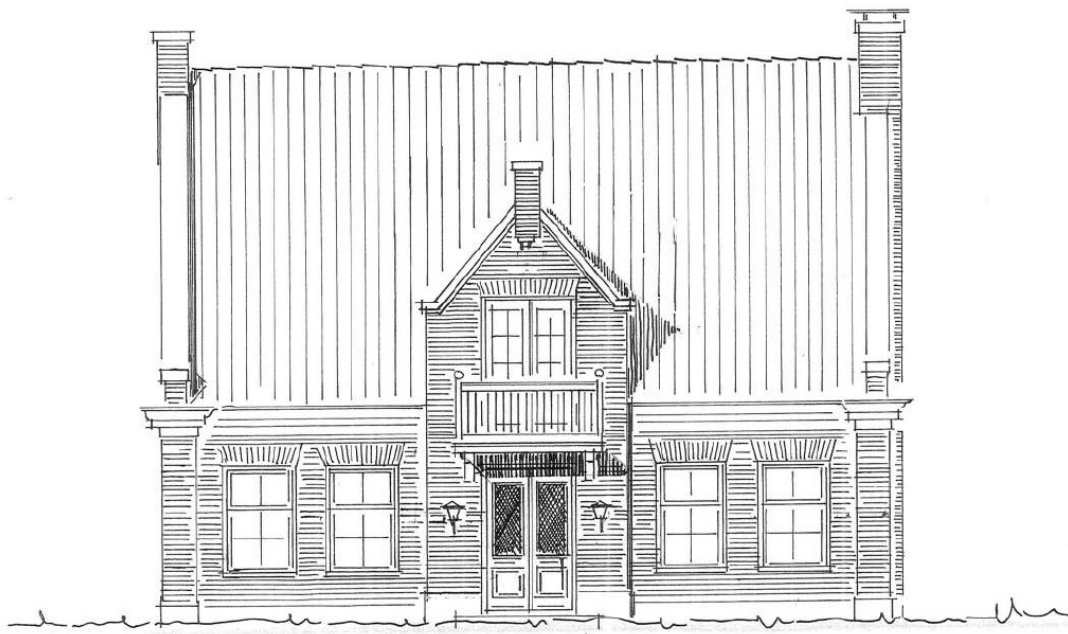


Wijzigingsplan



Westeinde 4 De Rijp

9 maart 2021	Vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
--------------	-------------	--

Wijzigingsplan

Westeinde 4

De Rijp

Opsteller: R.O. Advies, D.W. Bethlehem, Hunzedal 43, 9531 GB BORGER

Status: vastgesteld

Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

NL.IMRO: NL.IMRO.0361.WP00116-0305

Datum: 9 maart 2021



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43 06 - 205 88 302 www.roadvies.nl KvK 574 12 820
9531 GB BORGER info@roadvies.nl BANK 143 406 804 BTW NL110138887.B01

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
Hoofdstuk 2	Huidige en nieuwe situatie	6
2.1	Huidige bebouwing	6
2.2	Geldend bestemmingsplan	6
2.3	Nieuwe situatie	6
2.4	Bebouwing en gebruik in de nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijk	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.2	Provincie	9
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050 (2018)	9
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
3.3	Gemeente	12
3.3.1	Structuurvisie Graft - De Rijk 2010 - 2020, voormalige gemeente Graft - De Rijk	12
3.3.2	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	13
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	14
4.1	Geluid	14
4.2	Bodem	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Water	15
4.4.1	Watertoets	15
4.5	Ecologie	16
4.5.1	Gebiedsbescherming	16
4.5.1	Soortenbescherming	16
4.6	Externe veiligheid	17
4.6.1	Brandveiligheid	18
4.6.2	Zelfredzaamheid	18
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Vormvrije Mer-beoordeling	18
4.8.1	Algemeen	18
4.8.2	Beoordeling	19
4.9	Archeologie	19
4.9.1	Wettelijk kader	19

4.9.2	Plangebied	20
4.10	Cultuurhistorie.....	20
4.11	Verkeer en parkeren.....	21
4.12	Duurzaamheid	21
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.3	Conclusie	23
Bijlage 1	Bestaande situatie	24
Bijlage 2	Voorlopig ontwerp	25
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek.....	26
Bijlage 4	Reactie Hoogheemraadschap.....	27
Bijlage 5	Stikstofberekening.....	28
Bijlage 6	Ecologische rapportage	29
Bijlage 6A	Aanvullend ecologisch onderzoek.....	30
Bijlage 7	Verslag welstandscommissie.....	31
Bijlage 8	Overleg archeologie.....	32
Bijlage 9	Overleg omwonenden	33
Bijlage 10	Erfinrichtingsplan.....	34
R e g e l s.....		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	36
Artikel 1	Begrippen	36
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	37
Artikel 3	Wonen.....	37
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	37
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	38
Artikel 5	Overgangsrecht.....	38
Artikel 6	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleiding

