartementsgebouwen en gebouwen met voorzieningen dienen rechthoekig te worden gebouwd met een plat dak.

De erftoegangswegen worden ingericht als korte lineaire dwarsstraten die uitkomen op de wijkontsluitingsweg.

De erftoegangswegen ontsluiten buurten met een zeer beperkt aantal woningen. Alle woningen zijn door middel van de erftoegangsweg verbonden met de wijkontsluitingsweg en het landschap.

De gebouwen met voorzieningen en/ of appartementen liggen aan of in de randen van het plangebied.

Rijenwoningen bestaan uit maximaal zes geschakelde woningen, en worden afgedekt door 1 kap, dan wel een gefragmenteerde kap in 2 of 3 eenheden.

Verkeer- en verblijf

De wijkontsluitingsweg en de erftoegangswegen (woonstraten) zijn opgenomen in deze bestemming.

Maatschappelijk

De voorzieningen binnen het plangebied, zoals het GOED, het dagactiviteitencentrum en de school zijn binnen deze bestemming opgenomen. De verschillende voorzieningen hebben daarbij een aanduiding op de plankaart gekregen.

Groen

Deze bestemming omvat alle groengebieden binnen het plan. De westzijde van het plangebied zal uit een golvend wallandschap bestaan, waarvan delen zullen dienen als geluidswal. De inrichting van dit deel dient overwegend te worden bepaald door gras en lage beplantingen. De hoge delen van het wallandschap dienen als geluidswering ten aanzien van het verkeerslawaai. De oevers en waterkanten worden naast grasbeplantingen ook met bomen voorzien. Parkeren is toegestaan in deze bestemming.

Aan de oostzijde van het woongebied worden 2 speeleilanden ontwikkeld, welke middels steigers worden ontsloten. De inrichting van de gronden kan na ontwikkeling beperkt worden gewijzigd. Daarbij kan gedacht worden aan maatregelen als het verleggen van fiets- en wandelroutes.

Er zijn ook speel- en recreatieve voorzieningen opgenomen in deze bestemming. Deze zijn met name toegestaan waar dat op de plankaart is aangegeven. Binnen de groenbestemming is ook een pad voor langzaam verkeer opgenomen. Dit is een voetpad.

Voor deze bestemming zijn enkele meer algemene bepalingen opgenomen, zoals gebruiksbepaling en strafbepaling.

Water

Alle water in het plangebied is bestemd als 'Water'. De indeling, zoals aangegeven op de plankaart is wat betreft de waterlijn maatgevend. Het nieuwe Vroonermeer, de grote waterplas aan de oostzijde van het plangebied, valt ook binnen deze bestemming. Er zullen verschillende eilanden en andere begroeide plaatsen gecreëerd worden, te weten boomeilanden, ruwe bieseilanden, rietoevers en rietkamers. De eilanden en begroeide plaatsen zijn zo gesitueerd dat ze de functie van lamellen hebben en op die manier de huizen afschermen. De eilanden en begroeide plaatsen dienen zo gesitueerd te worden, dat er nog voldoende ruimte bestaat voor een

doorvaarbare zone. Binnen deze bestemming kunnen bruggen en vaarduikers worden gerealiseerd.

3.3.3 Algemene bepalingen

Anti- dubbeltelbepaling

In dit artikel wordt geregeld hoe voorkomen kan worden dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars verschillen en wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een bouwvergunning te verkrijgen.

Algemene ontheffingsbevoegdheid

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Met de algemene ontheffingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur van de gemeente onder andere een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%. Deze afwijking is alleen toegestaan indien dit geen nadelig effect heeft op het plan en de openbare ruimte. Verder wordt het bouwen van kleine gebouwen voor algemeen nut (zoals telefooncellen en toiletgebouwtjes) mogelijk gemaakt, mits de inhoud niet meer dan 75 m³ bedraagt.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

De algemene wijzigingsbevoegdheid betreft het aanpassen van het bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen, indien dit voor het uitvoeren van het stedenbouwkundig plan noodzakelijk mocht zijn.

3.3.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet.

Verwerkelijking in de naaste toekomst

Naast bovengenoemde algemene bepalingen is er nog een bijzondere bepaling opgenomen met het oog op de versnelde onteigening van (een aantal percelen op grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening (wro). Realisering van de in

het plan opgenomen bestemmingen heeft een hoge urgentie. Derhalve zijn alle gronden die nog niet in eigendom zijn, aangewezen op grond van artikel 3.4 Wro, waardoor zij in aanmerking komen voor verwezenlijking in de naaste toekomst. Toepassing van deze bepaling is van belang voor een versnelde afhandeling van de eventuele administratieve onteigeningsprocedure. Artikel 3.4 Wro moet in samenhang worden gezien met artikel 85 van de Onteigeningswet. Het voordeel van dit instrument is dat kan worden besloten tot onteigening zonder tervisielegging van een ontwerponteigeningsplan. Dit is immers reeds in de bestemmingsplanprocedure gebeurd. Er moet overigens wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan voor toepassing van dit artikel:

- de gronden moeten expliciet zijn aangegeven;
- het bestaande gebruik moet afwijken van het door het bestemmingsplan beoogde gebruik;
- de realisering moet in de naaste toekomst (3 jaar) noodzakelijk worden geacht;
- de eigenaren of zakelijk gerechtigden moeten ieder afzonderlijk bericht krijgen van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, ex. artikel 3.8 lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening.

Wet voorkeursrecht gemeente en onteigening

De gronden die in aanmerking komen voor verwezenlijking in de naaste toekomst zijn nog niet in eigendom van de gemeente Langedijk. Op deze gronden heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd. Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust de grond wil verkopen, moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente zal met de eigenaar van die grond onderhandelen om te proberen met hem een minnelijke overeenkomst af te sluiten. Pas als dat niet lukt, kan de gemeente, onder bepaalde voorwaarden, de grond aankopen door middel van onteigening. De eigenaar van de grond heeft recht op een schadeloosstelling.

Slotbepaling

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan

DEEL B – VERANTWOORDING

4. HUIDIGE SITUATIE

4.1 Ontstaansgeschiedenis

Alkmaar

Tot aan de 16^{de} eeuw lag Alkmaar in een merengebied; de nederzetting werd omgeven door het Egmondermeer en het Bergermeer aan de westzijde, het Achtermeer, Kooimeer en Rietmeer aan de zuidzijde en het Voormeer in het oosten. Later zijn deze meren door middel van droogmakerijen gebruikt als bouwland.

De groei van Alkmaar sinds de jaren 60 is in grote mate gebaseerd op de aanwijzing tot groeikern. Om een uitbreiding van Alkmaar mogelijk te maken is een gemeentelijke grenswijziging noodzakelijk geweest. Het wetsontwerp over de grenswijziging van Alkmaar werd in 1971 aanvaard. Het was toen ook de hoogste tijd om het decentralisatiebeleid van het rijk op gemeentelijk niveau te concretiseren. Dit kwam doordat de suburbanisatie in Noord-Holland onrustbarende vormen begon aan te nemen en de groei van de voor de opvang van de overloop aangewezen kernen achter bleef bij de verwachtingen.

Ondanks de lange periode tussen de aanvraag tot grenswijziging en de uiteindelijke regeringsbeslissing van 1972, heeft Alkmaar in deze periode een groot aantal naoorlogse wijken aan de zuidzijde van het Noordhollandsch Kanaal gerealiseerd. Met de ontwikkeling van de wijk Huiswaard 1 werd een eerste stap gezet over het Noordhollandsch Kanaal. De mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van Alkmaar lagen vooral aan deze noordzijde van het kanaal.

Langedijk

Onder invloed van de werking van de zee is de basis gelegd voor het landschap van de gemeente Langedijk. Een stelsel van strandwallen en daartussen gelegen laagtes werd geleidelijk aan bewoond en bewerkt. Op de hoogste gronden liggen Sint Pancras en Oudkarspel. De 'lange dijk' werd daar tussen aangelegd, als bescherming tegen het water van de Heerhugowaard. Vanuit deze lineaire hoofdstructuur werd het achtergelegen land ontgonnen door het aanleggen van sloten. Deze bestaande structuur is nog steeds zichtbaar in het landschap. Er zijn wel duidelijk karakterverschillen tussen de verschillende dorpen. Vaak zijn ze terug te herleiden naar de oorspronkelijke uitgangssituatie en de wijze waarop men de ontginning ter hand heeft genomen. Ook deze karakteristieke verschillen zijn nog steeds waarneembaar.

Het omringende landschap was bijzonder waterrijk en een uitgebreid stelsel van sloten en meren maakte het vervoer over water vanzelfsprekend. Overtollig water werd echter als een bedreiging gezien voor de in cultuur gebrachte gronden. Een groot aantal meren in de directe en wijde omgeving werd drooggelegd, waardoor

het nog zeer herkenbare open polderland is ontstaan. Onder invloed van de tuinbouw ontstond het Rijk der duizend Eilanden: een indrukwekkend patroon van relatief smalle eilanden gescheiden door steeds breder wordende sloten waarover men de verschillende tuinbouwproducten naar de veiling afvoerde. Van dit landschapstype is eigenlijk alleen het Oosterdel behouden gebleven als gevolg van een omvangrijke ruilverkaveling en herinrichting. Hiervoor was veel zand nodig. Dit werd gewonnen in de latere recreatieplas Geestmerambacht.

Het verstedelijkingsproces in de omgeving van Langedijk heeft grote veranderingen teweeggebracht in het oorspronkelijke landschap. Met name de groei van Alkmaar maar ook de ontwikkeling van Heerhugowaard en de gemeente Langedijk zelf. In eerste instantie heeft men nog gebruik kunnen maken van de van nature hoger gelegen gebieden maar al spoedig werden de nattere en laag gelegen polders voor dit doel benut. Dit heeft de ruimtelijke structuur van de regio als geheel niet versterkt. De verstedelijking heeft vrij geconcentreerd plaatsgevonden en op veel plaatsen is van de "landschappelijke onderlegger" weinig meer terug te vinden.

Uitgangssituatie Vroonermeer

Het gebied Vroonermeer ligt aan ook de noordzijde van het Noordhollandsch Kanaal. Het gebied is ontstaan door veenvorming en kleiafzetting vanuit zee. De Vroonermeer is een van de vroege droogmakerijen in de regio. Het meer was vernoemd naar het dorp Vronen, het huidige Sint Pancras. Ten westen van het dorp lagen de landerijen en het meer dat bij dit dorp hoorde, de Vroonlanden en Vroonermeer. De naam 'vroom' duidt wellicht op een vroegmiddeleeuws koninklijk bezit, dat vervolgens in later tijd in grafelijke handen is geraakt.

De Vroonermeer is pas in de 16^e eeuw drooggelegd, vanuit de hoger gelegen en al vroeg bewoonde strandwal van Sint Pancras. Allerlei aanwezige stroompjes vormden daarbij het uitgangspunt, zodat een zeer onregelmatig verkavelingspatroon ontstond. Al gauw na de drooglegging werd begonnen het grasland te scheuren en het in gebruik te nemen voor de vollegronds tuinbouw met de daaraan gerelateerde bedrijvigheid. Vanuit Sint Pancras waren de langgerekte agrarische kavels alleen te bereiken via watergangen. Op deze eilandkavels werden vooral koolsoorten en aardappelen geteeld.

Ruilverkavelingen in de zestiger jaren van de 20^e eeuw hebben het oorspronkelijk waterrijke gebied met onregelmatige eilandkavels veranderd in een vlak, open en strak verkaveld poldergebied. De watergangen werden gedempt en het karakteristieke onderscheid tussen het hoger gelegen dorp en het waterrijke agrarische gebied verdween.

4.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is circa 56 hectare groot en is volledig in agrarisch gebruik, overwegend voor volle grondstuintbouw. In het gebied komt enige agrarische bebouwing voor. Ook direct buiten het plangebied, ten noorden van de Helling, ligt agrarische bebouwing.

Ontsluitingsstructuur

Vanuit Alkmaar wordt het gebied in de lengterichting ontsloten door de Vronermeerweg. In de dwarsrichting wordt het gebied door de Keesman, de fietspaden Groetsloot (in het zuiden) en het Daalmeepad (in het noorden) ontsloten.

Vanuit Sint Pancras bestaan de dwarsverbindingen uit de Kruissloot, de Helling en het Daalmeepad voor fietsers. De dwarsverbindingen komen allen uit op de Vronermeerweg. De fietspaden gaan via twee tunnels onder de Schagerweg door en vervullen een belangrijke functie in de verbinding tussen Alkmaar-Noord en Sint Pancras. De Schagerweg wordt ter hoogte van het plangebied niet door fietspaden begeleid.

In het verlengde van de Laan van Tata in Alkmaar-Noord is de Helling recent aangesloten op de Schagerweg.

Wegen- en groenstructuur

Behalve enkele weg- en erfbeplantingen komt vrijwel geen opgaande begroeiing in het gebied voor. Het plangebied wordt omzoomd door een smalle watergang. Binnen het huidige terrein ontbreekt het aan duidelijke kavelsloten. Een hoofdwaterloop (primaire verbinding) ligt langs de Vronermeerweg en zorgt voor aan- en afvoer. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert. Het maaiveld verloopt van NAP -0,6 meter aan de westkant naar NAP -1,20 meter in het midden en weer naar NAP -1,0 meter aan de oostkant van het plangebied.

Er wordt een waterpeil aangehouden van NAP -2.20 meter. In de randsloot langs Sint Pancras is het peil daarentegen NAP -1.45 meter. Aan de noordzijde van het plangebied wordt via een stuw afgewaterd op een lager peilvak van NAP -2.70 meter, dat peilvak wordt bemalen. Het gemaal sluit het water uit op de boezem bij het Noord-Hollands Kanaal.

De waterkwaliteit in de regio is matig. Op enkele locaties is sprake van versterkte kwel. De grondwaterkwaliteit is eveneens matig. Dit heeft een geohydrologische oorzaak.

De bestaande bebouwing langs de Vronermeerweg in het buitengebied van Alkmaar is niet aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel en loost nu op de

sloot. Aansluiting op het stelsel is met het oog op de ontwikkeling van Vroonermeer-Noord uitgesteld.

Doordat de bodem in het grootste gedeelte van het plangebied goed doorlatend is, stroomt het infiltrerende regenwater gemakkelijk af naar de diepte en richting de omringende sloten (zie tabel onder aan deze pagina). De grondwaterstand ligt daardoor relatief diep in vergelijking met poldergebieden in de directe omgeving.

Bodemopbouw

De opbouw van de bodem in het plangebied is bepaald door (gebruik in) het verleden. De bodem wordt tot op grote diepte gevormd door zandige goedgevloeiende afzettingen. Aan de noordwestkant bevindt zich nog klei in de ondiepe bodem. De bodem van het overige deel van het plangebied is geheel zandig opgebouwd. Voor de zandige lagen in het gebied geldt dat de doorlaatbaarheid circa 4 m/dag bedraagt. De kleilagen in de ondiepe ondergrond in het noordwesten van het plangebied hebben een geringere doorlaatbaarheid¹. In de onderstaande tabel is de bodemopbouw (lithologie) schematisch weergegeven. Voorts wordt aandacht besteed aan de doorlaatbaarheid (geohydrologie) van de verschillende bodemtypen.

Diepte		Lithologie	Geohydrologie
van	tot		
NAP -0,5 meter	NAP -1,0 meter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In noordwesten: klei, zwak humeus, donkerbruin ▪ In zuiden en oosten: zand, matig fijn, matig humeus, zwak ziltig, donkerbruin 	Klei is slecht doorlatend; zand is goed doorlatend (K= 4 m/dag)
NAP -1,0 meter	NAP -22,0 meter	Zand, matig fijn, zwak plantenhoudend, zwak schelpenhoudend	Goed doorlatend, K= 4 m/dag
> NAP -22,0 meter		Klei, zwak ziltig	Slecht doorlatend

Schematisatie van de bodemopbouw

Bron: Grontmij (2006)

¹ Grontmij, *Hydrologisch onderzoek Vroonermeer-Noord*. 18 december 2006

5. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze en in welke mate er sprake is van doorwerking van beleid van overheden in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt het relevante rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid kort samengevat.

5.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte² is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het Rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichter bij de direct belanghebbenden komt te liggen. De Nota Ruimte kenmerkt zich om die reden door ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet.

- Decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader;

² Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

- Deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen;
- Uitvoeringsgerichtheid: het kabinet legt het accent op uitvoering met onder meer een periode die financieel gedekt is tot aan 2010.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Conclusie

Ten aanzien van het bestemmingsplan wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan het beleid, zoals verwoord in de Nota Ruimte. Het nieuwe woongebied Vroonermeer-Noord wordt zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur, waarbij in verregaande mate rekening wordt gehouden met water en groen.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het Rijk op het verkeer en vervoerbeleid weer tot en met 2020. De nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen is na het akkoord van het Parlement op 21 februari 2006 in werking getreden. De ruimtelijke aspecten van het verkeer- en vervoerbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM.

Een goed samenspel tussen verschillende actoren is de kern van de uitvoeringsstrategie voor de Nota Mobiliteit. De doorwerking van de nota moet in augustus 2007 in de provinciale en regionale plannen zijn gerealiseerd. De nota de basis vormt ook de basis voor de koers van het verkeers- en vervoerbeleid die alle overheden – het Rijk, provincies, stadsregio's, waterschappen en gemeenten – in gezamenlijk overleg ontwikkelen. De Uitvoeringsagenda bevat acties voor de komende twee tot vier jaar, die erop zijn gericht voorwaarden te vervullen voor het bereiken van de langere termijn doelen in 2020. De acties zijn nauw verbonden met de provinciale en regionale plannen, waarbij provincies en stadsregio's een centrale rol vervullen. Daarnaast zijn de gemeenten en waterschappen, maar ook bedrijven, maatschappelijke organisaties, burgers en kennisinstellingen partners in de uitvoering.

De overheid streeft naar samenhang tussen mobiliteit, economie en ruimtelijke ordening. Zij wenst deze te versterken. Bij de ontwikkeling van nieuwe dorpen en steden en bij centrumontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aansluiting op en de capaciteit van de bestaande infrastructuur. Daarbij dient gestreefd te worden naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur en van de

mogelijkheden van knooppunten in deze infrastructuur. Infrastructuur dient te anticiperen op mogelijkheden van verstedelijking en centrumvorming.

De nationale doelstelling werkt voor alle provincies en stadsregio's in gelijke mate door in de provinciale en regionale doelstellingen, zodat alle provincies en regio's de aantallen met een zelfde percentage terugbrengen als het nationale doel voor 2010 en 2020. De decentrale overheden hebben daarbij een eigen taak en verantwoordelijkheid. Zij stellen hun eigen maatregelenpakketten samen, afgestemd op de situatie in hun regio. Het moet gaan om integrale pakketten, waarbij niet alleen aandacht wordt besteed aan de weg, maar ook aan de mens en het voertuig. Niet alleen aan personenverkeer, maar ook aan het goederenvervoer met vracht- en bestelwagens. Daar krijgen ze geld voor en daar zijn ze ook op aanspreekbaar. Uitgangspunt is overigens dat decentrale overheden zelf tenminste een zelfde bedrag bijleggen om de doelstelling te kunnen halen.

Conclusie

Voor Vroonermeer-Noord in Alkmaar geldt dat met betrekking tot verkeer en infrastructuur waar mogelijk rekening zal worden gehouden met de beleidsuitgangspunten van de Nota Mobiliteit. Dit betekent dat het plangebied voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer goed bereikbaar moet zijn en de bestaande infrastructuur optimaal benut dient te worden.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde nota waterhuishouding legt de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor waterbeheer vast voor met name de periode 1998-2006. Het beleid vervat in de Nota is een directe voortzetting van het beleid geformuleerd in de Derde nota waterhuishouding die in 1989 is vastgesteld. Veranderingen in beleid zijn met name het gevolg van recente ontwikkelingen en te verwachten ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging en voortgaande bodemdaling.

De Vierde nota waterhuishouding gaat uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. De Nota is tevens gebaseerd op het stand-still-beginsel, het voorzorgprincipe en het principe dat de vervuiler betaalt. De hoofddoelstelling van de Nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in standhouden en versterken van gezonde en veerkrachtig watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Voor het bereiken van de doelstellingen is meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu noodzakelijk. Gebiedsgericht beleid is daarbij een sleutelbegrip. Problemen die lokaal en regionaal spelen moeten ook zo veel mogelijk op dat niveau worden aangepakt. Dat vereist ook anders omgaan met normen.

Conclusie

Voor Vroonermeer-Noord in Alkmaar geldt dat met betrekking tot de waterhuishouding waar mogelijk rekening zal worden gehouden met de beleidsuitgangspunten van de Vierde Nota Waterhuishouding. Dat betekent dat gezonde en veerkrachtig watersystemen in stand gehouden en versterkt dienen te worden om duurzaam gebruik van de watersystemen te kunnen garanderen.

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 - anticiperen in plaats van reageren;
 - niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 - méér ruimte naast techniek.
- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water.
- Een "watertoets" moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.
- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur.
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen.

- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling. Paragraaf 6.3 vormt de waterparagraaf van deze toelichting.