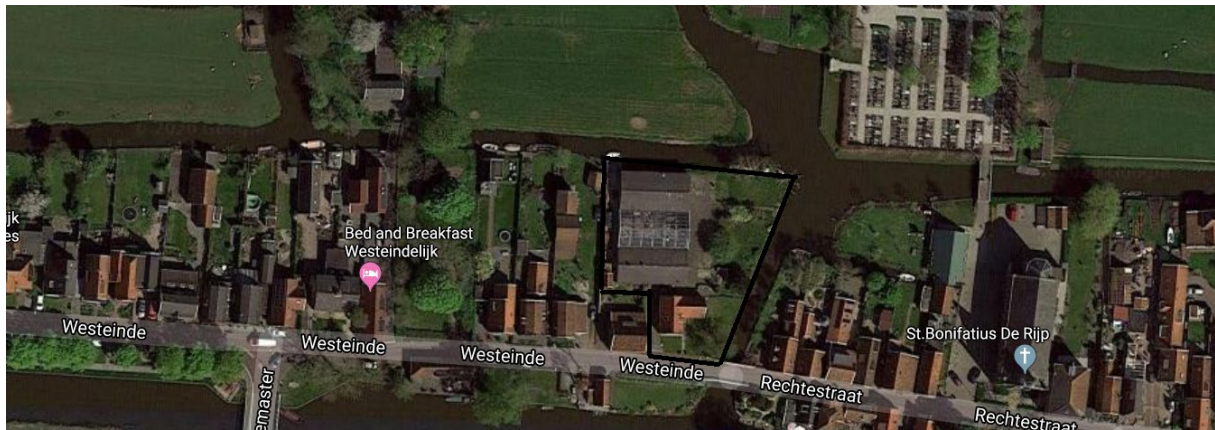
1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Westeinde 4 te De Rijp is een agrarisch bedrijf aanwezig. Initiatiefnemer is van plan om op het perceel een hoveniersbedrijf te vestigen. Voor de opslag van het materieel dat voor de uitoefening van het hoveniersbedrijf benodigd is kan gebruik worden gemaakt van de bestaande agrarische schuren. Deze zijn nog in goede staat. Dit geldt niet voor de aanwezige woning. Deze moet worden afgebroken en daarna wordt een nieuwe woning op ongeveer dezelfde plek teruggebouwd. Het bouwen van de woning ten behoeve van een hoveniersbedrijf past niet geheel in het geldende bestemmingsplan “Graft en De Rijp”. In dit bestemmingsplan is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in wijziging van de bestemming naar wonen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

Hoofdstuk 2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige bebouwing

In de huidige situatie is op het perceel een woning aanwezig en een drietal aaneen gebouwde schuren.



Figuur 1: bovenaanzicht Westeinde 4 De Rijk

2.2 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Westeinde 4 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk'. Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graft-De Rijk dit bestemmingsplan vastgesteld. Het perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch". De afgelopen 10 jaar zijn er geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend op het perceel. Desondanks geldt de agrarische bestemming nog steeds.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven met daaraan ondergeschikt niet-grondgebonden agrarische activiteiten met een oppervlakte van niet meer dan 250 m² dan wel de bestaande oppervlakte;
- b. agrarische cultuurgronden ten behoeve van de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik;
- d. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven.

2.3 Nieuwe situatie

In het bestemmingsplan Graft-De Rijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvan in de nieuwe situatie gebruik wordt gemaakt. Deze voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming naar "Wonen" (artikel 3.7, onder e), met dien verstande dat:

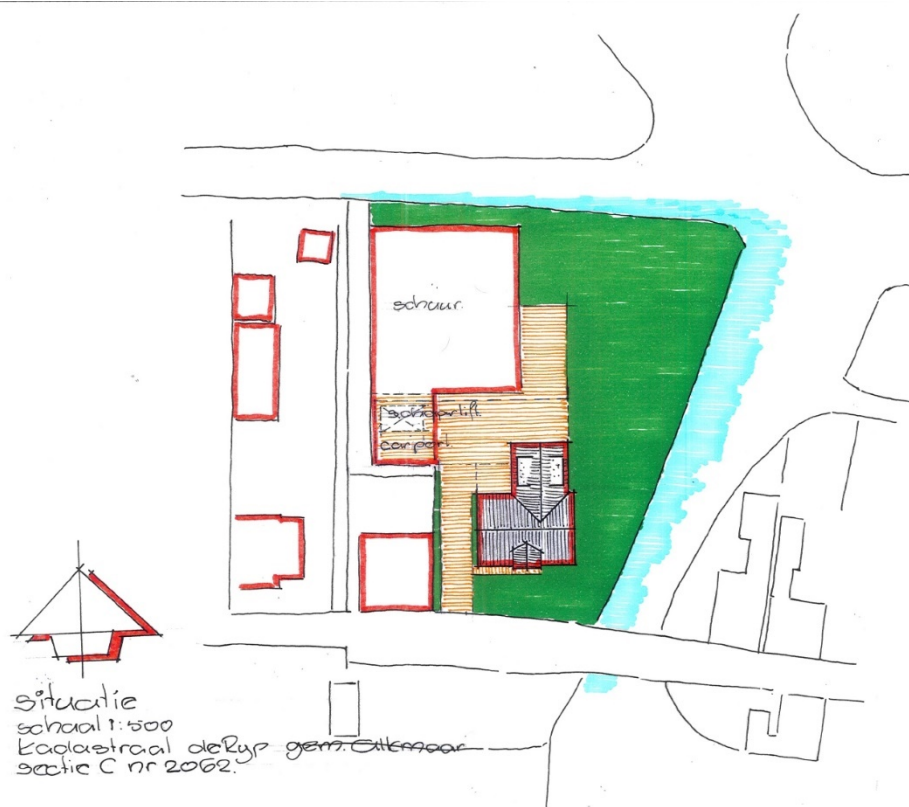
1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;

2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
3. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, tenzij:
 - o er sprake is van een stolpboerderij, in welk geval er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;
 - o ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen, in welk geval 2 woningen zijn toegestaan;
4. voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan overlegt aan burgemeester en wethouders;
5. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.

2.4 Bebouwing en gebruik in de nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de agrarische activiteiten volledig beëindigd. Voorts wordt de bestaande woning afgebroken en wordt vervangen door het bouwen van een nieuwe woning. Een deel van de achterliggende schuren wordt eveneens afgebroken. De huidige schuren hebben een oppervlakte van ongeveer 545 m². In de nieuwe situatie wordt het perceel naast de woonfunctie gebruikt voor opslag van materieel ten behoeve van het hoveniersbedrijf. De 'hoveniersactiviteiten' zelf vinden uiteraard op de adressen van de cliënten plaats. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte van de schuren ongeveer 449 m². De woning verkrijgt een oppervlakte van 150 m². De tekening in **bijlage 1** toont de bestaande situatie met daarin opgenomen de te slopen bebouwing.

Onderstaande tekening toont de nieuwe bebouwing op het perceel Westeinde 4. De volledige documentatie, met de indeling van de woning en de diverse aanzichten, is als **bijlage 2** in deze toelichting opgenomen.



De te bouwen woning voorziet in een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ten hoogste 3,5 m en 9 m. De welstandscommissie heeft op 12 maart 2020 ingestemd met het bouwplan. Het oordeel van de welstandscommissie is als **bijlage 7** toegevoegd. Het erfinrichtingsplan is als **bijlage 10** toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Met de Structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in het SVIR geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke-ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit wijzigingsplan.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. Zoals de titel al doet vermoeden wil de Provincie met de Omgevingsvisie voor een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid zorgen zodat toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau kunnen houden.

Om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te kunnen borgen, hanteert de provincie twee basisrandvoorwaarden die volgen uit Europese/Nationale regelgeving en gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. Daarnaast gelden vier generieke ontwikkelprincipes. De basisvoorwaarden luiden als volgt:

1. Overall wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier;

2. Alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen een klimaatstresstest;

waarbij de volgende ontwikkelprincipes worden gehanteerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

De Omgevingsvisie NH2050 kent ambities en doelstellingen op verschillende thema's:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: ontwikkelen en inrichten van een klimaatbestendig en waterrobuuste stad, land en infrastructuur;
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
- c. Biodiversiteit en natuur: ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. We bieden daarom ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten;
- b. Wonen en Werken: ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt;
- c. Mobiliteit: ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
- d. Landschap: ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