5.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Noord-Holland Noord

Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is in oktober 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het streekplan geeft de provincie Noord-Holland aan wat er tot de periode 2030 mag gebeuren met de ruimte in het gebied. De algemene ambitie is om de aantrekkingskracht van Noord-Holland Noord te versterken voor het wonen, de natuur, het recreëren en het werken. Daarbij moet er voor gezorgd worden dat Noord-Holland Noord zich kan ontwikkelen met behoud van eigen kwaliteit en identiteit.

Als een van de belangrijkste punten van het beleid uit het streekplan wordt de verstedelijking van het HAL-gebied (gebied Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) genoemd.

Een andere grote opgave is verbetering van de werkgelegenheids-situatie en terugdringing van de mobiliteit. Door meer ruimte te geven aan werk en voorzieningen in de woonomgeving wordt hieraan tegemoet gekomen.

De derde grote opgave in het streekplan is het zorgen voor een evenwichtige duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied.

In het streekplan is kort aandacht besteed aan de 3 lopers rondom Alkmaar. Deze 3 lopers staan voor het te ontwikkelen ruimtelijk concept voor het HAL-gebied. De groene looper staat voor recreatie en landschap, de rode voor verstedelijking en de blauwe voor recreatie en natuur. Het gebied van de rode looper wordt bepaald door de spoorlijn die dwars door het HAL-gebied loopt.

Alkmaar-Noord, met de stationslocatie aan de zuidzijde, biedt mogelijkheden om de bovenregionale en regionale functie van Alkmaar en Heerhugowaard verder te ontwikkelen. Daarbij wordt gedacht aan een nieuw aanbod van voorzieningen op het gebied van kennis, cultuur, openbaar bestuur, research, vrije tijd, horeca, manifestaties en congressen.

Bij de Groene Loper zijn de hoofdelementen van de groene structuur:

- het recreatiegebied Geestmerambacht, inclusief een uitbreiding hiervan aan de noordzijde met onder meer bos en een uitbreiding aan de zuidzijde;
- het toekomstig waterrijke gebied rond de kop van Sint Pancras.

De Blauwe Loper is buiten het plangebied gesitueerd rond het kanaal Omval-Kolhorn.

Een toename van het aantal woningen is gewenst. Hierbij dient speciale aandacht te worden besteed aan de woonomgeving. De provincie wil ruimte bieden aan inwoners om een woning en woonomgeving te kiezen die bij hun leefpatroon past. In dit kader gaat de aandacht uit naar woningen voor ouderen met basisvoorzieningen op korte afstand en tweeverdiende forensen in de buurt van stations.

In aansluiting op het rijksbeleid zullen inbreidingsmogelijkheden het eerst benut moeten worden. Voor de opvang van de woningbehoefte voert de provincie een kernenbeleid. Hiermee wordt beoogd de stedelijke gebieden te versterken, de voorzieningen op peil te houden, het landelijk gebied open te houden en het eigen karakter van de kernen te behouden.

Aan Vroonermeer-Noord wordt in het streekplan specifiek aandacht besteed. Er wordt gesteld dat Alkmaar nog maar zeer beperkte uitbreidingsruimte heeft binnen de gemeentegrenzen: Vroonermeer-Noord en de Nollen. Voor Vroonermeer-Noord geldt een streekplanuitwerking, waarbij de inhoud van het gesloten covenant tussen Alkmaar en Langedijk (zie hoofdstuk 1) als uitgangspunt dient. Vroonermeer-Noord was onderdeel van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Er zal daarom wel compensatie moeten plaatsvinden conform de gedragslijn compensatie, zoals is vastgelegd in het provinciaal besluit van 14 maart 2000.

In het streekplan is een deel van het plangebied, namelijk het woongebied, aangeduid als zoekgebied en een deel (de landschappelijke zone) als uitsluitingsgebied.

Conclusie

De ontwikkeling van Vroonermeer-Noord past in de gewenste invulling van het provinciaal beleid als het aansluit bij de regionale woningbouwopgave en de gedragslijn compensatie. Voor het gebied is een streekplanuitwerking opgesteld.

Streekplanuitwerking Vroonermeer-Noord

Bij besluit van 13 maart 2007 van Provinciale Staten is de ontwerp streekplanuitwerking Vroonermeer-Noord vastgesteld. Een belangrijke eis van de provincie is het compenseren van natuurwaarden. Concreet omvat de compensatie het behoud van ecologische, landschappelijke en recreatieve relaties met de PEHS.

Conform het provinciaal besluit van 14 maart 2000 vindt de noodzakelijke compensatie op een aantal fronten plaats:

- De kwalitatief hoogwaardige inrichting van de landschappelijke zone tussen Vroonermeer en Sint Pancras;
- Een noordelijke verbinding met de Groene Loper door aansluiting van de waterpartijen te creëren;
- Een zuidelijke aansluiting bij de Keesman tot stand brengen.

Voorts wordt toegevoegd dat ten aanzien van flora en fauna, landschap, cultuurhistorie en waterbeheer voldaan wordt aan de gestelde eisen.

Conclusie

In Vroonermeer-Noord wordt voldaan aan de provinciale compensatie-eis. Daarnaast wordt rekening gehouden met randvoorwaarden ten aanzien van flora en fauna, landschap, cultuurhistorie en waterbeheer.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006

Het beleid in het Provinciaal Milieubeleidsplan is gebaseerd op drie beleidslijnen. Deze reflecteren het integrale karakter van het provinciale beleid en vormen een combinatie tussen milieu en andere beleidsterreinen. Het betreft:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
2. duurzaam produceren en consumeren;
3. kwaliteit van de omgeving.

Naast dit generieke beleid wordt in het Milieubeleidsplan een gebiedsindeling gehanteerd om voor specifieke knelpunten oplossingen te vinden. In Noord-Holland Noord is de waterkwaliteit een belangrijk knelpunt waaraan aandacht wordt besteed.

Aan de hand van bovengenoemde beleidslijnen zijn in het milieubeleidsplan actiepunten opgesteld, met daaraan concrete doelstellingen gekoppeld. Voor elke van deze actiepunten is een programma opgenomen met daarin de doelstelling, uitvoeringsstrategie en toetsingsmethode geformuleerd. Het betreft de volgende actiepunten:

1. energie, klimaat en grondstoffen;
2. waterbeheer en ruimtelijke kwaliteit;
3. duurzame landbouw;
4. veiligheid en leefbaarheid.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

Op 30 januari 2006 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland vastgesteld. De planhorizon loopt van 2006 tot en met 2010.

In het Provinciaal Waterplan worden op hoofdlijnen de eisen beschreven die de functies van het oppervlaktewater (boezem, beroepsvaart, recreatievaart, zwemlocaties, viswater en ecologische verbindingen) en de grondgebruikfuncties (natuur, stedelijk gebied, landbouw en gebieden met bijzondere waarden) stellen aan het waterbeheer. Deze functies zijn richtinggevend voor de taakstelling van de waterschappen.

Bij besluiten op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening, natuur, landbouw, recreatie, ontgrondingen en landinrichtingen moet rekening gehouden worden met het beleid in het Provinciaal Waterplan. Het is tevens het kader voor het grondwaterbeheer en de vergunningverlening. Belangrijkste uitgangspunt van het waterplan is dat inwoners en bedrijven ten allen tijde beschermd zijn tegen overstromingen en wateroverlast.

Conclusie

Ten aanzien van onderhavig plangebied wordt invulling gegeven aan het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010. In het plangebied is ruimte gereserveerd voor water, wat zowel een recreatieve als waterbergende functie heeft. Paragraaf 6.3 vormt de waterparagraaf van deze toelichting.

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

In maart 2006 hebben de gemeenten en corporaties in de regio Noord-Kennemerland de regionale woonvisie gepresenteerd. In de woonvisie wordt het gezamenlijk woonbeleid voor de gemeenten in Noord-Kennemerland voor de periode 2005-2015 uiteengezet. In deze periode bestaat de minimale bouwopgave voor het gebied uit 15.100 woningen.

Vroonermeer-Noord is in de woonvisie aangeduid als zoekgebied voor 600 woningen. In de periode 2005-2009 zijn in het gebied 100 woningen gedacht. In de periode na 2009 nog eens 500 woningen.

In de Woonvisie is een onderverdeling gemaakt naar vier prijscategorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke koop- en huurappartementen bereikbaar zijn met het bijbehorende inkomen. De huur- en koopprijsgrenzen en de inkomensgrenzen worden jaarlijks per 1 juli aangepast. Per 01-07-2008 geldt de volgende indeling:

Inkomen in relatie tot de woningprijs			
	Inkomen	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	Tot € 37.000	Tot €158.850	Tot kernvoorraad (tot € 491)
Categorie 2	€ 37 – 48.000	€158.850 – €206.000	Tot huurtoeslaggrens (€ 491 - € 621)
Categorie 3	€ 48 – 65.000	€ 206.000 – € 310.000	Vrije sector huur (>€ 621)
Categorie 4	Vanaf € 65.000	Vanaf €310.000	Vrije sector huur (>€ 621)

Conclusie

Ten aanzien van onderhavig plangebied wordt invulling gegeven aan de minimale woningbouwopgave zoals die verwoord is in de regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

Structuurvisie HAL

In juli 1995 is door de gemeenteraden van Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk de Intergemeentelijke Structuurvisie HAL (IGS-HAL) vastgesteld. De drie gemeenten hebben een verstedelijkingsopgave van ruim 10.000 woningen. In de structuurvisie is aangegeven hoe aan deze opgave invulling wordt gegeven. In de Structuurvisie HAL is een hoofdstructuur voor het HAL-gebied neergelegd, die bestaat uit de zogenaamde "Groene Loper", de "Rode Loper" en de "Blauwe Loper". Direct ten noorden van Sint Pancras wordt de "Groene Loper" aangelegd. De Groene Loper wordt ook wel omschreven als een "continue langzaamverkeersverbinding tussen de recreatiegebieden Heerhugowaard-Zuid en Geestmerambacht". De Groene Loper wordt ontwikkeld tot een waterzone met eilanden daarin en zal dienst doen als ecologische verbindingszone tussen het kanaal Omval-Kolhorn en Geestmerambacht. In aanvulling daarop worden tussen de eilanden onderling en tussen de eilanden en Sint Pancras kleinschalige en beschutte routes aangelegd voor recreant, plant en dier.

Ten oosten van Sint Pancras ligt het kanaal Omval-Kolhorn dat dient als ruggengraat van de "Blauwe Loper". De loper wordt ontwikkeld tot een waterrijke ecologische en recreatieve verbindingszone welke moet zorgen voor meer samenhang tussen water en omliggend gebied. De zone tussen de Dijkstalweg en het kanaal wordt ingericht als ecologische stepping stone die de Groene en de Blauwe Loper met elkaar moet verbinden. De Vroonermeer-Noord raakt de Groene Loper. Vroonermeer-Noord is onderdeel van de Rode Loper.

Conclusie

De Groene Loper zal onder andere worden begeleid door de woningbouwlocatie Vroonermeer. Bij de ontwikkeling van deze locatie is het samengaan van landschap, recreatie, ecologie en bebouwing van belang. Niet alleen ter bescherming van de groene zone, maar tevens als verrijking van het woongebied. De langgerekte groene zone aan de oostzijde van het plangebied vormt de aansluiting met de groene loper.

Groenontwikkelingsplan Noord-Kennemerland

Het Groenontwikkelingsplan Noord-Kennemerland is vastgesteld in juni 1995. Noord-Kennemerland is een gebied met grote diversiteit aan landschapstypen en nederzettingvormen. Het geologische patroon is de basis van de diversiteit. Het patroon van strandwallen en strandvlakten, drooggemalen zee-inhammen (droogmakerijen), afgeschermd van de zee door een uitgestrekt duingebied is overal herkenbaar. Het duingebied is in het open landschap van grote afstand zichtbaar.

Alkmaar vormt binnen het scala aan nederzettingen de meest stedelijke variant. In de uitgestrekte woongebieden van deze stad is de relatie met het landschappelijke basisgegevens niet overal meer aanwezig.

In het Groenontwikkelingsplan is aangegeven dat de verstedelijking in Noord-Kennemerland gezien moet worden als een uitloper van de Randstad. Ook in recreatief opzicht fungeert het gebied als deel van de groene structuur van de Randstad.

De karakteristieke opbouw van Noord-Kennemerland op basis van globaal noord-zuid lopende geomorfologische verschillen is een waardevol gegeven, waarbij de openheid als belangrijk kenmerk geldt. Omdat de verstedelijking ten koste gaat van de openheid, is in het Groenontwikkelingsplan aangegeven dat een duidelijke vastlegging van de groene ruimte nodig is. Dit moet zowel bij onbebouwde ruimten gebeuren, maar ook langs de stadsranden.

Het beleid voor de stadsranden is het creëren van een vloeiende overgang tussen stad met recreatie en natuur.

Conclusie

Ten aanzien van onderhavig plangebied wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het Groenontwikkelingsplan Noord-Kennemerland. In het plangebied is de groene ruimte duidelijk vastgelegd.

Milieu KwaliteitsPlan- HAL

Het beleid in het MilieuKwaliteitsplan HAL (vastgesteld in maart 1997) is opgesteld om invulling te geven aan de milieu- en ecologische doelstellingen die in de Inter gemeentelijke Structuurvisie HAL zijn aangegeven.

Het MilieuKwaliteitsplan HAL richt zich op de stedenbouwkundige milieuaspecten en op de milieuaspecten van nieuwbouwwoningen in het HAL-gebied. De looptijd van het plan is verlopen, maar de uitgangspunten zijn van toepassing op Vroonermeer-Noord.

De milieudoelstellingen van het MilieuKwaliteitsplan HAL zijn:

- duurzaam bouwen. Milieuthema's die aan de orde komen zijn: energie, water, groen, bouwmaterialen, verkeer- en afvalverwerking. Hierbij is interdisciplinaire samenwerking één van de belangrijkste voorwaarden om het duurzaam bouwen te realiseren;
- het hanteren van de checklisten met betrekking tot duurzaam bouwen, opgesplitst naar stedenbouwkundig niveau en het woonniveau;
- creëren van een biodiversiteit, waarbij de verschillende biotopen gehandhaafd of gecreëerd worden;
- de projecten binnen het HAL-gebied moeten wat milieu-uitgangspunten betreft uitstijgen boven dat wat "normaal" al gebruikelijk is in Nederland;
- realiseer per locatie minimaal 10% van de woningen als speciaal project en/of demonstratieproject;

- een milieusupervisor moet functioneren als trekker en gangmaker van de duurzaam bouwen activiteiten en moet de drie gemeentelijke milieu- en energiecoördinatoren aansteunen en waar nodig ondersteunen.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan bovenstaande doelstellingen. In het stedenbouwkundig plan is invulling gegeven aan de doelstellingen uit het MilieuKwaliteitsPlan HAL.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenten Alkmaar en Langedijk hebben een groot aantal beleidsstukken opgesteld. De voor het bestemmingsplan van belang zijnde onderwerpen worden in dit hoofdstuk aan de orde gesteld.

5.3.1 Intergemeentelijk beleid

Intergemeentelijk Structuurplan Vroonermeer-Noord

Op 8 juni 1998 is het intergemeentelijk structuurplan Vroonermeer-Noord vastgesteld. Met het plan worden meerdere doelen nagestreefd:

- het leveren van een bijdrage aan de nieuwbouwtaakstelling in het HAL-gebied op de middellange termijn;
- het functioneel en ruimtelijk integreren van de plannen voor Vroonermeer-Zuid en de Groene Loper;
- het landschappelijk opwaarderen van de dorpsrand van Sint Pancras door het gedeeltelijk herstellen van de Vroonermeer als watergebied;
- het creëren van een ecologische verbinding met de Groene Loper en het gebied van de Kleimeer in het noorden;
- Het creëren van een vaarverbinding tussen de Vroonermeer-Zuid en de Groene Loper.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan vormt de (juridische) uitwerking van het Structuurplan Vroonermeer-Noord.

5.3.2 Beleid Alkmaar

Stadsvisie en Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Grotestedenbeleid 2005-2009

Eind 2004 heeft de gemeente Alkmaar het MOP 'Alkmaar - sterke stad in een sterke regio' voor de periode 2005-2009 gepresenteerd.

Uitgangspunt van het grotestedenbeleid is dat de éénendertig grote steden in Nederland zogenaamde krachtige steden worden. Dat zijn steden die veilig zijn, en die

in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen. Een economisch vitale stad, met hoogwaardige vestigingslocaties en een hechte sociale samenhang, die werk biedt aan wie dat zoekt. Kortom, een stad die kansen biedt aan zijn burgers en waar het veilig en prettig is om te verblijven.

Om die krachtige stad te realiseren is een aantal doelstellingen geformuleerd voor het grotestedenbeleid, die in onderlinge samenhang moeten worden ontwikkeld:

- Het verbeteren van de objectieve en de subjectieve veiligheid;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Het verbeteren van de sociale kwaliteit van de leefomgeving;
- Het binden van de midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad;
- Het vergroten van economische kracht van de stad.

Om deze doelstellingen te realiseren heeft het Rijk in januari 2005 met de steden gerichte resultaatsafspraken voor vijf jaar gemaakt. De steden wordt voor die volledige periode financiële zekerheid geboden.

De huidige situatie in Alkmaar heeft het vertrekpunt gevormd om te komen tot het meerjaren ontwikkelingsprogramma voor de periode 2005-2009. In het document wordt het tekort aan woningbouwlocaties in nieuwe uitleggebieden onder de aandacht gebracht. Het tekort zorgt ervoor dat niet aan de eigen woningbouwbehoefte kan worden voldaan. Mede door de stijgende huizenprijzen en de regionale functie van Alkmaar voor onderwijs is er een groot tekort aan huisvesting voor starters, jongeren en studenten. Daartoe wordt in het document de prioriteit neergelegd bij het investeren in het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwlocaties, het benutten van ruimte binnen de bestaande stad, het realiseren van wervende woonmilieus en behoud van een kwalitatief en kwantitatief voldoende kernvoorraad. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar jongeren, starters en senioren.

Conclusie

Het ontwikkelen van de nieuwe woningbouwlocatie Vroonermeer-Noord, grenzend aan de bestaande stad, past binnen de Stadsvisie van Alkmaar. De locatie is bedoeld om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de Alkmaarse woningbehoefte.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer, 2000

Het Beleidsplan Verkeer en Vervoer stelt voorwaarden op het gebied van verkeer en vervoer om het functioneren van het stedelijk verkeerssysteem te garanderen.

De doelstelling van het plan luidt derhalve: *“Het versterken van Alkmaar als complete en vitale stad met een hoogwaardig woon-, werk- en voorzieningencentrum voor de regio in het noordelijk deel van de Randstad, waarbij aandacht is voor leefbaarheid, bereikbaarheid, duurzaamheid en aantrekkelijkheid”*.

Het plan heeft een planhorizon tot 2010 en heeft als uitgangspunt om maatregelen tot 2005 vast te leggen.

Eén van de actiepunten vormt de betere benutting van de capaciteit van de Ring, waarvan ook de Schagerweg en de Nollenweg deel uitmaken. De ruimtelijke ontwikkelingen vragen studie naar de mogelijkheden voor uitbreiding van het openbaar vervoer aanbod.

Conclusie

Een aandachtspunt binnen het actieplan is de openbaar vervoersontsluiting van de Vroonermeer.

Waterplan Alkmaar

In 2002 is het Waterplan Alkmaar vastgesteld. De planhorizon bedraagt tien jaar en loopt van 2002 tot en met 2012. Het doel van het waterplan is te komen tot een effectief waterbeheer in de gemeente Alkmaar.

Het waterplan beschrijft de bestaande situatie en vervolgens door gebruik van streefbeeld en hoe de situatie concreet dient te worden. In het plan is Alkmaar opgedeeld in elf verschillende deelgebieden en voor ieder gebied apart is uitgewerkt wat er dient te gebeuren.

In hoofdlijnen is dat:

- Het verbeteren van de waterkwaliteit en doorstroming, voornamelijk door wattergangen te baggeren;
- Aanpassingen in het rioolstelsel;
- Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers;
- Het verbeteren van de recreatieve voorzieningen.

Conclusie

In Vroonermeer-Noord wordt invulling gegeven aan het beleid zoals dat is vastgelegd in het Waterplan Alkmaar. In paragraaf 5.8 wordt aandacht besteed aan het wateraspect (toekomstige waterhuishouding).

Scheepvaart- en havenverordening gemeente Alkmaar

Op de in het plangebied in de gemeente Alkmaar gelegen wateren alsmede op de daarbij behorende werken als kadeterreinen, oevers, steigers, trappen, bruggen en andere kunstwerken zullen de bepalingen van de Scheepvaart- en havenverordening van de gemeente Alkmaar van toepassing zijn. Het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier heeft een keuronthefing verleend voor het bouwen van steigers in het water.

Welstandsnota

In september 2003 is de welstandsnota gepresenteerd. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en beoordelingskaders waaraan bouwplannen worden getoetst. Deze beoordelingskaders zijn onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

- algemene beoordelingskaders;
- gebiedsgerichte beoordelingskaders;
- objectgerichte beoordelingskaders.

De algemene welstandscriteria en de objectgerichte criteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn. De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de gemeente Alkmaar.

Op de gebiedsindelingkaart staat het plangebied aangewezen als ontwikkelingsgebied. Het plangebied heeft in de welstandsnota een bijzonder welstandsniveau. Op dat niveau gaat de aandacht uit naar een extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

In Vroonermeer-Noord wordt aandacht besteed aan de uitstraling van de wijk. Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld³.