De provincie heeft ten slotte de ambitie dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie. Daarom bieden we de ruimte aan de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Rekening houdend met de ambities voor verstedelijking en landschap. We monitoren

de ontwikkeling van de energievraag, het aandeel duurzame energie en de hoogte van de CO₂-uitstoot.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plan betreft de herbouw van een woning en het gebruik van een bestaande schuur voor een andere functie. Het plangebied ligt volgens de kaart behorende bij de Omgevingsvisie NH2050 binnen het bestaande stedelijk gebied van De Rijp. Uit paragraaf 4.12 (Duurzaamheid) blijkt dat de ontwikkeling aansluit bij het energiebeleid. De woning wordt niet aangesloten op het gas en is het gebruik CO₂-neutraal. Het initiatief is daarmee passend binnen ambities en doelstellingen van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzonering aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de PRV is aangegeven dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Duurzame Energie

De Provinciale Verordening schrijft voor bestemmingsplannen ten behoeve van woningbouw voor dat het plan dient te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie (bijv. het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa). Daarnaast dient elke nieuwe, stedelijke ontwikkeling aan de eisen van duurzame bouwen te voldoen. Verder zijn geen provinciale belangen met de beoogde ontwikkeling gemoeid.

Doorwerking plangebied

Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, geldt dat deze mogelijk zijn binnen het bestaande bebouwde gebied, mits deze passen binnen de regionale afspraken. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk. In dit geval is er geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen, het gaat om vervanging van een bestaande

woning. Verder blijkt uit paragraaf 4.12 (Duurzaamheid) dat de ontwikkeling aansluit bij het energiebeleid.

3.3 Gemeente

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

Op 24 september 2009 heeft de voormalige gemeente Graft-De Rijk de 'Structuurvisie Graft-De Rijk 2010-2020' vastgesteld. In de structuurvisie worden de ontwikkelingen voor de komende tien jaar uiteengezet. Duidelijk wordt voor welke gebieden ontwikkelingen voorzien worden en in welke gebieden het beleid zich juist richt op beheer van het bestaande. Voor Graft-De Rijk wordt gestreefd naar het realiseren en in stand houden van een vitale en een mooie woon- en recreatiegemeente. Bij het verder ontwikkelen van de voormalige gemeente wordt het volgende hoofduitgangspunt steeds gehanteerd: de missie is het vitaal houden van het landelijk gebied en de historische kernen: behoud door ontwikkeling. Vitaliteit heeft vooral te maken met het in stand houden en zo nodig aanpassen van bestaande voorzieningen in verband met veranderingen in de bevolkingsomvang, de bevolkingssamenstelling en maatschappelijke behoeften.

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

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

Voor de kernen geldt dat woningbouw op inbreidingsplekken en in verband met kleine reconstructies mogelijk is.

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

Gestreefd wordt naar het handhaven van een aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat in de bestaande woongebieden. In de komende 10 jaar zal het in toenemende mate noodzakelijk zijn om de bestaande woningvoorraad te herstructureren. Bij de toetsing van de mogelijkheden voor inbreiding

zijn de criteria dat niet onevenredig ten koste mag gaan van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, het dorpse karakter, cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de leefbaarheid. Nieuwe woningen op invullocaties moeten bovendien milieuhygiënisch inpasbaar zijn. In de dorpen is overal bouwen in twee bouwlagen met een betreedbare kap het uitgangspunt.

In dit geval is er sprake van een kwaliteitsverbetering, door de bouw van een nieuwe woning in plaats van een verouderde woning. Dit draagt bij aan het woonklimaat van de kern De Rijp. Ook is er sprake van inbreiding, de ontwikkeling gaat niet ten koste van onbebouwd gebied aan de rand van de kern. Dit draagt bij aan het behoud van het dorpse karakter van De Rijp, terwijl de overige aspecten, cultuurhistorie, de archeologische en ecologische waarden niet worden aangetast.

3.3.2 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

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

De gemeente heeft in de omgevingsvisie haar ambities voor de stad en het buitengebied geformuleerd voor bewoners en bezoekers. Naast de ambities voor de ontwikkeling van de stad Alkmaar wordt in de omgevingsvisie ingezet op een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied.

Specifiek is voor de ontwikkeling van dorpen benoemd dat de oorspronkelijke dorpsstructuur het leidend ruimtelijk uitgangspunt zal moeten vormen.

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

In dit geval kan worden gesteld dat de woning past binnen de context van De Rijp. Dit blijkt onder andere uit het feit dat de welstandscommissie op 12 maart 2020 haar goedkeuring aan het bouwplan heeft gegeven. De huidige woning was niet meer goed bewoonbaar en dient derhalve te worden vervangen door het bouwen van een nieuwe woning. Daarmee wordt een bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van De Rijp geleverd.