Kadernota Tussen lust en last, 2003

De gemeente Alkmaar wil graag een positief horecabeleid voeren. Alkmaar dient als centrumstad te beschikken over een gevarieerd en groot pakket aan horecavoorzieningen ten behoeve van het uitgaansleven en ter ondersteuning van de winkelfunctie. De nota *Horecabeleid* is het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling van de horeca in Alkmaar kan plaatsvinden.

Voor het gebied rond het stadscentrum is afzonderlijk beleid geformuleerd. Daarbuiten zal per plangebied een afweging over de wenselijkheid van horeca gemaakt moeten worden. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- in of bij horeca dient uiterst terughoudend omgegaan te worden met het toelaten van nieuwe horeca;
- horecafuncties zullen zoveel mogelijk in of bij bestaande buurtcentra gerealiseerd moeten worden;
- langs randwegen en uitvalswegen bestaat in beginsel de mogelijkheid om specifieke horecafuncties te realiseren;
- op bedrijventerreinen moet in beginsel een mogelijkheid aanwezig zijn om restaurants te realiseren welke in hoofdzaak een functie hebben voor het betreffende terrein.

³ Bureau B+B, *Beeldkwaliteitsplan (concept)*. 21 februari 2007

Notitie hogere waarden Wet geluidhinder, 19 november 2008

De inwerkingtreding van de nieuwe Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder op 1 januari 2007 betekent een decentralisatie van de bevoegdheden o.g.v. de Wet geluidhinder van de Provincie naar Gemeenten. Één van de hoofddoelstellingen van de nieuwe geluidwetgeving is het decentraliseren van de bevoegdheid tot het verlenen van hogere waarden ten behoeve van geluidgevoelige objecten aan gemeentebesturen.

De Gemeente Alkmaar heeft in onderhavige 'Notitie hogere waarden – Wet geluidhinder, Gemeente Alkmaar 2008', uitgangspunten omtrent het verlenen van hogere waarden, opgeschreven. De door de Wet geluidhinder aan gemeentebesturen gelaten ruimte met betrekking tot het verlenen van hogere waarden, wordt in deze notitie, door middel van uitgangspunten, ingevuld. Daarnaast biedt de notitie een overzicht van de te volgen procedure voor het verlenen hogere waarde, een uiteenzetting van de (voorkeurs)grenswaarden wegverkeers-, spoorweg-, en industriela-waai, standaard formulieren en stroomschema's.

5.3.3 Beleid Langedijk

Structuurvisie Langedijk 2000-2020

Op 22 mei 2000 is de Structuurvisie gemeente Langedijk 2000-2020 vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een samenhangende visie in hoofdlijnen op het te voeren ruimtelijk beleid van de gemeente in de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Hierbij is aangegeven hoe de ruimte in de gemeente zal worden verdeeld tussen de functies wonen, werken, voorzieningen, toerisme/ recreatie en verkeer.

De inrichting van het landelijk gebied in Langedijk wordt gekenmerkt door een te handhaven "open wig" van de kop van Sint Pancras naar Oudkarspel en handhaving van een open ruimte tussen Broek op Langedijk en Sint Pancras. Bij de invulling van de overgangsgebieden tussen dorpen en landelijk gebied vormt water een belangrijke component: als buffer bij overvloedige regenval, als onderdeel van ecologische verbindingen, als aantrekkelijk element bij de inrichting van recreatiegebieden en ter verduidelijking van de historische context van de gemeente Langedijk.

De kop van Sint Pancras krijgt een waterrijke invulling. Tevens wordt er een fietsverbinding gerealiseerd die het kanaal Omval-Kolhorn en het recreatiegebied Geestmerambacht verbindt. Het water wordt verbonden met de Vroonermeer en krijgt een overhaal voor kleine boten bij de Twuyvermolen.

De verbondenheid met het oorspronkelijke landschap is nog groot zowel in ruimtelijk als in emotioneel opzicht. Groot was dan ook het verzet tegen de volledige verstedelijking van de Vroonermeer, waardoor de karakteristieke ligging van Sint Pancras verloren zou gaan. Door de herintroductie van een grote waterpartij, refere-

rend aan het vroegere Vroonermeer, aan de westzijde van het dorp, wordt de oorspronkelijke identiteit versterkt, terwijl door de ruimtelijke werking van het waterrijke gebied in combinatie met de Groene Loper het dorp verbonden blijft met het meer noordelijk gelegen open landschap. Hierdoor kan Sint Pancras het "losse", dorpse karakter van de bebouwing en zijn dorpse sfeer behouden.

De gemeente Langedijk streeft erna om de open ruimte tot aan de directe omgeving van Sint Pancras door te laten dringen.

Conclusie

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn ruimtelijk en functioneel vertaald in het stedenbouwkundig plan Vroonermeer-Noord. Dit wordt juridisch verankerd in voorliggend bestemmingsplan.

Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid gemeente Langedijk

De gemeente Langedijk heeft de ambitie om de doorvaarbaarheid van het eigen poldervaargebied te vergroten en aan te takken op het regionale vaarnetwerk. Er wordt hierbij een relatie gelegd met het verder ontwikkelen van de ecologische structuur en het vergroten van de mogelijkheden voor lokale bedrijfsactiviteiten gebaseerd op het culturele erfgoed. Ontwikkeling ten behoeve van het bevorderen van het toerisme wordt niet geschuwd, maar de leefbaarheid van de inwoners van Langedijk mag niet in gevaar worden gebracht. Deze gezamenlijke ambitie is vertaald in beleidsuitgangspunten en concrete uitvoeringszaken die staan verwoord in de Ontwikkelingsvisie Doorvaarbaarheid gemeente Langedijk die door de gemeenteraad van Langedijk is vastgesteld op 6 juli 2006.

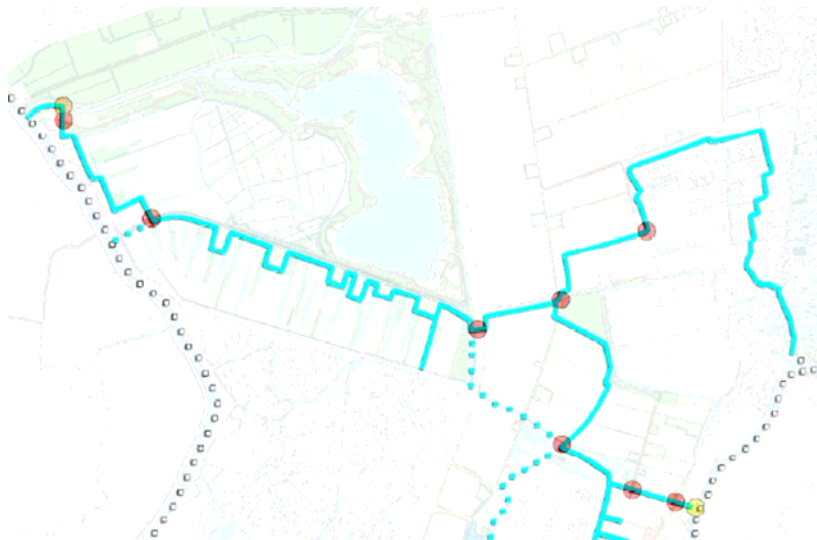
Het verwezenlijken van de ambitie kan volgens de volgende sporen:

- Langedijk zal zich met betrekking tot de toervaarder, die gewend is om op de eigen boot te overnachten, richten op het aantrekkelijk maken van het verblijf in de gemeente door goede faciliteiten te bieden met betrekking tot ligplaats en bijbehorende voorzieningen én op het onder de aandacht brengen van de kwaliteit als cultuurhistorisch bijzonder waardevolle gemeente. Het polderwater is in beperkte mate geschikt als vaarwater voor deze groep van watertoeristen, omdat de brughoofden de doorvaarmogelijkheden beperken. Rondvaarten zijn voor deze groep evenwel interessant. Vooral hun dagelijkse en toeristische bestedingen zijn voor de gemeente interessant;
- het beter bereikbaar, inrichten en doorvaarbaar maken van het eigen poldervaargebied is met name in het belang van de eigen watersportende inwoners én watersportende inwoners uit de regio, die beschikken over een boot die genoeg heeft aan een doorvaarhoogte van 1,55 meter. Daarnaast is de verbetering van de doorvaarbaarheid van belang als extra attractie voor recreanten/ toeristen van buiten de gemeente die mede voor het diverse recreatief-toeristische aanbod van Langedijk komen;

- de gemeente zal de voorwaarden scheppen waardoor bedrijven en organisaties worden gesimuleerd om zich meer op fietsende, wandelende en watersportende recreanten en toeristen te richten;
- de gemeente zal zich inzetten voor een verdere professionalisering van de bedrijven die zich bezig houden met het beroepsmatig rondleiden van toeristen;
- de gemeente zal zich bij een verdere ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied rekening houden met het aspect van de doorvaarbaarheid en zonodig ontwikkelende partijen verplichten om aan de uitwerking hiervan bij te dragen.

Met het oog op het aantrekken van bezoekers uit de regio en watersporters die met name het toervaartnet bevaren, maar ook het realiseren van een aantrekkelijke vaarroute van de bewoners uit Langedijk, is het gewenst tussen kanaal Omval-Kolhorn en het Noord-Hollandskanaal een nieuwe waterverbinding te realiseren. Een nadere studie naar de fysieke mogelijkheden zal worden uitgevoerd.

Tevens wordt gestreefd het water in Vroonermeer-Noord te verbinden met het water in Vroonermeer-Zuid en in het noorden met de Groene Loper. Door middel van een nog aan te leggen overhaal is het mogelijk om vanaf het 1,45 meter –NAP peil op het boezempeil te komen.



Conclusie

De uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie zijn, zover relevant, ruimtelijk en functioneel vertaald in het stedenbouwkundig plan Vroonermeer-Noord. Het waterpeil in Vroonermeer-Noord wordt op –1,45 meter NAP gebracht, zodat het onderdeel wordt van het netwerk van waterwegen (verbinding met Vroonermeer-Zuid en de Groene Loper). Het aan te houden waterpeil zal juridisch verankerd worden in het te nemen peilbesluit.

Archeologiebeleid gemeente Langedijk

Het archeologiebeleid van de gemeente Langedijk is op 5 december 2006 vastgesteld. Om het archeologisch erfgoed te beschermen moeten op grond van het Verdrag van Malta (1992) alsmede van het daarop gebaseerde thans in procedure zijnde wetsvoorstel eventuele archeologische resten in kaart gebracht worden, alvorens de bodem wordt verstoord. Rekening moet worden gehouden met in de bodem aanwezige archeologische waarden. Vroegtijdig archeologisch onderzoek vermindert de kans dat bij een uiteindelijk gebruik van de bodem nog interessante vondsten worden gedaan. In het Archeologie beleid gemeente Langedijk is onder andere aangegeven wanneer archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

Langedijk streeft erna om archeologisch erfgoed in de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Indien archeologische waarden worden aangetroffen is waarderend vervolgonderzoek aan de orde en moet hiervoor een programma van eisen worden geschreven. Dit vervolgonderzoek bestaat uit een waardering en bekijkt de mate van conservering en gaafheid van de archeologische vindplaats. Wanneer blijkt dat de vindplaats behoudenswaardig is, maar desondanks niet bewaard kan blijven, wordt een definitieve opgraving gestart. Ook aan dit laatste onderzoek dient een programma van eisen ten grondslag te liggen.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Sint Pancras is er een bureauonderzoek gedaan naar de archeologische waarden van Sint Pancras (Steunpunt Cultureel erfgoed, juli 2006). Voor het gebied ten westen van de Gedempte Veert is een bijzonder archeologisch regime van kracht vanwege de kans op het aantreffen van goede geconserveerde archeologische bodemsporen op de flank van de door de jongere sedimenten bedekte strandwal. In dit gebied dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter binnen een planomvang van 500m² of groter met de aanwezigheid van waarden rekening gehouden te worden.

Aangezien ten westen van de Gedempte Veert een omvangrijk waterrijk gebied wordt aangelegd is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten worden nadere stappen overwogen.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan is aandacht besteed aan de archeologische waarden in het gebied. Voorts is een verkennend onderzoek verricht (zie paragraaf 6.8).

6. MILIEU EN WAARDENTOETS

6.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Ook andere aspecten als cultuurhistorie (archeologie) zijn van belang. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten en overige aspecten daarbij een rol kunnen spelen.

In opdracht van de gemeente Alkmaar heeft HB Adviesbureau B.V. een verkennend civieltechnisch- en milieukundig advies opgesteld in het kader van de woningbouwontwikkeling op de locatie Vroonermeer-Noord⁴. Het onderzoeksgebied beslaat het gehele plangebied. In navolgende paragrafen ten aanzien van kabels en leidingen, bodem, waterhuishouding (inclusief riolering) en cultuurhistorie heeft de inhoud van het advies als basis gediend.

6.2 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven. Bij vaststelling van een plan is inzicht in de kwaliteit van de bodem vereist.

Onderzoek

HB adviesbureau BV heeft onder andere een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied Vroonermeer-Noord⁵. Het indicatief bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN voornorm 5725 en aan de hand van de NEN-richtlijn 5740.

⁴ HB Adviesbureau B.V. *Verkennend civieltechnisch en milieukundig advies in het kader van de ontwikkeling van woningbouw locatie Vroonermeer-Noord in de gemeente Alkmaar*. 21 november 2005

⁵ HB Adviesbureau B.V., *Indicatief bodemonderzoek binnen het plangebied Vroonermeer-Noord te Alkmaar*. 30 mei 2008. Projectnummer: 4886-A2e.

Dit onderzoek is beperkt tot het onderzoeken van de aandachtspunten welke uit het historisch onderzoek naar voren kwamen.

Naast dit indicatieve bodemonderzoek zijn er nog meer onderzoeken verricht, namelijk:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Vronermeerweg 30, HB Adviesbureau, rapport 4886-A2b d.d. 25 februari 2008;
- Verkennend waterbodemonderzoek diverse watergangen plangebied Vronermeer-Noord, HB Adviesbureau, rapport 4886-A2c d.d. 21 februari 2008;
- Verkennend bodemonderzoek en asbest in grond/puin, onderzoek dammen plangebied Vronermeer-Noord, HB Adviesbureau, rapport 4886-A2d d.d. 30 mei 2008;
- Aanvullend grondwateronderzoek plangebied Vronermeer-Noord, HB Adviesbureau, rapport 4886-A2g d.d. 30 mei 2008.

Vooronderzoek

Er is eerst een zogenaamd vooronderzoek verricht dat bestond uit analyse van beschikbare informatie bij de gemeenten Alkmaar en Langedijk, het historisch kaartmateriaal en het door een medewerker van HB Adviesbureau B.V. uitgevoerde locatieonderzoek.

Op basis van de beschikbare informatie uit het vooronderzoek is een onderzoekshypothese opgesteld en vervolgens is er gekozen voor een onderzoeksopzet.

Hypothese	Deellocatie	Verwachte stoffen	Onderzoeksopzet	Toelichting
Verdacht	Slootdempingen	Zware metalen en / of PAK	Maatwerk	Als gevolg van bijmengingen met slib en / of puin
	Voormalige watermolen			Als gevolg van bijmengingen met puin na sloop
	Afwijkende vegetatie			Als gevolg van ongecontroleerde stort
	Halfverhardingspad			Als gevolg van bijmengingen met en uitloging vanuit bodemvreemd materiaal

Onderzoekshypothesen en opzet per deellocatie

Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd op 28 september 2007 en op 29 en 30 januari 2008. De boringen zijn uitgevoerd volgens het geldende VKB-protocol 2001 en ze zijn over het algemeen machinaal geplaatst.

In de ondergrond wordt kleiige bodemlagen aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn plaatselijk sporen van puin tot een matige puinbijmenging aangetroffen. De puinbijmengingen zijn echter te relateren aan de sloop van de watermolen of de demping van watergangen, hierdoor wordt geen asbest verwacht.

Oude Slootdempingen:

In de slibhoudende zandige voormalige waterbodems zijn geen verontreinigingen voor de geanalyseerde parameters aangetoond. In de kleiige voormalige waterbodems zijn overwegend lichte verontreinigingen aan PAK en minerale olie aangetoond. Plaatselijk is tevens een lichte verontreiniging met kwik.

Recente slootdemping:

In de slibhoudende zandige voormalige waterbodem zijn geen verontreinigingen voor de geanalyseerde parameters aangetoond.

Watermolen:

In de puinhoudende zandige grond ter plaatse van de voormalige watermolen zijn geen verontreinigingen voor de geanalyseerde parameters aangetoond.

Afwijkende vegetatie:

In de zintuiglijk onverdachte zandige grond ter plaatse van de afwijkende vegetatie zijn geen verontreinigingen voor de geanalyseerde parameters aangetoond.

Halfverhardingspad:

In de zintuiglijk onverdachte kleiige grond onder de slakkenfundatie zijn geen verontreinigingen voor de geanalyseerde parameters aangetoond. In de toplaag bestaande uit asfaltgranulaat zou, indien getoetst als grond een lichte verontreiniging met PAK zijn aangetoond. In de slakkenfundatie zou, indien getoetst als grond, een sterke verontreiniging met vanadium, een matige verontreiniging met chroom en een lichte verontreiniging met PAK en minerale olie zijn aangetoond.

Conclusie

Op basis van het onderzoek uit 2005 en de aanvullende onderzoeken uit 2008 kan geconcludeerd worden dat de grond geschikt is voor de toekomstige bestemmingen, waaronder Wonen. Op een aantal plaatsen dient voor het in gebruik nemen van de grond gedeeltelijke sanering plaats te vinden.

6.3 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet vanaf 1 november 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit.

De huidige situatie met betrekking tot de waterhuishouding is beschreven in paragraaf 4.2. Voor een belangrijk deel is de waterparagraaf gebaseerd op het 'Hydrologisch onderzoek Vroonermeer Noord'⁶.

6.3.1 Onderzoek en overleg

In opdracht van de gemeente Alkmaar is een verkennend civieltechnisch- en milieukundig advies opgesteld (zie paragraaf 5.1). In het kader van dit onderzoek heeft op 2 juni 2005 overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (district West), omtrent de waterhuishoudkundige eisen en regelgeving met de beoogde ontwikkeling van Vroonermeer-Noord. Uit het advies is een aantal kernpunten te destilleren.

De waterkwaliteit in de regio is matig. Op een aantal locaties is sprake van versterkte kwel. Derhalve is een goede doorstroming noodzakelijk. Eventueel dienen circulatiemaatregelen genomen te worden, waardoor 'eigen water' zolang mogelijk vastgehouden kan worden binnen het gebied.

Om het probleem van de versterkte kwel in het plangebied op te lossen wordt het plangebied opgehoogd. Zonder aanvullende werkzaamheden, buiten het plan,

⁶ Grontmij, Hydrologisch onderzoek Vroonermeer-Noord. 18 december 2006

dient de bermsloot langs de provinciale weg als laagwatersloot te worden gehandhaafd op het peil van NAP –2,20 meter.

Met een peil van – 1,45 zullen aan de Gedempte Veertzijde geen peilscheidingen nodig zijn, slechts beschermende maatregelen bij het Tuincentrum.

De bestaande structuur van de schouwsloten zal ten gevolge van de nieuwe inrichting hoogstwaarschijnlijk wijzigen. De algemene regel 'dempen is graven' blijft onverkort van kracht.

De toename aan verharding dient gecompenseerd te worden door middel van extra oppervlaktewater. Door te kiezen voor verhardingstypen die minder snel tot afstroming komen, kunnen de gevolgen voor het oppervlaktewater beperkt worden.

Met behulp van de compensatiemethode heeft het hoogheemraadschap berekend hoeveel oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden. Afhankelijk van het toe te passen rioleringsstelsel en de toegestane peilstijging, bedraagt de compensatie minimaal 14% en maximaal 22% van het verhard oppervlak.

In het hemelwaterriool dienen voorzieningen te worden opgenomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Voort kunnen de samenstelling en/of opbouw van de daken en de verhardingstypen hierin zowel positief als negatief bijdragen.

De kernpunten uit het advies hebben als basis gediend voor hetgeen is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten Vroonermeer-Noord.

Aanvullend overleg

In december 2006 heeft er aanvullend overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. In hoofdzaak ging het over de waterdiepte van de te graven plas.

Het hoogheemraadschap adviseert om tot een maximale waterdiepte van circa 3 tot 4 meter te gaan. Tot deze diepte ontstaat er geen spronglaag⁷. Een spronglaag vergroot het risico op plaagalgen die toxische stoffen kunnen afscheiden. Binnen de plas dienen verschillende dieptes gehanteerd te worden. Dit zorgt ervoor dat er voldoende ruimte is voor de ontwikkeling van water- en oeverplanten. Veel waterplanten wortelen in de waterbodem. Hiervoor is voldoende licht nodig. Licht kan tot circa 1,5 meter diepte op de bodem doordringen, mits de plas helder water heeft. In de praktijk zal het water waarschijnlijk iets minder helder zijn. Derhalve adviseert het hoogheemraadschap om circa 30% van het oppervlak een diepte te geven van 1,5 meter of minder (inclusief oevers).

⁷ De laag tussen de warme en koude laag in een waterpartij.

Voorts dient de bodem van de te graven plas zodanig te worden aangelegd, middels het creëren van een geleidelijk verhang naar een bepaald punt, dat er gericht gebaggerd kan worden.

6.3.2 Uitgangspunten

In de voor dit bestemmingsplan opgestelde Nota van Uitgangspunten wordt uitgebreid aandacht besteed aan de toekomstige waterhuishouding van Vroonermeer-Noord. In eerste instantie zijn duurzame aspecten van het toekomstig watersysteem geformuleerd:

- Uitgaan van de trits: vasthouden-bergen-afvoeren;
- Volledige afkoppeling van hemelwater van dakvlakken en openbare ruimte;
- De aanleg van een grote waterpartij met zelfzuiverend vermogen;
- Het vertragen van de afvoer van hemelwater;
- Combinatie met groen/oeveren om de ecologische waarden te versterken;
- Waterpartijen verbinden om de doorstroming en de waterkwaliteit te garanderen;
- Waterpartijen dienen een bepaalde mate van zelfzuiverend vermogen te bezitten om onder andere de waterkwaliteit en de functionaliteit te versterken.

Ten aanzien van water zijn vervolgens de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Waterpeil van NAP – 1.45 meter (zelfde als Vroonermeer Zuid);
- Aansluiting op groen- en waterplannen in de omgeving (de Groene en Blauwe Loper);
- Aandacht voor recreatieve gebruiksfunctie water (doorvaarbaar en doorschaatsbaar);
- Beheervriendelijk (onderhoudsarm) ontwerpen. Inrichting moet voldoen aan inrichtingseisen toekomstige beheerders; Hoogheemraadschap als beoogt waterbeheerder in het ontwerpproces betrekken;
- Waterkwaliteit en overgangen naar het water vragen veel aandacht bij de uitwerking van het ontwerp.

De waterzone in Vroonermeer-Noord is nodig en wenselijk. Het dient als landschappelijke overgang naar het dorp Sint Pancras. Aansluiting met omringende groen- en waterplannen dient daarbij gezocht te worden (bijvoorbeeld de Groene- en Blauwe Loper).

De ambitie ligt bij het in stand houden en uitbreiden van ecologische verbindingen en het creëren van een nieuwe, multifunctionele groenstructuur. De inrichting van de waterstrook/-partij draagt in kwantitatieve zin bij aan de compensatie-eis van de provincie en het hoogheemraadschap. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze eis.

De waterzone in Vroonermeer-Noord dient een natuurlijker inrichting te krijgen dan Vroonermeer-Zuid. Daartoe dienen beheervriendelijke ontwerpen gehanteerd te

worden en moet het hoogheemraadschap als beoogd waterbeheerder in het ontwerpproces betrokken worden.

Voor de overgang met het stedelijk gebied zal water en de daarmee verbonden natuur een belangrijke plaats moeten krijgen in het woongebied. De kwaliteit van het water is belangrijk en dient de functie 'stedelijk water' te krijgen.

Binnen het Vroonermeer Noord dient een duurzaam watersysteem voor het hemelwater worden aangepast, dat wil zeggen dat er een systeem wordt toegepast waarbij de inzet is dat al het hemelwater binnen het plangebied in eerste instantie te laten infiltreren in de bodem. Overtollig hemelwater zal indien nodig afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Bij de verdere uitwerking van dit systeem dient speciale aandacht te worden gegeven aan de afvoeren van het hemelwater dat van de daken afkomt. Nader onderzoek is vereis op welke wijze een dergelijk systeem kan worden toegepast.

De hoofdambitie voor de riolering ligt bij het maken van een goed functionerend rioolsysteem voor vuilafvalwater. Het beoogde rioolontwerp voor Vroonermeer-Noord voldoet aan het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente Alkmaar.

Recreatie, beleving en ecologie

De waterplas en de watergangen om het plangebied zullen zich lenen voor waterrecreatie. Door het maken van vaarverbindingen in zuidelijke richting en noordelijke richting wordt het vaargebied vergroot. Dit kan middels het aanleggen van een aantal bruggen of vaarduikers. De voorkeur heeft het aanleggen van bruggen of vaarduikers die voldoen aan de uitgangspunten voor goede passagemogelijkheden voor fauna en kleine vaartuigen.

De waterplas wordt fysiek en functioneel verbonden met de Groene en Blauwe Loper. De waterplas heeft een cultuurhistorische link met het oude Vroonermeer dat in 1564 is drooggelegd. De omvang van de plas biedt een substantiële invulling van de ecologische structuur en schept kansen voor een meer natuurlijk peilbeheer.

Recreatiemogelijkheden, onder andere varen, worden gecreëerd. De waterplas zal daarnaast ruimte bieden aan uiteenlopende flora en fauna. De waterplas zal kortom een watercompensatie-, recreatie- en natuurfunctie hebben. Voorts zal de waterzone dienen als een landschappelijke overgang naar het dorp Sint Pancras.

De aan te leggen waterplas wordt ingericht in verschillende dieptes. De plas wordt maximaal 4 meter diep. Op een aantal locaties wordt de plas maximaal 1,5 meter diep om waterplanten de kans te geven te wortelen in de waterbodem.

6.4 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder⁸ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden.

Aan de Noordzijde van het plan heeft het verkeer op de N245 invloed op de appartementen die langs de Helling zijn geprojecteerd. De gevelbelasting vanwege de N245 loopt voor het eerste deel van het gebouw op tot boven de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB. Dit deel van het gebouw (de eerste 40 meter van het gebouw) zal aan de noordzijde met een dove gevel uitgevoerd moeten worden. Voor het overige deel van het gebouw geldt een maximale belasting van 53 dB. Dit betreft maximaal 40 appartementen.

Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is een onderzoek naar hinder van wegverkeer uitgevoerd⁹.

De toekomstige ontwikkeling in Vroonermeer-Noord ligt binnen de geluidszone van enkele wegen. De omvang van de zone van verkeerswegen is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Deze zone bedraagt in het buitenstedelijke gebied 600 meter ten weerszijde van de N245 (Schagerweg). Voor de binnenstedelijke wegen; de Keesman en de Helling, bedraagt de zone 200 meter. De overige wegen bevinden zich binnen een 30 km/u gebied en hebben conform de Wgh geen geluidszone.

Teneinde de woonwijk af te schermen van het wegverkeerslawaai afkomstig van de N245 is een geluidswal in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen met een hoogte van 8,5 meter ten opzichte van de N245. Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd uitgaande van de situatie voor 2020. Hieruit is gebleken dat op de begane grond en de eerste verdieping van de achterliggende woningen de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

⁸ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

⁹ M+P raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, 25 november 2009



Geluidsbelasting afkomstig van de Schagerweg

Op de derde bouwlaag wordt op een deel van de woningen, van circa 75 tot 120 meter uit het hart van de N245, deze waarde overschreden tot maximaal 53 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de geluidbelasting van de N245 op de school met bovengelige appartementen (parallel aan de Keesman) 52 dB bedraagt. Aan de Noordzijde van het plan heeft het verkeer op de N245 invloed op de appartementen die langs de Helling zijn geprojecteerd. De gevelbelasting vanwege de N245 is 53 dB.

Keesman

Vanwege het wegverkeer op de Keesman krijgen de school en appartementen hierboven een gevelbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, te weten 54 dB. Bij het appartementenblok meer naar het Oosten is de gevelbelasting 50 dB.

De Helling

Vanwege het wegverkeer op de Helling krijgen de appartementen langs deze weg een gevelbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het gaat hier om 61 dB voor het Westelijke blok en 59 dB voor het Oostelijke blok.

Voor bovengenoemde woningen is een hogere waarde vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor binnenstedelijke situaties wordt nergens overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor de N245 van 53 dB wordt overschreden op de eerste 40 meter van het westelijke blok aan de noordzijde van het plangebied. Dit deel van het woonblok dient met een dove gevel te worden uitgevoerd. De hoogbouw aan de Helling en de Keesman zorgt voor een goede afscherming voor de achterliggende woningen.

Het verkeer op de ontsluitingsweg produceert een geluidsniveau van 49 dB, inclusief 5 dB aftrek conform art 3.6 RMG2006, bij de woningen die aan de weg zijn gelegen. Om het geluid in de tuinen zoveel mogelijk te beperken wordt bij tweekappers en vrijstaande woningen gestreefd naar het realiseren van een (deels) geluidluwe tuin. Voor rijwoningen kan dit opgelost worden door geluiddichte erfafscheidingen toe te passen.

De berekende geluidsbelastingen vanwege de N245 wegverkeer zijn weergegeven in de figuur op bovenstaande pagina.

6.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Dit kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Bij ruimtelijke plannen moet expliciet getoetst worden en voldoen aan de grenswaar-

den voor luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.).

Wegens diverse uitspraken van de Raad van State is het Besluit luchtkwaliteit van 2001 in 2005 aangepast. Dit heeft geresulteerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 dat inmiddels, samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 in werking is getreden. De volgende stap, de Wet luchtkwaliteit, is in voorbereiding.

Onderzoek

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd¹⁰.

Voor het onderzoek naar de luchtkwaliteit zijn berekeningen gemaakt met het verspreidingsmodel Geomilieu v1.31 voor de huidige situatie (2010) en de toekomstige situaties (2015 en 2020). Voor alle situaties zijn berekeningen gemaakt zowel met als zonder de extra verkeersbewegingen vanwege het bestemmingsplan. Aan de hand van berekeningen is de invloed van het bouwplan op de luchtkwaliteit in de omgeving bepaald.

Uit de berekeningen voor zowel de huidige situatie (2010) als de toekomstige situatie (2015 en 2020) blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor geen van de berekende stoffen overschrijdingen optreden van de grenswaarden. Ook voldoet het bestemmingsplan ter plaatse van het schoolterrein aan de eisen gesteld in het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*.

6.6 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Op de provinciale risicokaart van Noord-Holland staat een verzameling gegevens die betrekking heeft op veiligheid, risico's en rampenbestrijding. In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 is het opstellen van een risicokaart opgenomen als één van de actiepunten. Het doel van de risicokaart is om de burgers te informeren over de risico's in de woonomgeving. Daarnaast kan de risicokaart ook door de hulpdiensten

¹⁰ M+P raadgevende Ingenieurs, *Onderzoek Luchtkwaliteit bestemmingsplan Vroonermee Noord te Alkmaar, 25 november 2009.*

en het openbaar bestuur worden gebruikt bijvoorbeeld bij rampenbestrijding of bij het opstellen van ruimtelijke plannen en visies.

Voor het plangebied is alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg als risicovolle activiteit aangegeven op de risicokaart. Nabij het plangebied ligt de N245 die onderdeel uitmaakt van de "route gevaarlijke stoffen Alkmaar".

Voor de beoordeling van de betreffende weg zijn gegevens gehaald uit de Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen 2003 van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.

De transportintensiteit vanaf Schagen tot Langedijk:

- transportintensiteit brandbare vloeistoffen tot 5000 per jaar;
- geen transport van brandbare gassen.

Op basis van deze gegeven blijkt dat de contour van het plaatsgebonden risico 10^E-8 tot 200 meter reikt. Daarnaast is het groepsrisico in de Risicoatlas niet aantoonbaar.

De resultaten, afgezet tegen de plaatsgebonden risiconorm (10^6 contour) en de orientatiewaarde voor het groepsrisico, geven aan dat de route gevaarlijke stoffen geen invloed heeft op het plangebied Vroonermeer-Noord.

6.7 Flora en fauna

Bij de uitvoering van de voorgenomen woningbouw in het Vroonermeer-Noord zal rekening moeten worden gehouden met het huidige voorkomen van op grond van de Flora- en faunawet beschermde soorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Tabel 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 13 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- Tabel 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode¹¹ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- Tabel 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan

¹¹ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij tabel 3.

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Alkmaar heeft Bureau Waardenburg B.V. een quickscan uitgevoerd naar beschermde soorten in Vroonermeer-Noord (d.d. 6 juni 2005). De bijbehorende rapportage beschrijft de resultaten van een natuuronderzoek naar beschermde soorten.

Het plangebied Vroonermeer Noord maakt geen deel uit van een Speciale Beschermingszone. Ook in de directe omgeving liggen geen Speciale Beschermingszones die zijn aangewezen of aangemeld in het kader van de Vogel- en/ of Habitatrichtlijn noch beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet of andere gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen en verstoring (met wezenlijke invloed) van kleine modderkruiper, rugstreeppad, groene kikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander;
- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen en verstoring (met wezenlijke invloed) van kleine zoogdieren;

- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke invloed) van diverse soorten broedvogels van stedelijk gebied.

In de quick-scan wordt geen uitsluitend gegeven over het voorkomen van strikt beschermde vissen zoals kleine modderkruiper en bittervoorn. Mocht de kleine modderkruiper wel voorkomen in het gebied dan geldt voor deze soort dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is.

Daarnaast wordt een inschatting van het landbiotoop van de rugstreeppad gemaakt. Er zijn echter geen concrete maatregelen waarmee de inschatting kan worden onderbouwd.

Naar de rugstreeppad en beschermde vissoorten wordt aanvullend onderzoek gedaan op basis van de quick-scan (mei 2007). Hiermee kan voor de rugstreeppad onderbouwd worden welke maatregelen nodig zijn.

De mogelijke maatregelen die in de quick-scan genoemd worden ter bescherming van de rugstreeppad zijn:

- Handhaven van bestaand voortplantingswater;
- Realiseren nieuw voortplantingswater;
- Realiseren nieuw leefgebied aan de rand van Vroonermeer.

Ontheffing Rugstreeppad

Voor het overtreden van de verbodsbepalingen artikelen 9, 11 en 13 lid 1 van de Flora- en faunawet, betreffende de rugstreeppad is een ontheffing aangevraagd, waarbij een zogenaamde zware toetsing is uitgevoerd. De Minister van landbouw, natuur en Voedselkwaliteit heeft de ontheffing als bedoeld in artikel 75, lid 5 en lid 6 onderdeel c van de Flora- en faunawet verleend voor de periode van 1 oktober 2008 tot en met 30 september 2012.

Vleermuizen

Tegelijkertijd met het aanvullend onderzoek is door Bureau Waardenburg onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en vogels¹². Dit onderzoek is uitgevoerd rond de avondschemering en met een batdetector, bij windstil weer. Er is tot minimaal een uur na de avondschemering gepost ter hoogte van het boerenerf aan de Gedempte Veert. Hierbij is een deel van de Gedempte Veert regelmatig afgelopen en zijn ook de erven aan de oostzijde van de weg met een batdetector gecontroleerd.

Er is geen activiteit van vleermuizen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen dat er binnen het plangebied sprake is van kolonies van vleermuizen. Het is echter goed mogelijk dat vleermuizen incidenteel rond het boerenerf jagen. De bebouwing met

¹² Bureau Waardenburg, Quick Scan beschermde soorten Vroonermeer-Noord Alkmaar, 8 juni 2007, rapport nummer 05-100.

groen van Sint Pancras langs de oostkant van de Gedempte Veert is eveneens geschikt jachtgebied. Tevens liggen hier vele gebouwen die in potentie verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen bieden.

Op basis van het veldonderzoek met batdetector, de landschappelijke inrichting van Vroonermeer Noord en de goede landschappelijke kwaliteiten voor vleermuizen in het aangrenzende Sint Pancras, is de betekenis van Vroonermeer Noord voor vleermuizen als zeer beperkt in te schatten. Deze inschatting vormde basis voor de ont-heffingsaanvraag en het opgestelde compensatieplan. Aanvullend veldonderzoek wordt niet nodig geacht.

6.8 Archeologie en Cultuurhistorie

Het handelen van de mens in het verleden heeft sporen nagelaten in het landschap, vaak zijn die sporen nog duidelijk zichtbaar, soms zijn ze door latere ontwikkelingen vrijwel geheel uitgewist, dan wel aan het zicht onttrokken. De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoud van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

Beleid

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Omdat onduidelijkheid bestond over het beleid ten aanzien van cultuurhistorie en het landschap heeft de provincie Noord-Holland in 2006 de nota 'Beleidskader Landschap en cultuurhistorie' opgesteld. Deze nota vervangt en integreert de beleidsstukken 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapskatern Noord-Holland'. In de nieuwe nota doet de provincie uitspraken over de te volgen strategieën voor de cultuurhistorisch waardevolle structuren. Vastgehouden is aan de drie verschillende strategieën te weten, behouden, versterken en ontwikkelen/vernieuwen. Ten aanzien van deze drie strategieën heeft de provincie een aantal aandachtspunten genoemd.

Voor de locatie waarbinnen het project wordt gerealiseerd, is geen strategie van toepassing. Voor de gebieden waarvoor geen strategie is aangegeven dient de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland¹³ en de Leidraad provinciaal omgevingsbeleid geraadpleegd te worden. De waardenkaart geeft een

¹³ Haartsen, A. en J. Lenten (2001), De Cultuurhistorie van West-Friesland; Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland. Provincie Noord-Holland: Haarlem.

overzicht van de aanwezige (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden in de provincie. De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland biedt uitgebreide informatie die in de planvorming en de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt kan worden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn in drie verschillende categorieën deze waarden per gemeente aangegeven. Dit zijn de categorieën geografisch waardevol, archeologisch waardevol en bouwkundig waardevol. Voor het onderhavige plangebied zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart geen waardevolle elementen aangegeven.

In de Nota van Uitgangspunten Vroonermeer-Noord wordt hetzelfde geconcludeerd: 'Het tegenwoordige uiterlijk van het plangebied is een ruilverkaveling van rond 1970. Destijds zijn zowel de historisch geografische als de archeologische waarden verloren gegaan. Voorts staan er bovengronds ook geen cultuurhistorische bouwwerken (meer). Derhalve hoeft geen rekening gehouden te worden met nog aanwezige cultuurhistorische waarden. Hooguit zou inspiratie geput kunnen worden uit de cultuurhistorie van het gebied, bijvoorbeeld door een verwijzing te maken naar de droogmakerij van 1564.

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart 2005 geeft voor dit gebied aan dat er geen archeologische bodemvondsten te verwachten zijn.

Onderzoek

Raap archeologisch adviesbureau B.V. heeft een archeologisch vooronderzoek verricht.¹⁴ Op basis van het bureau- en inventariserend veldonderzoek in onderzoeksgebied Vroonermeer-Noord kan worden geconcludeerd dat de overgang van de strandwal met duinen naar de strandvlakte in de zone tussen de Benedenweg en de Gedempte Veert ligt. Dit beeld sluit goed aan bij de bodemkundige gegevens van Du Burck (1957). Het deel van het onderzoeksgebied tussen de Gedempte Veert en de Schagerweg (N245) ligt in de strandvlakte. In dit gebied worden op basis van bodemkundige informatie, historische kaarten en hoogtegegevens geen archeologische vindplaatsen verwacht. Ten aanzien van de geplande werkzaamheden in dit deel van het onderzoeksgebied gelden dan ook geen beperkingen.

Circa 150 meter ten westen van de Vronermeerweg heeft een molen uit de 16^e eeuw gestaan. De molen is in 1925 door brand verwoest en tot zeker 1960 heeft op deze plaats een windmoleninstallatie gestaan. Het perceel waarop de molen heeft gestaan, is nu niet meer als zodanig herkenbaar in de verkaveling en de grond is in gebruik als akkerland. De kans wordt derhalve zeer klein geacht dat in de ondergrond nog behoudenswaardige resten van deze molenplaats bewaard zijn gebleven.

¹⁴ Raap Archeologisch Adviesbureau B.V., Onderzoeksgebied Vroonermeer Noord Gemeente Langedijk en Alkmaar Geo-archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP-rapport 1673, 16 juli 2008.

Wel kunnen in de ondergrond nog restanten van watergangen behorende bij de molen aanwezig zijn.

Conclusie

Op basis van het bureau- en inventariserend veldonderzoek wordt in het deel van het onderzoeksgebied dat ligt tussen de Gedempte Veert en de Schagerweg (N245) geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

6.9 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹⁵. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

Voor bestaande bedrijven wordt nagegaan of al of niet wordt voldaan aan de noodzakelijk geachte afstanden en indexcriteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze wordt inzicht verkregen in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

In de huidige situatie is het gebied in gebruik voor volle grondstuinbouw, met enige agrarische bebouwing. Bij de ontwikkeling van Vroonermeer-Noord verdwijnt deze bedrijvigheid. Nabij het plangebied is een aantal milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Zij staan in onderstaande lijst aangegeven.

¹⁵ Bedrijven en milieuzonering, tweede druk 2001.

Adres	Bedrijfsnaam	Milieuzone (in meters)
Vronermeerweg 27	Tuincentrum Overvecht	30*
Vronermeerweg 16	Buter, Tuinbouw opengrond	30
Gedempte Veert 46	Pauw, Akkerbouwbedrijf, bloembollen en kas	30
Gedempte Veert 46	Kunstatelier	10
Gedempte Veert hoek De Helling	landbouwstalling, 'hobbyboer'	30
De Helling 1 en 2	Bakker, Autoparkeer en stalling bedrijf	30
De Helling 4	Ackerman, Handel in vee, paardenstalling	50
De Helling 9	AVIA tankstation (geen LPG)	30
Kruissloot	NUON-travo	10
Gedempte Veert, huisadres Benedenweg 264	Klein Texas, Agrarisch loonwerkbedrijf	50
Overig Gedempte Veert oostzijde	-	Maximaal 30

*met aandacht voor de afwikkeling van het verkeer

Voor bovenstaande milieuhinderlijke bedrijven geldt dat ze geen negatieve effect hebben op de beoogde ontwikkelingen in Vronermeer-Noord. De bedrijven liggen op voldoende afstand van gevoelige functies (woningen, scholen).

6.10 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om inzichtelijk te maken of er kabels en leidingen (hoofdnutsvoorzieningen) in het plangebied aanwezig zijn die bouw- en gebruiksbepalingen kunnen opleveren.

De huidige kabels en leidingen zijn gelegen langs de N245, de Keesman/de Kruissloot en de Vronermeerweg, veelal functionerend als lokale of interlokale verbinding. Langs de Vronermeerweg zijn tevens kabels en leidingen aanwezig ten behoeve van bestaande bebouwing. Halverwege de Vronermeerweg is een middenspanning transformatorstation aanwezig.

Ter hoogte van de noordelijke aansluiting, in het verlengde van de Laan van Tata / de Helling is in het verleden reeds rekening gehouden met de locatie van het kabel- en leidingentracé ten opzichte van deze nieuwe ontsluitingsweg. In het bestaande nutstracé liggen een hoofdwaterleiding, middenspanning-, telefoon- en telecomkabels.

In de oostelijke berm langs de N245 ligt een afvalwater transportleiding van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij de uitvoering van het plan is ook rekening gehouden met deze transportleiding. Deze leiding, met een diameter van 700 mm valt net buiten het plangebied.

Kabels en leidingen van Defensie zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige kabels en leidingen in of nabij het plangebied geen belemmering vormen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

6.11 Duurzaam bouwen

Ten aanzien van duurzaam bouwen kan hieraan op verschillende thema's invulling worden gegeven. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan duurzame stedenbouw, grondbalans, energie en het watersysteem. Het betreft uitgangspunten die in de Nota van Uitgangspunten zijn opgenomen. Qua stedenbouw wordt enerzijds uitgegaan van een emissiearme woonwijk, laag energieverbruik, duurzaam bouwen en emissiearme verkeersstructuur. Anderzijds wordt uitgegaan van een waterrijke woonwijk.

Duurzame stedenbouw

- Toepassen van lichte stedenbouw;
- Minimalisering infrastructuur;
- Dubbel grondgebruik.

Er wordt gekozen voor "lichte stedenbouw" waarbij de hoeveelheid infrastructuur zoveel mogelijk wordt beperkt en er meer ruimte ontstaat voor groen en water. Ook in de dimensionering van de riolering wordt gezocht naar minimalisering, door hemelwater zoveel mogelijk natuurlijk af te voeren. In de verkaveling wordt een optimale verkaveling op de zon aangehouden waarbij enerzijds gebruik kan worden gemaakt van passieve en actieve zonne-energie, maar anderzijds zoninval gereguleerd moet worden om oververhitting te voorkomen.

Grondbalans

Eén van de uitgangspunten van duurzame stedenbouw is het werken met een gesloten grondbalans, d.w.z. dat er geen grond wordt afgevoerd en/of van buiten het plangebied wordt aangevoerd. Voorwaarde is uiteraard dat dit technisch gezien ook kan. De kwaliteit van de grond moet dit ook mogelijk maken.

De noodzakelijke ontgravingen in verband met waterpartijen, waterberging, terreinophogingen of geluidswallen zullen worden bepaald aan de hand van een grondbalans en een geo-technisch onderzoek. Ook de toekomstige maaiveldhoogte zal op basis daarvan nader worden bepaald.

Ten aanzien van het aspect grondbalans gelden de volgende uitgangspunten:

- De lokale grondbalans in evenwicht houden. Eventuele grondoverschotten kunnen voor geluidswallen en/of geluidswalwoningen en natuurontwikkeling worden gebruikt;

- Een gesloten grondbalans waarbij grondoverschotten uit de te graven waterpartijen kunnen worden gebruikt voor de groene (geluids) wal en het ophogen van het gebied.

Energie

De doelstelling is om via de trias energetica de gestelde uitgangspunten te behalen, waarin eerst op energie bespaard wordt, dan gebruik wordt gemaakt van duurzame energie en als laatste fossiele brandstoffen worden gebruikt met een hoge efficiëntie van opwekking. Uit de evaluatie van Vroonermeer Zuid is gebleken dat grootschalige toepassing van PV panelen in de woningbouw mogelijk is. Ook kan door goed en deugdelijk bouwen (detaillering isolatie, kierdichtheid, warmteterugwinning) fors op de energierekening worden bespaard. Door gebruik te maken van aardwarmte kan verder het gebruik van fossiele energie worden bespaard, maar vooral systemen met een kortere terugverdientijd zoals een zonneboiler of Warmteterugwinning uit Afvalwater (WTA) zullen worden ingezet om aan de gestelde uitgangspunten te behalen.

Ten aanzien van energie gelden de volgende uitgangspunten:

1. Doel is minimaal 10% reductie van de CO₂-uitstoot ten opzichte van de CO₂-uitstoot die hoort bij het gebouwgebonden energiegebruik van een woning met een EPC van 0,8;
2. Ambitie is om extra energiebesparing/reductie CO₂-uitstoot en een EPL > 7 te realiseren voor zover dit financieel past;
3. Doel is een minimale score 7,5 per onderdeel in GPR-meetsysteem met de ambitie om een 8 te halen per onderdeel. Het onderdeel energie uit de GPR is hiervan uitgezonderd. Dit onderdeel wordt al ingevuld met de andere uitgangspunten.

De 10% besparing ten opzichte van een EPC van 0,8 sluit aan bij het algemene gemeentelijke beleid op dit punt dat is vastgesteld na de aanscherping van de EPC per 1 januari 2006 van 1,0 naar 0,8.

Duurzaam bouwen en gezondheid

Om de kwaliteit van de woningen te meten wordt binnen de gemeente Alkmaar aan de hand van het GPR-gebouw meetprogramma de duurzaam bouwen maatregelen getoetst. Hierin wordt een woning doorgerekend op kwaliteit ten aanzien van energieprestatie, materialen, water, gezondheid, afval en woonkwaliteit (aanpasbaar bouwen). Op de genoemde onderdelen is een score van 7,5 richtlijn.

Uitgangspunten zijn:

- meten van energie, water, materialen, afval, gezondheid en kwaliteit met het GPR-gebouw meetsysteem (7,5);
- zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke milieuvriendelijke materialen;
- verlagen hoeveelheid en milieueffecten van bouwmaterialen en grondstoffen;

- voor uitloging naar water geen lood en grootschalige toepassing van koper / zink toepassen;
- bewonersvoorlichting aan de hand van een gebruikshandleiding van de woning.

Belangrijke kansen zijn het toepassen van houtskeletbouw (HSB), passief / autarkisch bouwen waardoor de energievraag verminderd en er minder afval van bouwmaterialen ontstaat. Ook de toepassing van % puingranulaat in het beton is een kans om de milieubelasting van bouwmaterialen te verlagen.

7. FINANCIËEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Grondexploitatie

Voor het plangebied Vroonermeer-Noord is een aparte grondexploitatie opgesteld. De te ontwikkelen woonlocatie en de in te richten landschapszone vormen samen één plangebied. De kosten van bouw en woonrijp maken plus de verwervingskosten van de gronden (zowel voor het woongebied als de waterzone) en de te halen baten maken deel uit van de exploratieopzet van de bouwplannen.

Omdat de gronden ten oosten van de Vronermeerweg (voor de in te richten landschapszone) nog grotendeels verworven moeten worden, wordt met een gefaseerde uitvoering rekening gehouden. Uitgangspunt blijft dat de landschappelijke zone in zijn geheel gereed is, gelijktijdig met de oplevering van de laatste fase van de woningbouw.

De aanleg en de ontwikkeling van het landschappelijk deelgebied Vroonermeer-Noord zal hoofdzakelijk opgebracht worden uit de woningbouwlocatie. Voor (een deel van) de bovenlokale voorzieningen, zoals fiets- en wandelpaden, ruiterspaden, vaarroutes en benodigde kunstwerken en bruggen zal ook een beroep worden gedaan op beschikbare subsidiebronnen (provincie, Rijk, Europa). De mogelijkheden tot het verkrijgen van subsidies moet nog nader worden onderzocht.

Op basis van de grondexploitatie en de afspraken tussen partijen kan geconcludeerd worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. Kostenverhaal op basis van een exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk. Op grond daarvan kan toepassing gegeven worden aan artikel 6.12 lid 2 Wro en hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Planschade

Gelet op de ligging van het plangebied en de ruime zone tussen bestaande bebouwing en de geplande nieuwbouw wordt verwacht dat er niet tot nauwelijks planschade optreedt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

Nadat de raadscommissie in de gelegenheid is gesteld het bestemmingsplan in te zien, is het bestemmingsplan besproken in een overleg tussen de gemeente en verschillende instanties. Ook is het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (oude artikel 10 overleg) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten en met diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die van dit bestemmingsplan in kennis gesteld moeten worden zijn geïnformeerd en hebben van 4 juni 2007 tot en met 28 augustus 2007 de kans gehad om te reageren.

De beantwoording van de reacties is opgenomen in de "Beantwoordingsnota inspraak en overleg instanties voorontwerp bestemmingsplan Vroonermeer Noord" van 9 april 2009, aangevuld op 20 oktober 2009 (Bijlage 1).

8.3 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). Artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De inspraakronde heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2007. De inspraak heeft volgens de in de inspraakverordening van de gemeente Alkmaar opgenomen procedure plaatsgevonden. Alle belanghebbende bij dit plan zijn in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie te geven op het voorontwerp. Van alle reacties is een samenvatting gemaakt. De beantwoording van de reacties is opgenomen in de "Beantwoordingsnota inspraak en overleg instanties voorontwerp bestemmingsplan Vroonermeer Noord" van 9 april 2009, aangevuld op 20 oktober 2009. (Bijlage 1)

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juni tot 23 juli 2009 ter inzage gelegen. Op het plan is één zienswijze ingediend door de Peyler projectontwikkeling (Bijlage 2). De beantwoording is opgenomen in de "Beantwoordingsnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vroonermeer Noord" van 26 november 2009 (Bijlage 3).

8.5 Vaststelling

Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen. De wijzigingen zijn vastgelegd in de 'Nota van Wijzigingen – Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord van 18 maart 2010' (Bijlage 4).

Bijlagen

De onderstaande bijlagen zijn opgenomen in een apart rapport. De bij dit bestemmingsplan behorende stukken zijn:

— Bodem

HB Adviesbureau B.V., verhardingsonderzoek, 21 februari 2008, rapportnummer: 4886-A2a;

HB Adviesbureau B.V., verkennend en aanvullend bodemonderzoek, 25 februari 2008, rapportnummer: 4886-A2b;

HB Adviesbureau B.V., verkennend waterbodemonderzoek, 21 februari 2008, rapportnummer: 4886-A2c;

HB Adviesbureau B.V., verkennend en aanvullend bodemonderzoek, 30 mei 2008, rapportnummer: 4886-A2d;

HB Adviesbureau B.V., indicatief bodemonderzoek, 30 mei 2008, rapportnummer: 4886-A2e;

HB Adviesbureau B.V., bodembeheerplan, 23 mei 2008, rapportnummer: 4886-A2fBBP;

HB Adviesbureau B.V., bodemkwaliteitskaart, 23 mei 2008, rapportnummer: 4886-A2fBKK;

HB Adviesbureau B.V., aanvullend grondwateronderzoek, 30 mei 2008, rapportnummer: 4886-A2g

— Geluid

M+P Raadgevende adviseurs, Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Vroonermeer Noord onderzoek geluidsbelasting, 25 november 2009. Rapportnummer: M+P.Galk.05.05.2

— Lucht

M+P Raadgevende adviseurs, Onderzoek Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Vroonermeer Noord, 25 november 2009. Rapportnummer: M+P.Galk.05.5.3

— Flora- en Fauna

Bureau Waardenburg B.V., Quick Scan beschermde soorten Vroonermeer Noord, 6 juni 2005, rapportnummer 05-100

— Archeologie

Geo-archeologisch onderzoek vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, 17 juli 2008, rapportnummer: RAAP rapport 1673

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Beantwoordingsnota inspraak en overleg instanties voorontwerp
bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, 9 april 2009, aangevuld op 20
oktober 2009;

Samenvatting en beantwoording inspraak en overleg instanties
Voorontwerpbestemmingsplan Vroonermeer-Noord
9 april 2009, aangevuld 20 oktober 2009

Het voorontwerp bestemmingsplan Vroonermeer-Noord heeft van 31 mei t/m 11 juli 2007 ter inzage gelegen. In deze notitie zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat. Aan de rechterkant is de beantwoording van de gemeenten Langedijk en Alkmaar opgenomen.

Inspraak

1.	J. van Dijk, namens H. Bekker (cliënt)	Gemeentelijke beantwoording
1.1	<p>Indiener stelt dat in het voorontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze is ingegaan op de agrarische grond c.q. de aanwezige bebouwing, dat de cliënt in eigendom heeft. De grond wordt gebruikt voor het houden van vee en het uitoefenen van diens loonbedrijf, kadastraal bekend onder gemeente Langedijk, sectie K, nummer 234.</p>	<p>In de vastgestelde Streekplanuitwerking Vroonermeer-Noord is door de provincie Noord-Holland een landschappelijke zone opgenomen die via een doorvaarbare waterverbinding aangesloten moet worden op het water van de Vroonermeer-Zuid. De desbetreffende gronden hebben een sleutelrol in de totstandkoming van de waterverbinding. Het traject voor de aankoop van de grond is inmiddels ingezet (kadastraal bekend sectie K nr. 234) en bevindt zich in een vergevorderde fase.</p>
1.2	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Water' en op basis van artikel 13 lid 1 WRO aangeduid als 'verwerkelijking in de naaste toekomst'. In combinatie met artikel 85 Onteigeningswet zou hiermee een versnelde 'onteigeningsprocedure' gevolgd kunnen worden. De cliënt verzet zich op voorhand tegen genoemde bepaling i.c. artikel 15 van de voorschriften. Indiener stelt dat voor de cliënt een zeer ongewisse situatie ontstaat ten aanzien van de toekomstmogelijkheden van diens loonbedrijf in het algemeen en voor de betreffende gronden in het bijzonder. Het niet meer gebruik kunnen maken van genoemde gronden zal direct leiden tot ongewenste situaties inzake verkeersdoorstroming en –veiligheid en dergelijke, nabij de bedrijfslocatie Gedempte Veert 45.</p>	<p>Het bedrijf wordt niet in een nadelige positie gebracht in verband met het overgangsrecht dat het legaal gebruik beperkt toestaat volgens het nog geldende bestemmingsplan. Daarnaast worden de rechten van het eigendom beschermd door de bepalingen in de Wet voorkeursrecht gemeenten die op het perceel Vroonermeer-Noord van toepassing zijn. Ook de Onteigeningswet genoemd in artikel 16 tot en met 20 kent dergelijke waardebepalingen. Indien de (eigen) grond niet meer wordt gebruikt door cliënt zal dit niet leiden tot ongewenste verkeerssituaties omdat de landschappelijke zone niet wordt ingericht als zwemwater. De recreatieve aantrekkingskracht van de waterplas wordt daardoor beperkt. Langs de Gedempte Veert aan de zijde van de waterpartij komt een vrij liggende wandelstrook</p>
1.3	<p>Het onderwerp 'bedrijfsverplaatsing' is al lange tijd onderwerp van gesprek tussen de cliënt en de gemeente Langedijk. De cliënt hecht er waarde aan om op een constructieve wijze én binnen acceptabele voorwaarden tot een ge-</p>	<p>De onderhandelingen over 'bedrijfsverplaatsing' bevindt zich thans in een vergevorderd stadium.</p>

	wenste (nieuwe) locatie voor diens totale bedrijfsactiviteiten te komen. Binnen een redelijke afstand van diens huidige bedrijfslocatie binnen de gemeente Langedijk.	
1.4	Indiener stelt dat de inventarisatie onvolledig is uitgevoerd. De locatie van de cliënt wordt niet nadrukkelijk in het voorontwerp genoemd. Wel wordt ingegaan op het verwijderen c.q. wegbestemmen van een woning, maar niet op de locatie/ gronden/ het gebruik van de cliënt. Aangezien de betreffende gronden onderdeel uitmaken van de inrichting/ het loonbedrijf, dient ook qua zonering (met name geluid) hiermee rekening gehouden te worden.	De locatie sectie K nr. 234 is in de inventarisatie betrokken. Geconstateerd is dat de locatie noodzakelijk is om de door de Provincie vereiste zuidelijke waterverbinding tot stand te brengen. Problemen over een eventuele zonering zijn niet aan de orde gezien het feit dat verregaande onderhandelingen zijn over verplaatsing van het bedrijf.
1.5	In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat gewerkt kan worden met een gesloten grondbalans. Gezien de omvang van het landelijk gebied, de opvallende hoogteverschillen en een geluidswal van minimaal 8,5 meter lijkt dit inpasbaar. Indiener vraagt zich af in hoeverre een dergelijk geluidswal verantwoord is in een dergelijk gebied.	De geluidswal is noodzakelijk ten aanzien van het geluid, afkomstig van wegverkeer. De geluidswal heeft een geluidwerende functie. Zonder deze wal kan niet worden voldaan aan de eisen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder. Daarnaast dient de geluidswal als openbaar gebied en draagt daarmee bij aan het beoogde groene (en waterrijke karakter) van Vroonermeer-Noord.
1.6	Op basis van de voorschriften in artikel 8 'Groengebied' en de indeling op de plankaart, is ook aan de oostzijde van het plangebied een forse verhoging mogelijk. Voor de cliënt c.q. het typerende kenmerk van Sint Pancras kan dit ernstige belemmeringen geven. Indiener verzoekt de gemeente de specifieke locatie van de geluidswal op de plankaart vast te leggen.	De voorschriften en plankaart worden conform de reactie aangepast.
1.7	Diverse verwijzingen in het voorontwerp naar andere paragrafen of hoofdstukken kloppen niet.	De toelichting van het bestemmingsplan zal worden gecontroleerd op onvolkomenheden en indien daartoe aanleiding is, aangepast worden.
1.8	Niet duidelijk is in hoeverre recreatieve activiteiten (kamperen, wintersportactiviteiten e.d.) mogelijk zijn binnen de bestemming 'Water' en 'Groenvoorzieningen'.	Recreatieve activiteiten op het water zijn mogelijk. Het groen is openbare ruimte, dus ook daar zijn recreatieve activiteiten tot op zekere hoogte mogelijk.
1.9	De passage over het 'archeologisch vooronder-	Het archeologisch vooronderzoek is in-

	zoek' en de eventuele gevolgen daarvan, ontbreekt. De cliënt behoudt zich het recht om hier op een later tijdstip, indien nodig, een inspraakreactie op uit te brengen.	middels uitgevoerd. Als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, heeft indiener de mogelijkheid een zienswijze daarop uit te brengen.
2.	J. Buisman (De Peyler projectontwikkeling bv)	Gemeentelijke beantwoording
2.1	In het plan voor Vroonermeer-Noord wordt een gegeven hoeveelheid waterberging gerealiseerd, alsmede meer water voor extra waterbergingscapaciteit. Indiener vindt dit opvallend dat er een strikte scheiding is aangehouden tussen de waterberging en het bebouwingsgedeelte. De capaciteit voor de waterberging wordt aangegeven op gronden die niet in bezit zijn van de beoogde ontwikkelingscombinatie. De wens om een buffer te creëren tussen Alkmaar en Sint Pancras wordt menens indiener makkelijk gerealiseerd, terwijl de beoogde ontwikkelingscombinatie haar rendement zo optimaal mogelijk kan behalen. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan op deze manier wordt gestuurd door eigendomsgrenzen, wat niet lijkt op een goede ruimtelijke planologie.	Het bestemmingsplan wordt niet gestuurd door eigendomsgrenzen. De scheiding is met name het gevolg van de ligging van de gewenste open ruimte tussen Alkmaar en Langedijk. Daarnaast is er een aantal eisen van de provincie (waaronder verbinding met de Groene Loper) die ten grondslag hebben gelegen aan inrichting van het plangebied.
2.2	Indiener vraagt zich af of er geen groot waterprobleem wordt gecreëerd met bijna geen waterbergingscapaciteit in het bebouwingsgedeelte.	De beoogde inrichting van het plangebied is dusdanig vormgegeven dat het hemelwater zo snel mogelijk naar het wateroppervlak afgevoerd wordt. Daarnaast bevindt zich in het bebouwd gebied ook voldoende water waarop rechtstreeks afwatering kan plaatsvinden.
2.3	Op de plankaart behorende bij het voorontwerp is aangegeven dat het overgrote deel van de tot Water bestemde gronden in de toekomst verwezenlijkt zullen moeten worden. Indiener is van mening dat het noodzakelijk is om de waterberging te realiseren vóórdat er gestart kan worden met de aanleg van de woningen. Er zal in elk geval bij aanvang van de bouwactiviteiten voldoende capaciteit verwezenlijkt moeten zijn om te kunnen voldoen aan de minimale eisen.	In het plan is voldoende grond in eigendom om de noodzakelijke waterberging te realiseren. Voor de landschappelijke zone is echter een groter gebied aangewezen om in de nabije toekomst te verwezenlijken. Er is bij aanvang van de daadwerkelijke bouwactiviteiten voldoende capaciteit aanwezig om te kunnen voldoen aan de minimale eisen.
2.4	Indiener vraagt zich af of de geleidelijke overgang naar Sint Pancras, zoals beschreven in het voorontwerp, wel zo geleidelijk is als het bebouwingsgedeelte direct grenst aan het water en er nauwelijks afscheiding zit tussen de be-	Op het deel van het plangebied dat behoort bij de gemeente Langedijk is geen bebouwing voorzien. Derhalve grenst het bebouwingsgedeelte nagenoeg nergens direct aan het water. Overigens bedraagt

	bouwing en het water. Indiener is van mening dat dit juist van grote invloed zal zijn op Sint Pancras.	de afstand tussen het woongedeelte en de bebouwing van Sint Pancras gemiddeld 180 meter. Tussen het water en de woningen is ook "Groen" opgenomen. De geleidelijke overgang naar Sint Pancras is hiermee voldoende gewaarborgd.
3.	H. Pauw	Gemeentelijke beantwoording
3.1	Indiener stelt dat de gemeente diens opstallen wenst te kopen. Als de gemeente prijs stelt op medewerking had indiener een zorgvuldiger procedure verwacht. Indiener moest uit de krant vernemen dat diens bezit zonder enig overleg niet in het voorontwerp is opgenomen. Indiener maakt uitdrukkelijk bezwaar tegen de gang van zaken en tegen de voorgenomen plannen. Alvoens indiener in overleg met de gemeente wil treden, wenst indiener dat de gemeente onderzoekt of het mogelijk is om het plan zodanig aan te passen dat diens opstallen (eventueel in aangepaste vorm) gehandhaafd kunnen worden.	Voordat de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan is gestart zijn alle eigenaren/erfgenamen waarvan de gronden op de plankaart zijn aangewezen conform (oude) artikel 13 WRO hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Ook is gewezen op de mogelijkheid voor het indienen van een inspraakreactie. In het voortraject en bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is H. Pauw niet actief benaderd. De grondeigenaar zal worden benaderd door een externe grondverwervingsbureau. Dit bureau heeft de opdracht gekregen om in overleg te treden met de eigenaren van de gronden gelegen in de Streekplanuitwerking aangewezen bufferzone.
4.	N.L. Louwen	Gemeentelijke beantwoording
4.1	In aansluiting op het voornemen om een loop-/fietsbrug te realiseren vanaf de Vronermeerweg, verzoekt indiener de gemeente een ontsluiting vanaf de Benedeweg naar de Gedempte Veert op te nemen in het plan. Indiener ziet anders problemen ontstaan voor de bewoners van de westkant van de Benedeweg, zoals illegaal overpad vanaf de brug.	Een eventuele fiets/wandelbrug verbindt alleen het nieuwe woongebied met de Gedempte Veert. Verder doortrekken van het pad is geen onderdeel van het plan.
5.	N. de Graaf	Gemeentelijke beantwoording
5.1	Indiener is van mening dat in het plan teveel schuine kappen zijn opgenomen. Dit gaat ten koste van ruimte op de bovenverdieping. Indiener verzoekt de gemeente om pas een schuindak vanaf de zolderetage te realiseren.	Het plan heeft als doelstelling een dorpskarakter te realiseren. Hierbij horen woningen met kappen. Om meer ontwerp-ruimte te geven is de goothoogte verruimd naar 6 meter.
5.2	Indiener is van mening dat in het plan teveel hout aan de buitenzijde van woningen wordt gebruikt. Indiener ziet liever steen.	In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over toepassen van hout en baksteen. Deze materialen passen binnen het na te streven beeld. Het gaat hier echter om welstandscriteria en wordt niet geregeld

		in het bestemmingsplan.
6.	Stichting Alkmaarse Natuur- en Milieuorganisaties	Gemeentelijke beantwoording
6.1	Op de plankaart is een strikte scheiding aangebracht in de functies groen, water en het woongebied. Indiener is blij dat in de voorschriften nog ruimte wordt gelaten voor een creatievere invulling, want de groenzone op de oostoever is op sommige plekken erg smal met een minimum van 7,5 meter breed.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
6.2	Indiener verzoekt de gemeente binnen de functie 'woongebied' openbaar groen beter terug te laten komen. Bij de functie 'groen' zouden parkeervoorzieningen moeten vervallen.	Voor het ontwikkelen van het nieuwe woongebied is gekozen voor een regeling met een zo groot mogelijke flexibiliteit, dat tevens een directe bouwtitel biedt voor de gewenste ontwikkelingen: het globale eindplan. Bij de uitwerking van het plan wordt invulling gegeven aan het openbaar gebied.
6.3	Indiener stelt voor om ecologische zones in het plangebied beter en duidelijker te verbinden. Op de plankaart is niet duidelijk aangegeven waar dat gebeurt met Vroonmeer-Zuid (zoals wel aangegeven op pagina 14 van de voorschriften), maar ook de verbinding met de westrand mist op de plankaart. Indiener stelt dat er meer kansen voor flora en fauna zijn bij grote aange-takte gebieden.	De brede water en groen zone biedt veel mogelijkheden voor de ontwikkeling van flora en fauna en vormt een schakel in het grotere groennetwerk.
6.4	Op pagina 14 van de voorschriften wordt onder punt v en x genoemd dat oevers beheervriendelijk, maar niet zwemuitnodigend moeten worden ingericht. Indiener is van mening dat deze bepalingen geheel tegenstrijdig met ecologische uitgangspunten kunnen worden uitgelegd. Overall ecologische oevers met een talud van minimaal 1:7, behalve bij de steigers, verdienen de voorkeur.	De voorschriften zijn aangepast. In de verdere uitwerking wordt bepaald hoe de oevers ingericht worden. Daarbij is het uitgangspunt dat de oevers niet moeten uitnodigen tot zwemmen. Dit valt goed te combineren met ecologische doelstellingen.
6.5	Indiener beveelt voor ecologische gebieden de toepassing van verschillende zones met bijbehorende afspraken aan. Dit wordt nu ook al in sommige parken toegepast.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
6.6	Ten aanzien van het wegverkeerslawaai van de N242 en de geluidwerende voorzieningen hierop (pagina 30, toelichting), heeft indiener reeds	Het bestemmingsplan regelt geen beplanting. Bij de inrichting kan gekeken worden naar dit voorstel.

	eerder aangegeven dat op de juiste manier aangebrachte beplantingen op de geluidswal (artikel 8), voorschriften (artikel 5.1, 8.1.b en 8.2.b) een verbetering van de geluidwaarden kan veroorzaken.	
6.7	Een bijkomstigheid met betrekking tot voorgaande is dat de luchtkwaliteit met 15 tot 20% kan verbeteren. Gegevens hierover zijn bij indiener te verkrijgen.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
6.8	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken van een optimale verkaveling gericht op de zon. Echter, later in de toelichting blijkt uit de eisen van de welstand dat er georiënteerd zou moeten worden op de openbare ruimte. Indiener verzoekt de gemeente de tekst zodanig aan te passen of aan te vullen, dat deze laatste eis geen afbreuk doet aan de beoogde optimale zonoriëntatie.	Langs het lint kan het stedenbouwkundig gewenst zijn de woning naar de weg te oriënteren. Het gaat hierbij echter om een beperkt aantal woningen.
6.9	Teneinde onnodige obstructies voor implementatie van het Passiefhuis en autarke woningen te voorkomen verzoekt indiener de gemeente in de welstandseisen onder het kopje 'detaillering, kleur en materiaal' met betrekking tot de toe te passen gevelmaterialen het volgende op te nemen: 'Bij woningen met RC-waarden gelijk of hoger dan 4 (de waarden die gelden voor het Passiefhuis) behoort vanwege de muurdikte een stootvaste pleisterlaag als gevelmateriaal tot de mogelijkheden. Dit slaat met name op strobouwen en polystyreenwoningen.	Het bestemmingsplan regelt niet de manier van bouwen.
6.10	Bij voorgenomen houtgebruik in het plangebied verdient het aanbeveling om maximale inzet van het inlands verduurzaamde houtprocédé van PLATO hout gebruik te maken (voorschriften pagina 14, sub f). Zo wordt hardhoutgebruik voorkomen.	Het bestemmingsplan regelt geen materiaalgebruik.
6.11	Indiener vindt het een gemiste kans dat er, daar waar grote watervlaktes in het gebied gecreëerd worden, geen bewoning op water is toegestaan.	Hiervoor is in dit plan niet gekozen en strookt ook niet met de streekplannuitwerking.

Vooroverleg

1.	VROM inspectie Regio Noord-West	Gemeentelijke beantwoording
1.1	De beleidsdoelstellingen van de Nota Mobiliteit komen in de beschrijving in de toelichting niet goed tot uitdrukking. Indiener verzoekt de doelstellingen alsnog in de toelichting op te nemen.	De toelichting wordt conform de ingediende reactie aangepast.
1.2	Een beschrijving van de Vierde Nota Waterhuishouding ontbreekt nog in de toelichting. Indiener verzoekt een beschrijving van de nota alsnog op te nemen in de toelichting.	De toelichting wordt conform de ingediende reactie aangepast.
1.3	Het akoestisch onderzoek dient als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd te worden.	Het akoestisch onderzoek zal separaat bij het (ontwerp)bestemmingsplan worden gevoegd.
1.4	Indiener verzoekt de gemeente om de adviezen van het Hoogheemraadschap als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.	Het resultaat van het overleg met het Hoogheemraadschap is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
1.5	<p>Het stedenbouwkundig plan geeft ten aanzien van verkeer en parkeren geen inzicht in de dwarsprofielen die de gemeente voor de verschillende wegtypen binnen het plan voor ogen heeft. Het plan geeft in beschrijvende zin aan dat er sprake is van een meanderend smal lint voor de hoofdontsluiting, ingericht als 30 km/u gebied met informele en smalle woonstraten. Deze beschrijving heeft een sterk stedenbouwkundig karakter, terwijl in het belang van een veilige verkeersafwikkeling de verkeerskundige uitgangspunten en de geprognosticeerde verkeersintensiteiten, de basis zouden moeten zijn voor het bepalen van dwarsprofielen voor de wegen in het plangebied. Verder is een belangrijk uitgangspunt bij het vaststellen van rijbaanbreedten, dat de hulpdiensten gelijktijdig met ander weggebruik veilig en voor ambulances ook comfortabel van de wegen gebruik moeten kunnen maken.</p> <p>De beschrijving geeft niet de indruk dat de wegen worden ingericht, conform de principes van Duurzaam Veilig. De hoofdontsluitingsweg wordt ingericht als een 30 km/u weg, terwijl deze volgens de uitgangspunten van Duurzaam Veilig de kwalificatie van een gebiedsontsluitingsweg zou moeten hebben met de daarbij</p>	<p>Het meanderende lint past binnen de richtlijnen voor 30 km/uur wegen. In het gebied is de intensiteit lager dan 6000 motorvoertuigen, de rijafstanden naar de ontsluitingsstructuur zijn beperkt en er rijdt geen bus door de wijk. Op basis van deze situatie voldoet het toepassen van een 30 km/uur weg aan het Startprogramma Duurzaam Veilig (gebaseerd op de landelijke richtlijnen van Duurzaam Veilig) dat is vastgesteld in maart 1999.</p> <p>In de plantoelichting worden de standaardprofielen van de wegen opgenomen. Hierbij wordt uitgegaan van een profiel van 10 meter. Binnen dit profiel is voldoende ruimte voor een rijbaan van 5,40 meter voor tweerichtingsverkeer, gebaseerd op ontwerpvoertuig personenauto's. De hoofdontsluiting voldoet daarmee aan</p>

	behorende inrichting en een snelheid van 50 km/u. Indiener verzoekt de gemeente de dwarsprofielen vast te stellen op basis van de in het verkeerskundig onderzoek geprognosticeerde verkeersintensiteiten en bij de inrichting de principes van Duurzaam Veilig te hanteren.	de richtlijnen van Duurzaam Veilig.
1.6	In de toelichting ontbreekt een paragraaf Verkeer en Vervoer. In deze paragraaf zou(den) de ontsluiting(en) van het plangebied voor de diverse modaliteiten en het openbaar vervoer, de verkeersproductie in relatie tot de capaciteit en de verkeerskundige gevolgen voor het ontsluitende netwerk moeten beschrijven.	Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf met betrekking tot verkeer en vervoer worden toegevoegd.
1.7	Op basis van de verkeersproductie moet in de beschrijving van de milieuaspecten ook aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de optredende milieubelasting langs de ontsluitende wegen.	De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Het akoestisch onderzoek laat zien dat de geluidbelasting maximaal 49 dB is, inclusief 5 dB aftrek conform artikel 3.6 RMG2006. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze geluidbelasting opgenomen.
1.8	Indiener verzoekt de gemeente om de consequenties van de regelingen ten aanzien van luchtkwaliteit juridisch planologisch te verankeren in het bestemmingsplan. Voorts wordt verzocht de resultaten van het verrichte onderzoek naar de luchtkwaliteit op te nemen als bijlage in het (ontwerp)bestemmingsplan.	Het luchtkwaliteitonderzoek zal separaat bij het (ontwerp)bestemmingsplan worden gevoegd.
2.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Gemeentelijke beantwoording
2.1	In paragraaf 5.8.1 van de toelichting wordt gesproken over de bermsloot langs de provinciale weg, welke als laagwatersloot moet worden gehandhaafd. Op dit moment wordt er door Grontmij een onderzoek uitgevoerd naar een peilverhoging in deze bermsloot (naar NAP – 1,45 meter). Dit onderzoek wordt in het kader van de waterkwaliteit in Alkmaar Noord uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of een peilverhoging haalbaar en wenselijk is.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Indien de resultaten van het onderzoek door Grontmij daartoe aanleiding geven zal de toelichting aangepast worden.
2.2	In paragraaf 5.8.3 van de toelichting is een figuur weergegeven, waarin de bermsloot reeds op NAP –1,45 meter is gesteld. Indiener wijst er	De toelichting zal conform de ingediende reactie worden aangepast.

	op dat peilverhoging in de watergang nog niet vaststaat. Dit zal uiteindelijk in het kader van het nieuw te nemen peilbesluit voor het gebied worden bepaald. De volgende zinnen op pagina 43 kunnen menens indiener verwijderd worden: <i>'Aan de westzijde van het plangebied ligt de bermsloot. Deze wordt verbonden met de aan te leggen waterplas in het oosten van het plangebied.'</i>	
2.3	Onder het kopje 'riolering' in de toelichting wordt gesproken over de aansluiting van het rioolstelsel op bestaande transportsystemen. Het afvalwater uit het gebied kan op diverse wijzen afgevoerd worden. Er zou bijvoorbeeld aangesloten kunnen worden op het rioolgemaal Sint Pancras van het hoogheemraadschap of er kan een rechtstreekse aansluiting gemaakt worden op de persleiding Alkmaar-Oost.	De aansluiting van de toekomstige riolering zal in overleg met het hoogheemraadschap worden bepaald.
2.4	In paragraaf 5.10 van de toelichting wordt gesproken over de afvalwatertransportleiding van het hoogheemraadschap. Deze is gesitueerd net buiten de westelijke plangebiedgrens. Ondanks dit heeft de ligging wel invloed op de ontwikkeling van Vronermeer-Noord. Persleidingen zijn voorzien van een vrije zone die niet bebouwd mag worden. Hoewel er geen bebouwing plaatsvindt nabij de persleiding wordt er wel een aanzienlijke grondwal aangelegd, die een flinke gronddruk met zich mee zal brengen. Indiener verzoekt de gemeente de vrije zone op te nemen op de plankaart.	Het plan houdt rekening met de persleiding door een strook vrij te houden. Daarnaast wordt bij de uitvoering zorg gedragen dat er geen nadelige gevolgen optreden voor de persleiding.
3.	LTO Noord	Gemeentelijke beantwoording
3.1	Het in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening ontvangen voorontwerpbestemmingsplan Vronermeer-Noord geeft indiener geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
4.	Gemeente Langedijk	Gemeentelijke beantwoording
4.1	De Vronermeerweg is onderdeel van de hoofd-wegenstructuur Brandweer Langedijk. Door het plan voor Vronermeer-Noord verslechterd de bereikbaarheid van de brandweer vanuit de brandweerkazerne aan de Vroedschap naar het zuidelijk gedeelte van Sint Pancras en naar het	De Vronermeerweg komt in het plan inderdaad te vervallen. Hiervoor in de plaats komt echter een nieuwe ontsluitingsweg door de nieuwe wijk waarvan de brandweer gebruik kan maken.

	<p>tuincentrum sterk. Op korte termijn zou dit opgelost kunnen worden door bij een calamiteit in Sint Pancras van twee zijden uit te rukken. Door brandweer Langedijk Zuid-Scharwoude en door brandweer Alkmaar Nollenoer/Oudorp. Door de mogelijke verplaatsing van de kazerne Alkmaar zal de bereikbaarheid van en de opkomsttijd naar Sint Pancras niet meer binnen de normen vallen. De effecten op de opkomsttijd van de brandweer zullen door de brandweer Alkmaar bekeken moeten worden.</p>	
4.2	<p>Indiener is van mening dat de onderbouwing van de archeologieparagraaf onvoldoende is. Ondanks herhaaldelijk verzoek is geen actie ondernomen om de onderbouwing aan te vullen en een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren. Uit onderzoek van de gemeente Langedijk, uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Sint Pancras, blijkt dat ter plaatse van het beoogde watergebied de kans op het aantreffen van goede geconserveerde archeologische bodemsporen groot is. Om een het watergebied aan te kunnen leggen zal een gebied groter en dieper worden afgegraven dan in de voorwaarden van het archeologiebeleid van de gemeente Langedijk is genoemd. Derhalve is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.</p>	<p>Voor het gebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er dat het plangebied niet archeologisch waardevol is. De resultaten van het onderzoek worden opgenomen de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
5.	PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland	Gemeentelijke beantwoording
5.1	<p>Indiener wijst de gemeente op de voorwaarde van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergrondse verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet altijd goed bereikbaar blijft. Indiener vraagt met name aandacht voor de ter plaatse aanwezige hoofdleidingen (100 mm AC en 11 mm PVC) en afsluiter en brandkraan. Indiener verzoekt de gemeente rekening te houden met deze objecten. Ingeval het tracé voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het tracé vrij te blijven van opslag e.d. Indiener wil graag in overleg treden met de gemeente.</p>	<p>In het bestemmingsplan is voldoende ruimte aanwezig voor kabels en leidingen. Bij het kabels en leidingenoverleg zal de ligging van de kabels en leidingen nader uitgewerkt worden. Overigens is de opmerking niet planologisch relevant.</p>
5.2	Het PWN-distributienet ten behoeve van de te	Indien de bluswatervoorziening van PWN

	realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uitzien. Indien er wijst de gemeente erop dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden, zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.	niet voldoende blijkt te zijn kan in het plan een bluswaterriool worden opgenomen. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden.
5.3	Indiener vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwggebieden.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
5.4	In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Indiener neemt aan dat in het plangebied geen vervuilde gronden aanwezig zijn.	Voor het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming. Op een beperkt aantal locaties zal een sanering moeten plaatsvinden. Hierin is financieel voorzien.
6.	Gemeente Heerhugowaard	Gemeentelijke beantwoording
6.1	Het beoordelen van het belang van de gemeente Heerhugowaard ten opzichte van het plangebied is of het bestemmingsplan past binnen de intergemeentelijke afspraken, zoals de regionale woonvisie Noord-Kennemerland, de Structuurvisie HAL en het Milieukwaliteitsplan HAL. Het – voorontwerpbestemmingsplan past binnen die afspraken. Derhalve heeft indiener geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.	Recreatieschap Geestmerambacht	Gemeentelijke beantwoording
7.1	In het voorontwerp is beschreven dat wordt voldaan aan de provinciale compensatie-eis door onder andere een noordelijke verbinding met de Groene Loper en een zuidelijke verbinding met de Keesman te creëren, middels aansluiting van de waterpartijen. In een memo (d.d. 9 mei 2006) heeft indiener de knelpunten van de noordelijke verbinding beschreven, waaronder het passeren van de Helling. In de memo wordt gesteld dat	Het bestemmingsplan maakt doorvaarbaarheid van het water mogelijk. Om ook het water te verbinden met de zuid en noordzijde van het plangebied zijn twee bruggen/vaarduikers voorzien.

	<p>het wenselijk zou zijn een brug of doorvaarbare duiker te realiseren om in noordelijke en zuidelijke richting een doorvaarbare route te creëren. In het voorontwerp zijn beide verbindingen echter niet opgenomen. In het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat compensatie gevonden moet worden binnen het plangebied. Indien er vraagt zich af in hoeverre er rekening is gehouden met de realisatie van twee bruggen om in noordelijke en zuidelijke richting een doorvaarbare route te creëren en de financiering ervan?</p> <p>Indiener verzoekt de gemeente de te realiseren verbindingen op te nemen in het bestemmingsplan, gezien het belang van het compenseren van natuurwaarden en het belang van de doorvaarderbaarheid voor de waterrecreatie.</p>	
8.	NUON – Divisie Netwerk Services	Gemeentelijke beantwoording
8.1	Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor indiener geen aanleiding tot het maken van aan- of opmerkingen.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
9.	Platform Cliëntenparticipatie Gehandicaptenbeleid	Gemeentelijke beantwoording
9.1	Indiener verzoekt de gemeente het bij de reactie gevoegde tekstvoorstel, op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De reactie gaat over de toegankelijkheid van gebouwen.	De toegankelijkheid van gebouwen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Bij de uitvoering kan hier, waar nodig en mogelijk, nader naar gekeken worden.
10.	Provincie Noord-Holland	Gemeentelijke beantwoording
10.1	Geeft aan dat nadere onderzoeken en ontheffing nodig is.	Voor de rugstreepad is ontheffing verleend door de minister van Landbouw, natuur en Voedselkwaliteit. Naar vleermuizen is aanvullend veldonderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat het gebied van weinig betekenis voor vleermuizen is.
10.2	Geeft aan dat er aanvullend onderzoek op het gebied van archeologie nodig is.	Aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied geen archeologische vondsten ter verwachten zijn.

**Bijlage 2:
Zienswijze**

De Peyler

Projektontwikkeling bv

Nummer: 12053	o.b. X
Ingekomen 20 JULI 2009	
Samenleving	Realisatie
PUZA	Concarnstaf
SB	Griffie
SO	0:00
Bedrijven:	
Weth/Burg/Secr.	
onze referentie JB//90514	

Het college van burgemeester en wethouders
van Alkmaar

t.a.v. de afdeling ROM

Postbus 53

1800 BC ALKMAAR



toestel 2722

uw referentie

betreft Zienswijze bestemmingsplan Vroonermeer-Noord

Scharwoude, 16 juli 2009

Geacht College,

AFDELING: ROM / Regionale Fe...
KOPIE:
26

Op 11 juni 2009 hebben wij van u een brief ontvangen met daarin de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp. Tevens kondigt u aan dat het ontwerp bestemmingsplan Vroonermeer-Noord vanaf 11 juni 2009 ter inzage zal liggen. Wij zijn als eigenaar van een, binnen het bestemmingsplangebied gelegen, perceel direct betrokken bij het bestemmingsplan. Middels dit schrijven geven wij een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan wordt een gegeven hoeveelheid waterberging gerealiseerd welke voor de ontwikkeling van het plangebied noodzakelijk is. Daarnaast wordt er ten behoeve van extra waterbergingscapaciteit meer water gerealiseerd. De gronden ten behoeve van woningbouw zijn in eigendom van de beoogde ontwikkelingscombinatie en de gronden voor groen en water zijn grotendeels niet in eigendom. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan gestuurd wordt door de eigendomsgrenzen, wat in onze ogen lijkt op niet goede ruimtelijke planologie.

Daarnaast vragen wij ons af of er zo in het plan geen groot waterprobleem wordt gerecreëerd met bijna geen waterbergingscapaciteit in het bebouwingsgedeelte. Er staat in de bij de voorontwerpbestemmingsplan behorende plankaart aangegeven dat het overgrote tot water bestemmende gronden in de toekomst verwezenlijkt zullen moeten worden. In het bestemmingsplan staat nadrukkelijk dat de waterplas aan de kant van de gemeente Langedijk bij draagt aan de te realiseren waterbergingscapaciteit van de wijk.

Het lijkt ons echter een strikte noodzaak om de waterberging te realiseren voordat er gestart kan worden met de aanleg van de woningen. Of in ieder geval zal de waterplas gerealiseerd dienen te zijn ten tijde van de voltooiing van de Vroonermeer-Noord. Wij vragen ons dan ook af hoe de koppeling tussen beide bestemmingsplannen is geregeld. Indien het bestemmingsplan van Alkmaar wel wordt vastgesteld en het bestemmingsplan van Langedijk niet dan kan het woningbouwgedeelte gerealiseerd worden en de waterplas niet.

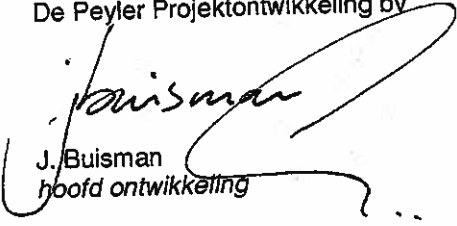
Dit risico strookt ons inziens niet met de eis van de provincie ten aanzien van de ontwikkeling van Vroonermeer-Noord. In de streekplanuitwerking staat namelijk de volgende eis: "De kwalitatief hoogwaardige inrichting van de landschappelijke zone tussen Vroonermeer en Sint Pancras". Welke zekerheid wordt er middels de beide aparte bestemmingsplannen gegeven ten aanzien van de realisatie van de water en natuurzone?

Daarnaast zijn de percelen waarop de water en natuurzone is geprojecteerd nog niet verworven door de gemeente/ beoogde ontwikkelingscombinatie. Wij hebben in ieder geval tot op heden geen aanbieding gekregen om onze gronden te verkopen. Daarom zouden wij graag willen weten welke zekerheid er wordt geboden dat deze zone dan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en er dus wordt voldaan aan de eisen van de provincie.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd aangaande onze zienswijze en zien uw reactie graag tegemoet.

In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,
De Peyler Projektontwikkeling bv


J. Buisman
hoofd ontwikkeling

Bijlage 3:
Beantwoordingsnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Vroonermeer - Noord, 26 november 2009;

Beantwoordingsnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vroonermeer-Noord, 26 november 2009

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan Vroonermeer-Noord vanaf 11 juni 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze op 10 juni 2009 gepubliceerd in de Staatscourant en het Alkmaars Nieuwsblad. Een ieder is tijdens bovengenoemde periode in de gelegenheid gesteld een reactie op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Alkmaar.

De volgende instantie heeft schriftelijk gereageerd.

1. De Peyler Projectontwikkeling BV, Postbus 15, 1633 ZG Avenhorn

In deze beantwoordingsnota is een opsomming gegeven van de reactie, welke verkort is weergegeven. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft het plan te wijzigen. Een kopie van de brief is opgenomen in de bijlage.

Reclamant 1.	Zienswijze	Gemeentelijk reactie
De Peyler Projectontwikkeling BV, ingekomen 20 juli 2009, nummer 12053	<p>In het plan voor Vroonermeer-Noord wordt een gegeven hoeveelheid waterberging gerealiseerd welke voor het plangebied noodzakelijk is. Indiener vindt dit opvallend dat er een strikte scheiding is aangehouden tussen de waterberging en het bebouwingsgedeelte. De capaciteit voor de waterberging wordt aangegeven op gronden die niet in bezit zijn van de beoogde ontwikkelingscombinatie en de gronden voor groen en water zijn grotendeels niet in eigendom. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan gestuurd wordt door de eigendomsgrenzen.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt niet gestuurd door eigendomsgrenzen. De scheiding is met name het gevolg van de ligging van de gewenste open ruimte tussen Alkmaar en Langedijk. Daarnaast is er een aantal eisen gesteld van de Provincie (waaronder de verbinding met de Groene Loper) die ten grondslag liggen aan de inrichting van het plangebied.</p>
	<p>Indiener vraagt zich af of er in het plan geen groot waterprobleem wordt gecreëerd met geen waterbergingscapaciteit in het bebouwingsgedeelte. Er is op de plankaart aangegeven dat het deel van de tot water bestemde gronden in de toekomst verwezenlijkt zullen moeten worden. Het lijkt indiener strikt noodzakelijk om de waterberging te realiseren voordat er gestart kan worden met de aanleg van de woningen. Hoe is de koppeling hiervoor geregeld tussen beide bestemmingsplannen. Indien het bestemmingsplan van Alkmaar wel wordt vastgesteld en het bestemmingsplan van Langedijk niet dan kan het woningbouwgedeelte gerealiseerd worden zonder plas.</p>	<p>Het zand welke nu in het huidige gebied ligt van Langedijk zal worden (her)gebruikt voor het ophogen van het woningbouwplan in Alkmaar. Het realiseren van het woningbouwplan te Alkmaar en het ontwikkelen van de waterplas zijn derhalve onlosmakelijk met elkaar verbonden. Op basis hiervan zullen de bestemmingsplanprocedures van zowel de gemeente Langedijk als Alkmaar in dezelfde periode worden voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraden. De eis van de provincie dat sprake moet zijn van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de landschappelijke zone tussen Vroonermeer en Sint Pancras is verwoord in het bestemmingsplan Vroonermeer-Noord en aangegeven op de plankaart.</p>

	<p>De percelen waarop het water en de natuurzone zijn geprojecteerd zijn nog niet verworven door de gemeente/ontwikkelingscombinatie. Indiener heeft tot op heden geen aanbieding gekregen om gronden te verkopen.</p>	<p>Voor onderhandelingen voor eventuele aankoop geldt dat het de eigenaar vrij staat zijn grond ter verkoop aan te bieden, er hoeft dus niet te worden gewacht op een aanbieding. Momenteel worden aankopen verricht ten behoeve van de exploitatie. Daarnaast zijn een aantal gesprekken gaande over aankoop van een aantal percelen grond. Bovendien is grondonderhandeling in de planologische procedure niet relevant.</p>
		<p>Conclusie: de zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Bijlage 4:
Nota van Wijzigingen – Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, 18
maart 2010;

Nota van Wijzigingen – bestemmingsplan Vroonermeer-Noord

18 maart 2010

In deze nota staan de inhoudelijke wijzigingen aangegeven voor het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Vroonermeer-Noord ten opzicht van het ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan d.d. 28 april 2009. Hiernaast wordt ook de Plantoelichting op onder andere het gebied van geluid en luchtkwaliteit aangescherpt en kleine tekstuele verbeteringen doorgevoerd in het plan.

Artikel	Wijziging
1.22	In de definitie detailhandel wordt de opslag en verkoop van vuurwerk uitgesloten.
1.42	Definitie 'dove gevel': "Dove gevel: In afwijking van artikel 1 van de Wet geluidhinder (zoals deze gold op 1 januari 2007) wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop rustende bepalingen niet verstaan: a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en een met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke gevelwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte."
3.2.2 sub a.	De aanduiding 'speel- en recreatieve voorziening' is gewijzigd in aanduiding 'speelvoorziening'.
3.2.2 sub d.	De geluidwerende voorziening met een minimale hoogte die voldoet aan de afgegeven hogere waarden geluidbelasting en een maximale hoogte van 9 meter boven bovenkant wegdek van de N245 kan uitgevoerd worden als grondwal, als scherm of als een combinatie van grondwal en scherm.
4.1	De bestemming Maatschappelijk wordt flexibeler gemaakt door ook gezondheidszorg, praktijkruimte, kinderopvang, welzijnsinstelling, kleinschalige sportschool, fitnesscentrum en culturele voorzieningen toe te staan.
4.1	Mogelijkheid tot aanleggen van geluidwerende voorzieningen wordt opgenomen.
4.2.1 sub e.	De bouwhoogte van de school bedraagt minimaal 8,5 meter boven bovenkant wegdek van de N245 en maximaal 11 meter.
5.2.2 sub b.	Vervalt.
6.2 sub d.	Breedte van de steiger wordt 6 meter in plaats van 3 meter.
6.2 sub f.	Toegevoegd wordt dat op de plek van de aanduiding 'specifieke vorm van water- brug/duiker' een marge van 10 meter verschuiven mogelijk is.
7.2.1 sub d.	De afstand tussen hoofdgebouwen van vrijstaande en 2/1 kapwoningen is minimaal 6 meter, de afstand ten opzicht van de hoofdgebouwen van rijwoning is minimaal 2 meter.
7.2.1 sub e.	Uitzondering van de 2 meter wordt gemaakt voor hoofdgebouwen die gelegen zijn aan een parkeerveld en hoofdgebouwen van rijwoningen die grenzen aan de bestemming Groen.
7.2.1 sub k.	De gestapelde woningen dienen aaneengesloten te worden gebouwd.
7.2.1 sub l.	De noord gevel van het gebouw uitvoeren als 'dove gevel', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sba-dove gevel' op de plankaart.
7.2.2. sub d.	De breedte van een aan- of uitbouw aan de zijkant van een woning mag maximaal 3,30 meter breed zijn in plaats 3,00 meter.
7.2.2 sub j.	Toevoegen: met een maximale diepte van 1,5 meter buiten de voorgevelrooilijn.
7.2.3 sub a.	Voor de zijgevellijn grenzend aan de bestemming Water geldt dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter bedraagt.
7.2.4 sub b.	De hoofdontsluitingsweg krijgt een profiel tussen de 9 en 15 meter.

7.2.4 sub c.	De buurtontsluitingsweg een profiel tussen de 8 en 11 meter breed heeft.
7.2.4 sub d.	Er wordt toegevoegd dat de afstand geldt vanuit de as van de weg.
7.5.1	Deze ontheffing vervalt. De standaard regels bieden voldoende ruimte voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Een extra ontheffing is niet nodig.
9.1.2 sub e.	Het begrip 'digitale verbeelding' wijzigt in 'verbeelding'.
9.2	Het woord 'uitbouwen' komt te vervallen.
10	Sub g,h,i en j worden toegevoegd aan sub f en hernoemd naar sub g. Sub k. wordt sub f. en wordt toegevoegd dat afgeweken kan worden indien dit voor een (hoek)kavel stedenbouwkundig noodzakelijk is. De opsomming 1 t/m 7 wijzigen in sub h, met een opsomming 1 t/m 6.
Plankaart	
	De bestemmingsvlek Maatschappelijk wordt anders vormgegeven om meer ontwerpruimte te creëren, conform wijzigingenkaart.
	In de legenda wordt toegevoegd dat de hoofdontsluitingsweg en buurtontsluitingen indicatief op de plankaart staan aangegeven.
	Aanpassen waterpartij conform wijzigingenkaart.
	Bij de hoogte aanduiding van de appartementen aan de noordzijde wordt een minimale hoogte van 8,5 meter toegevoegd ten behoeve van de geluidwerende werking van het gebouw.
	Voor de eerste westelijke 40 meter van het appartementengebouw aan de noordzijde van het plan wordt de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' opgenomen.

Bijlage 5
Besluit met betrekking tot woningen behorende bij het
Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, inzake het vaststellen hogere
waarde wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet geluidhinder;

Besluit met betrekking tot woningen behorende bij het Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, inzake het vaststellen hogere waarde wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet geluidhinder

1. Inleiding

Het college van B&W van de gemeente Alkmaar heeft besloten om het bestemmingsplan Vroonermeer-Noord in procedure te brengen. Het gaat hier om het mogelijk maken van de bouw van ongeveer 660 woningen, een school en een dagactiviteitencentrum.

De woningen en de maatschappelijke voorzieningen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de bouw van de woningen en voorzieningen mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het voorjaar 2007 ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak.

Vanwege de Wet geluidhinder is onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de te ontwikkelen woningen en school vanwege de weg Schagerweg N 245, de Keesman aan de zuidkant van het plan en de Helling aan de noordkant van het plan. Het akoestisch onderzoek van M+P d.d. 25 november 2009 is een bijlage bij dit besluit.

In onderhavig besluit wordt ten behoeve van de woningen binnen de zone van de genoemde wegen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï hogere waarden vastgesteld.

In het besluit wordt ten eerste ingegaan op de juridisch-planologische aspecten omtrent de hogere waarde (onder 2). Daarna wordt het wettelijk kader geschetst (onder 3). Vervolgens wordt onder 4 de procedure omtrent het vast stellen van hogere waarde omschreven. Tenslotte volgt onder 5 het aantal woningen waarvoor hogere waarden moeten worden vastgesteld en de hoogte van de waarden. Besloten wordt met de tekst van het besluit hogere waarden.

2. Juridisch planologische procedure

Voor het aanpassen van het bestemmingsplan is het voorontwerp Bestemmingsplan Vroonermeer-Noord in het voorjaar 2007 ter inzage gelegd ten behoeve van de inspraak. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 11 juni t/m 23 juli 2009 ter visie gelegen ten behoeve van zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen, welke niet is beantwoord, maar niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens heeft het voorontwerp bestemmingsplan het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen.

Bij het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan/projectbesluit dient rekening te worden gehouden met de wettelijke voorschriften rond wegverkeerslawaaï van de Wgh. Het ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd met het akoestisch onderzoek en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

3. Wettelijke kader

Als gevolg van artikel 77 Wgh is akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidsbelasting op de woningen vanwege het wegverkeerslawaaï. Indien de geluidbelasting voor de woningen hoger is dan de betreffende voorkeursgrenswaarde, kan de gemeente in overeenstemming met artikel 110a van de Wgh, hogere grenswaarden vaststellen.

De Gemeente Alkmaar heeft in de notitie hogere waarden – Wet geluidhinder, Gemeente Alkmaar 2008, uitgangspunten over het verlenen van hogere waarden, opgeschreven. De door de Wet geluidhinder aan gemeentebesturen gelaten ruimte met betrekking tot het verlenen van hogere waarden, wordt in onderhavig notitie, door middel van uitgangspunten, ingevuld. Aanvragen voor hogere waarden worden aan het gestelde in de notitie hogere waarden – Wet geluidhinder, Gemeente Alkmaar 2008 getoetst.

4. Hogere waarde procedure Wet geluidhinder

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting als gevolg van verschillende geluidbronnen (wegverkeers-, industrie- en spoorweglawaai). De Wgh maakt een onderscheid tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde valt, worden de effecten van geluid zonder meer toelaatbaar geacht. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting de ten hoogste toelaatbare waarde niet te boven gaat, is de overschrijding na een afweging van mogelijke maatregelen, toelaatbaar.

Het bevoegd gezag inzake het vaststellen van hogere waarden is overeenkomstig artikel 110a Wgh het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente (i.t.t. voorheen de Provincie) behoudens de in dat artikel genoemde uitzonderingen.

In artikel 110c Wgh is vastgelegd, dat op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Overeenkomstig die procedure dient het ontwerpbesluit te worden aangekondigd door middel van publicatie en zes weken ter inzage te worden gelegd. Dit geschiedt tegelijkertijd met de onderliggende ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan. Tijdens de termijn van ter inzage ligging is het mogelijk zienswijzen in te dienen. De zienswijzen zullen worden meegenomen in de afweging omtrent het verlenen van de hogere waarde. Nadat het College van Burgemeester en Wethouders hebben besloten over de hogere waarde, staat tegen dat besluit beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 145 Wgh). Deze beroepstermijn loopt gelijk met de beroepstermijn van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit heeft van 11 juni t/m 23 juli 2009 ter visie gelegen. Tegen het besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek M+P.GALK.05.05.2 d.d. 1 oktober 2007 is op basis van de meest recente verkeersgegevens geactualiseerd en is vastgelegd in het akoestisch onderzoek van M+P d.d. 25 november 2009. Dit akoestisch onderzoek behandelt de doorgaande wegen N245 (Schagerweg), De Keesman ten zuiden van het plan en De Helling ten Noorden van het plan.

N245

Vanwege het wegverkeer op de N245 wordt op de 1^e en 2^e bouwlaag van de woningen achter de geluidswal cq geluidscherm en de afschermdende bebouwing langs de Keesman en de Helling de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Op de derde bouwlaag wordt op een deel van de woningen, van circa 75 tot 120 meter uit het hart van de N245, deze waarde overschreden tot maximaal 53 dB. Het gaat hier om 130 woningen met een maximale gevelbelasting van 53 dB op de 3^e bouwlaag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de geluidbelasting van de N245 op de school met bovengelegen appartementen (parallel aan de Keesman) maximaal 52 dB bedraagt. Het gaat hier om 18 appartementen en één school. Aan de Noordzijde van het plan heeft het verkeer op de N245 invloed op de appartementen die langs de Helling zijn geprojecteerd. De gevelbelasting vanwege de N245 loopt voor het eerste deel van het gebouw op tot boven de maximaal

toelaatbare grenswaarde van 53 dB. Dit deel van het gebouw (de eerste 40 meter van het gebouw) zal aan de noordzijde met een dove gevel uitgevoerd moeten worden. Voor het overige deel van het gebouw geldt een maximale belasting van 53 dB. Dit betreft maximaal 40 appartementen.

Keesman

Vanwege het wegverkeer op de Keesman krijgen de school en appartementen hierboven een gevelbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, te weten maximaal 54 dB. Het gaat hier om maximaal 18 appartementen en één school. Ook het zorggebouw ten oosten van de school heeft een gevelbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het gaat hierbij om maximaal 50 dB.

De Helling

Vanwege het wegverkeer op de Helling krijgen de appartementen langs deze weg een gevelbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het gaat hier om maximaal 61 dB voor het westelijke blok van 16 appartementen en 59 dB voor het oostelijke blok van 24 appartementen.

Hieronder een overzicht van het hiervoor beschrevenen:

Weg	aantal	Omschrijving woningen	Te verlenen ontheffing
N245	130	Grondgebonden woningen alleen 3 ^e bouwlaag	53 dB
N245	18	Appartementen boven school // Keesman	52 dB
N245	1	School // de Keesman	50 dB
N245	40	Appartementen // de Helling	53 dB
De Keesman	18	Appartementen // de Keesman	54 dB
De Keesman	1	School // de Keesman	53 dB
De Keesman	1	Zorggebouw	50 dB
De Helling	16	Appartementen	61 dB
De Helling	24	Appartementen	59 dB

Maatregelen

Om de geluidbelasting op de woningen en school zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen worden getroffen. Bij het nemen van maatregelen wordt een onderscheid gemaakt tussen maatregelen aan de bron, in de overdracht of bij de ontvanger.

Maatregelen bij de bron:

Omleiden van verkeer: In de onderhavige situatie is dit geen reële optie. De N245 is een Provinciale weg die belangrijk is voor het verkeer van en naar Alkmaar, Broek op Langedijk, Schagen en verder. De Keesman en de Helling zijn beide ontsluitingswegen voor de wijken Vroonermeer - Noord en -Zuid en het daarachter gelegen Sint Pancras. Maatregelen zijn uit verkeers- of vervoerskundig oogpunt niet te treffen.

Reductie van de rijsnelheid: Voor de N245 geldt een maximum snelheid van 70 km/h. gezien de functie van de weg en de hoeveelheid verkeer dat per etmaal wordt verwerkt is een lagere snelheid niet wenselijk. Voor de Keesman en de Helling geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Ook hier is een lagere snelheid gezien de functie en etmaalintensiteit niet wenselijk.

Toepassing ander wegdek: De N245 is voorzien van dubbellaags ZOAB. Gezien de huidige stand der techniek is dit de groots behaalbare geluidsreductie die bij een dergelijke weg gerealiseerd kan worden. Bij de Keesman en De Helling gaat het om twee wegen die de verbinding vormen tussen een druk kruispunt en een rotonde. Bij beide wegen is de afstand tussen het kruispunt en de rotonde circa 200 meter. Het

kenmerkende van het verkeer op een dergelijke weg is optrekkende en afremmende bewegingen. Het motorgeluid zal daar dus dominant aanwezig zijn dan het bandengeluid. Het effect van een geluidsarm wegdek zal dus marginaal zijn. Bovendien heeft een geluidsarm wegdek in een dergelijke situatie een korte levensduur door de grotere mechanische belasting. Bronmaatregelen zijn bij de N245 al maximaal getroffen. Bij de Keesman en de Helling is de toepassing van een geluidsarm wegdek ondoelmatige en ontmoeten overwegende bezwaren in civieltechnische zin.

Maatregelen in de overdracht:

In de notitie van M+P is aangegeven wat de geluidbelasting op de woningen zal worden indien er geen geluidreducerende maatregelen worden getroffen. Afhankelijk van de situatie komt dit neer op een geluidsbelasting van circa 63 dB. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is om de eerste twee bouwlagen van de grondgebonden woningen aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) te laten voldoen. Voor de derde bouwlaag (zolders) is een ontheffing in deze situatie verantwoord. Hier is ook voor gekozen om te voorkomen dat de geluidafschermdende voorziening veel te hoog zou moeten worden. Deze situatie kan alleen bereikt worden indien het geluid van het wegverkeer wordt gedempt door een afschermdende voorziening in de overdrachtsweg. Na studie is er voor gekozen om langs de N245 een geluidswal cq scherm op te richten. Voor de Keesman en de Helling is een gecombineerde oplossing ontworpen in de vorm van een geluidswal/scherm met geluidafschermdende bebouwing.

Maatregelen bij de ontvanger:

De gevelisolatie zal zodanig moeten worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan een binnenwaarde volgens het bouwbesluit en het besluit geluidhinder. In de meeste gevallen gaat het om beperkte voorzieningen gezien de relatief lage gevelbelastingen (maximaal 53 dB). Een uitzondering daarop zijn de appartementen langs de Helling met een gevelbelasting van maximaal 61 dB.

Ontheffingsgronden

Verdere maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen zijn niet doeltreffend en ontmoeten bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Onderzocht is op basis van welke gronden ontheffing kan worden verleend aan de hand van de notitie hogere waarden wet geluidhinder gemeente Alkmaar.

Doelmatige akoestische afscherming:

5.5.2 punt 5. Bijzondere ontheffingsgrond voor wegverkeerslawaaï:

Doelmatige akoestische afscherming.

Voor de school en appartementen langs de Keesman en de appartementen langs de Helling. Deze gebouwen sluiten aan op de te formeren geluidswal. Zij schermen het geluid van het wegverkeer op de Keesman, de Helling en de N245 zodanig af dat de reductie bij de achterliggende woningen minimaal 2 dB minder is. Het aantal woningen waarvoor dit geldt, bedraagt meer dan 50% van het aantal woningen waarvoor ontheffing wordt gevraagd.

Nadere eisen voor de appartementen aan de Keesman en de Helling.

Voor de appartementen aan de Helling moet worden voldaan aan 5.5.5 Voorwaarden aan verlenen hogere waarde in geval van woningen. Dit om de reden dat de geluidsbelasting meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Deze voorwaarden zijn in het kort:

De woningen moeten een geluidsluwe gevel bezitten:

30% van de verblijfsruimtes moet aan de geluidsluwe zijde worden geprojecteerd, bij voorkeur de slaapkamers.

De buitenruimte van de woning dient geluidsluw te zijn. Indien deze ruimte aan de geluidsbelaste zijde komt mag het geluidsniveau ter plaatse van de buitenruimte niet hoger zijn dan 53 dB cumulatief.

Opvullen van een open plaats:

5.5.1 punt 2. Algemene ontheffingsgrond

Voor de derde bouwlaag van de grondgebonden woningen achter de geluidwal en de geluidafschermdende bebouwing. Ondanks de flinke afscherming die gerealiseerd wordt door de op te richten geluidwal en de afschermdende bebouwing langs de Keesman en de Helling is het geluidniveau op de derde bouwlaag (zolders) van de grondgebonden woningen te hoog.

De ontheffing kan worden verleent omdat de Vroonermeer Noord gezien kan worden als een planmatige verdichting van de bestaande stedelijke structuur.

Cumulatie

Vanwege de cumulatie van verschillende geluidsbronnen is onderzoek gedaan naar de gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï. Deze varieert door het plangebied heen. Gelet op de stedelijke situatie van de woningbouw en de aanwezigheid van een geluidluwe zijde, danwel een afgeschermd buitenruimte, bij de appartementen leidt de gecumuleerde geluidbelasting tot een aanvaardbare situatie.

Binnenwaarde

Bij verlenen van de bouwvergunning zal overeenkomstig de Bouwverordening rekening worden gehouden met de vereiste waarde binnen de woningen en de school.

Besluit

Overwegende

- Dat op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder het College van Burgemeester en Wethouders binnen de gemeentegrenzen bevoegd zijn tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.
- Dat artikel 110a, lid 5 Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid slechts plaats vindt indien geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- Dat in onderhavig hogere waarden besluit gemotiveerd is aangegeven waarom naast de aanleg van een geluidwal cq scherm aanvullende maatregelen ondoeltreffend dan wel bezwarend zijn;
- Dat de woningen allen een geluidluwe gevel, danwel een afgeschermd buitenruimte hebben;
- Dat een deel van de appartementen aan de noordzijde met een dove gevel uitgevoerd worden;
- Dat de aan dit besluit ten grondslag liggende rapport is uitgevoerd volgens de technische en wettelijke bepalingen;
- Dat overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kennis is gegeven aan het conceptbesluit en deze inclusief de stukken vanaf 11 juni 2009 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;
- Dat in genoemde periode geen zienswijzen zijn ontvangen;
- Dat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar, gelet op artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder;

B e s l u i t e n :

- I. Hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai vast te stellen van:

weg	aantal	Omschrijving woningen	ontheffing
N245	130	Grondgebonden woningen alleen 3 ^e bouwlaag	53 dB
N245	18	Appartementen boven school // Keesman	52 dB
N245	1	School // de Keesman	50 dB
N245	40	Appartementen // de Helling	53 dB
De Keesman	18	Appartementen // de Keesman	54 dB
De Keesman	1	School // de Keesman	53 dB
De Keesman	1	Zorggebouw	50 dB
De Helling	16	Appartementen	61 dB
De Helling	24	Appartementen	59 dB

- II. Kennis te geven van onderhavig besluit door toezending aan belanghebbenden en het besluit te publiceren.
- III. Dat ondergetekende, Burgemeester en secretaris van de gemeente Alkmaar, Mallegatsplein 10 te Alkmaar verklaren dat een eensluidend afschrift van onderhavig besluit wordt aangeboden aan het kadaster ter inschrijving van de hogere waarden.

Aldus besloten op:

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar

Burgemeester

Secretaris

Gedurende zes weken vanaf bekendmaking van onderhavig besluit kan een belanghebbende die bij het ontwerpbesluit zienswijzen kenbaar heeft gemaakt, overeenkomstig artikel 145 en 146 van de Wet geluidhinder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, Postbus 2009, 2500 EZ te 's Gravenhage.

Zij die beroep instellen kunnen overeenkomstig artikel 36 Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek om voorlopige voorziening vragen, wanneer onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vordert. Dit besluit wordt van kracht zes weken na de hierboven genoemde datum, behoudens hetgeen gesteld in artikel 20.8 van de Wet milieubeheer.

BIJLAGEN (SEPARAAT)

**Bodemonderzoek
Akoestisch onderzoek
Rapport luchtkwaliteit
Quickscan flora- en fauna
Archeologisch rapport**

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Maatschappelijk	10
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6 Water - Natuur/recreatie	13
Artikel 7 Wonen	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 8 Anti-dubbelregel	17
Artikel 9 Algemene bouwregels	18
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 12 Verwerkelijking in de naaste toekomst	22
Artikel 13 Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' van de gemeente Alkmaar en de gemeente Langedijk;

1.2 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' bestaande uit de verbeeldingen 211x01074-pk1 van de gemeente Alkmaar en 211x01074-pk2 van de gemeente Langedijk;

1.3 aaneengebouwd

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;

1.4 aan- of uitbouw

een gebouw gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden, en door ligging, constructie en/of afmeting daaraan ondergeschikt is;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.9 bestand

1. bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

bestemmingsplan "Vroonermeer - Noord"

2. gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

een op zich zelf staand gebouw dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

een aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 DAC-gebouw

dagactiviteitencentrum, een gebouw voor dagactiviteiten waar mensen samen komen ten behoeve van ontmoeting en/of ontspanning;

1.20 dakkapel

uitbouw op een hellend vlak in het dakvlak gelegen;

1.21 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van opslag en verkoop van vuurwerk;

1.23 dove gevel

in afwijking van artikel 1 van de Wet geluidhinder (zoals deze gold op 1 januari 2007) wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop rustende bepalingen niet verstaan:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en een met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke gevelwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van de constructie en 33 dB onderscheidelijk 35 dB (A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.26 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.27 maaiveld

aanduiding voor de hoogte van het grondoppervlak;

1.28 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.29 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.30 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 steiger

drijvende of vaste aanlegplaats aan of op het water waarover een (houten) dek is gelegd;

1.32 taludhelling

de helling van het vlakke, aan de zijde gelegen terreingedeelte tussen het maaiveld en de bodem van het water;

1.33 twee- aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneengebouwde woningen;

1.34 voorgevel

een naar de openbare weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.35 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.36 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.37 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot de wegen behorende paden en bermten of zijkanten;

1.38 werken van beeldende kunst

verzamelnaam van kunstvormen die een duurzaam, optisch waarneembaar object voortbrengen;

1.39 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.40 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.41 zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.42 zorgwoning

een woonvorm waarbij de woningen bestemd zijn voor huishoudens waarbij ten minste één van de leden van dat huishouden een zorgbehoefte heeft;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden uitsluitend voor langzaam verkeer;
- d. werken van beeldende kunst;
- e. steigers, strekdammen en aanlandingen van steigers;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', een speelvoorziening op de verbeelding;
- g. recreatieve voorzieningen;
- h. bruggen en vaardikers;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. oeverstroken;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. geluidswerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte voor de centrale warmtevoorzieningen bedraagt 5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor overige nutvoorzieningen bedraagt 3 meter;
- d. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 35 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding speelvoorziening op de verbeelding, niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. in overige gebieden bedraagt de maximale bouwhoogte 3 meter;
- c. de minimale doorvaarhoogte voor bruggen en duikers bedraagt 1,55 meter;
- d. de geluidwerende voorziening heeft een minimale hoogte die voldoet aan de vastgestelde hogere waarden geluidsbelasting en een maximale hoogte van 9 meter boven bovenkant wegdek van de N245, waarbij zowel een grondwal, een geluidscherm of een combinatie van beide is toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebouw voor diverse zorgvoorzieningen (GOED) met appartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' op de verbeelding;
- b. een dagactiviteitencentrum (DAC) ten behoeve van verzorging en/of verpleging met bijbehorende zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' op de verbeelding;
- c. een brede school met appartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' op de verbeelding;
- d. gezondheidszorg, praktijkruimte, kinderopvang, welzijnsinstelling, kleinschalige sportschool, fitnesscentrum en culturele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub f;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van het dagactiviteitencentrum bedraagt maximaal 11 meter;
- d. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van zorgvoorzieningen bedraagt maximaal 11 meter;
- e. de bouwhoogte van de school bedraagt minimaal 8,5 meter boven bovenkant wegdek van de N245 en maximaal 11 meter;
- f. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - de maximale oppervlakte toegestaan buiten het bouwvlak voor het GOED bedraagt 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1,40 meter mag bedragen;
- b. de geluidswerende voorziening heeft een hoogte van maximaal 8,5 meter boven niveau van de N245, waarbij zowel een grondwal, een geluidscherm of een combinatie van beide is toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 12 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 70 m²;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;

f. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering maximaal 12 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Water - Natuur/recreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Natuur/recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. oeverstroken;
- e. eilanden;
- f. strekdammen en steigers;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bruggen en duikers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - brug/duiker' op de verbeelding;
- i. speel- en recreatieve voorzieningen;
- j. beeldende kunst.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- c. de minimale doorvaarhoogte voor bruggen en duikers bedraagt 1,55 meter;
- d. steigers voor eigen gebruik, waar de bestemming wonen grenst aan water mogen tot maximaal 1 meter uit de oevers worden gebouwd, met een maximale breedte van 6 meter;
- e. steigers ter ontsluiting van de eilanden ten behoeve van voetgangers, met een maximale breedte van 2 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - brug/duiker' zijn bruggen met een marge van 10 meter aan beide zijden toegestaan.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik als ligplaats ten behoeve van een woonschip of drijvende woning.

6.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water - Natuur/recreatie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vervangen of aan te brengen beschoeiingen;
- b. de in de aanhef bedoelde aanlegvergunning is niet vereist voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- c. de in de aanhef bedoelde aanlegvergunning wordt geweigerd indien door uitvoering onevenredige aantasting plaatsvindt van het overwegende groene karakter van de oevers en de taludhelling.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel, uitsluitend deel uitmakend van een beroep aan huis voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening;
- c. speel- en recreatieve voorzieningen en werken van beeldende kunst;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. watervoorzieningen;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. bruggen en vaarduikers;
- i. tuinen en erven;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. buurt- en hoofdonthoudingswegen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen maximaal 660 woningen gebouwd worden, waarvan maximaal 70 gestapeld;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel van grondgebonden woningen en maximaal 100% van het bouwperceel van gestapelde bouw;
- c. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - vrijstaande woningen;
 - twee-aaneengebouwde woningen;
 - aaneengebouwde woningen;
 - gestapelde woningen;
- d. de afstand tussen hoofdgebouwen van vrijstaande en 2/1 kapwoningen dient ten minste 6 meter te zijn, de afstand ten opzichte van de hoofdgebouwen van rijwoningen dient ten minste 2 meter te zijn;
- e. de afstand tussen een hoofdgebouw grenzend aan openbaar gebied dient ten minste 2 meter te zijn, met uitzondering van hoofdgebouwen gelegen aan parkeervelden en hoofdgebouwen van rijwoningen die aan de bestemming 'Groen' grenzen;
- f. de afstand van de voorgevel van de bebouwing, inclusief erkers en balkons, mag tussen de 2 meter en 5 meter verspringen ten opzichte van de voorste perceelsgrens;
- g. de maximale bouwhoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 10 meter;
- h. de maximale goothoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 6 meter;
- i. de maximale bouwhoogte voor gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- j. in afwijking van de maximale bouwhoogte onder sub i geldt dat de maatvoering mag afwijken met ten hoogste 10% van het totale bouwvlak, met een maximum van 3 meter;
- k. de gestapelde woningen dienen aaneengesloten te worden gebouwd;
- l. de noordgevel van het gebouw uitvoeren als 'dove gevel', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - dove gevel'.

7.2.2 Aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;

- b. van het gedeelte van het erf dat 1 meter achter de voorgevellijn is gelegen mag 60% met bijgebouwen worden bebouwd tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat er 5 meter van de diepte van de achtertuin over de volle breedte onbebouwd moet blijven;
- c. de vrije ruimte tussen (openbaar) water en te realiseren aan-, uit- of bijgebouw dient minimaal 3 meter te bedragen;
- d. de breedte van een te realiseren aan- of uitbouw mag aan de zijkant maximaal 3,30 meter bedragen en de diepte ten opzichte van de achtergevel mag maximaal 3 meter bedragen.
- e. er mag een maximale breedte dan wel diepte van 4,5 meter worden gerealiseerd mits:
 - deze uitbreiding op een minimale afstand van 2 meter van de erfgrens wordt gerealiseerd en dat ertussen de aan- of uitbouw en de achterste perceelsgrens ten minste 10 meter onbebouwd blijft;
 - de breedte van de uitbreidingen aan de zijkant niet breder zijn dan 50% van de breedte van de woning;
- f. indien door realisatie zowel een aan- of uitbouw aan de zijgevel als een aan- of uitbouw aan de achterzijde ontstaat, dan mag de tussenliggende ruimte eveneens bebouwd worden, met dien verstande dat:
 - de diepte niet meer bedraagt dan de diepte van de aanbouw aan de achterzijde;
 - de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van de aanbouw aan de zijgevel;
- g. ten aanzien van garages dient op elk bouwperceel voor twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen ten minste één parkeerplaats voor de gebouwde garage met een afmeting van tenminste 5 bij 2,5 meter in stand te worden gehouden;
- h. voor dakkapellen geldt dat:
 - de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 meter is;
 - de onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1,5 meter boven het dakvoet is;
 - de bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok wordt gebouwd;
 - de zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak dienen te worden gebouwd;
 - bij twee-aaneengebouwde woningen een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst mits bij dit bij beide woningen gelijktijdig wordt uitgevoerd;
- i. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet hoger zijn dan 0,35 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning;
- j. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- k. balkons, luifels en erkers mogen maximaal over 2/3 van de voorgevel worden gebouwd met een maximale diepte van 1,5 meter buiten de voorgevelrooilijn .

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevellijn of zijgevellijn grenzend aan de bestemming 'Water - Natuur/recreatie', maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. bouwwerken dienen minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- e. de minimale doorvaarthoogte voor bruggen en duikers bedraagt 1,55 meter.

7.2.4 *Buurt- en ontsluitingswegen*

De hoofd- en buurtontsluitingswegen zijn indicatief op de verbeelding aangegeven met dien verstande dat:

- a. een hoofdontsluitingsweg een meanderend karakter heeft;
- b. een hoofdontsluitingsweg een profiel tussen de 9 en 15 meter breed heeft;
- c. een buurtontsluitingsweg een profiel tussen de 8 en 11 meter breed heeft;
- d. de buurtontsluitingswegen ten oosten en westen van de hoofdontsluitingsweg verspringend aansluiten op de hoofdontsluitingsweg, waarbij de afstand tussen kruispunten tenminste 20 meter is, gemeten vanuit de as van de weg;
- e. dat er een recreatieve fietsroute van noord naar zuid wordt gerealiseerd, deels gesitueerd langs de wateroever.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 7.2.2 in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de volgens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

9.1.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en toestaan dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot maximaal 7,5 meter;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat van de afstanden tot erfgronden wordt afgeweken, indien dit voor een (hoek)kavel stedenbouwkundig noodzakelijk is;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. zijn installaties op of aan een gebouw toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie tegen gevels aan;
 - wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- h. genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
 - de milieukwaliteit;
 - de verkeerskwaliteit;
 - de sociale veiligheid;
 - de brandveiligheid en openbare veiligheid;
 - gebruiksmogelijkheid aangrenzende gronden en woon-en leefklimaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsgrenzen wijzigen indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ordening niet schaadt en zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot. Hierbij wordt getoetst aan de volgende aspecten:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gronden mogen niet worden aangetast;
2. de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
3. de beeldkwaliteit;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de brandveiligheid en openbare veiligheid.

Artikel 12 Verwerkelijking in de naaste toekomst

Bij het bestemmingsplan kunnen, voor zover de gronden zijn aangewezen als 'Wro-zone - verwezenlijking in de naaste toekomst' bij het gebruik dat afwijkt van het plan, een of meer onderdelen worden aangewezen ten aanzien waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende 2 weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b. de burgemeester geeft tevoren kennis van de nederlegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de sub a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

13.3 Nadere eisen

Bij toepassing van een nadere eisen-regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende 2 weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b. de burgemeester geeft tevoren kennis van de nederlegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de sub a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

13.4 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' van de gemeente Alkmaar, voor zover de gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de gemeente Alkmaar.

of

Regels van het bestemmingsplan 'Vroonermeer - Noord' van de gemeente Langedijk, voor zover de gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de gemeente Langedijk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

--	--	--	--	--

.....

--	--	--	--	--

--	--	--	--	--

	De voorzitter,		De griffier,	
--	----------------	--	--------------	--

	
--	-------	--	-------	--

--	--	--	--	--