Het planvoornemen sluit aan op het beleid zoals vertaald in de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

De noodzaak tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het Westeinde is een straat met een gering verkeersaanbod, deze wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer. De maximaal toegestane snelheid is 30 km/u. De kans dat de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden is dan ook niet aanwezig, vanuit geluidsoogpunt gezien levert de bouw van de woning geen knelpunt op. Nader onderzoek in dezen is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Naar aanleiding van de eigendomsoverdracht is door Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Westeinde 4.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een verdachte locatie met heterogeen verdeelde verontreiniging. De hypothese voor het onderzoek is, dat er verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puinhoudende grond aanwezig zijn. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de VKB protocollen 2001 en 2002.

In de puinhoudende grond zijn lichte verhogingen van koper, kwik, lood, zink en of som PAK geconstateerd.

In het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetroffen.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Aangezien in de bodem voor één of meerdere parameters de maximale waarde 'wonen' wordt overschreden, dient bij graafwerkzaamheden rekening gehouden te worden met het basis veiligheidspakket.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. De schuren op de locatie hebben (gedeeltelijk) een asbesthoudend dak. In de

grond is puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Geadviseerd wordt om een dergelijk onderzoek na de sloop van de bebouwing te laten uitvoeren. De uiteindelijke toetsende en handhavende taak ligt bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het hetgeen dit wijzigingsplan planologisch mogelijk maakt. Het bodemonderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Binnen De Rijk is bedrijvigheid aanwezig. Het gaat vooral om lichte bedrijven, welke weinig tot geen milieuhinder veroorzaken. De dichtstbijzijnde 'bedrijvigheid' bevindt zich op een afstand, hemelsbreed, van ongeveer 100 meter van het plangebied. Het gaat om het gezondheidscentrum Eilandspolder. Hierin zijn diverse medische voorzieningen gevestigd, zoals een huisartsenpraktijk, apotheek, podoloog en diëtist. Op grond handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten dient een minimale afstand van 10 meter (SBI-2008: 8621, 8622, 8623) tot dergelijke voorzieningen te worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.4 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. De afgelopen decennia is echter veel ruimte aan het water onttrokken voor woningbouw en bedrijven. Om bij de ruimtelijke planvorming het belang van water goed te borgen en te anticiperen op klimaatverandering is door de overheid de watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

4.4.1 Watertoets

Op 7 februari 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven dat in dit geval de zogenaamde normale procedure moet worden gevolgd.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 04801-01 in de Eilandspolder. Het ter plaatste geldende streefpeil is NAP –2,35 meter.

Onderhoud waterloop

Er moet langs de watergangen van het plan een strook van minimaal 5 meter breed vrij blijven van bouwwerken, groen e.d. in verband met het onderhoud van de waterloop. Het natte profiel en droge oever van de noordelijk gelegen watergang wordt onderhouden door de aanliggende eigenaren van deze watergang. Van de oostelijke watergang (primaire waterloop) wordt het natte profiel door HHNK onderhouden en de droge oever onderhouden door de aanliggende eigenaren.

Riolering

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Uitgangspunt is dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken gescheiden wordt. De woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Het hemelwater kan direct afgekoppeld worden naar de bestaande watergangen langs het plangebied. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. Met betrekking tot het afstromend hemelwater raadt het Hoogheemraadschap aan om terughoudend om te gaan met uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Doorwerking watertoets m.b.t het bouwplan

Het hemelwater zal direct worden afgevoerd op de naastgelegen watergang. Bij de bouw van de woning wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen, hierdoor is geen zuiverende voorziening noodzakelijk. De aanwezige asbesthoudende daken worden gesaneerd, hiervoor in de plaats komt niet-uitlogende dakplaten.

De reactie van het Hoogheemraadschap is als **bijlage 4** aan deze toelichting toegevoegd.

4.5 Ecologie

Door middel van de Wet Natuurbescherming zijn natuurwaarden in Nederland beschermd.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet en het Nationaal Natuurnetwerk regelen de bescherming van natuurgebieden in Nederland.

Het plangebied is gelegen in een kern en maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Hiermee hoeft er geen nadere toetsing plaats te vinden aan de gebiedsbescherming op basis van de Wet Natuurbescherming. Er dient, mede naar aanleiding van de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019, te worden nagegaan of er in de nieuwe situatie sprake is van uitstoot van stikstof. Hiertoe is een rapport opgesteld door JBB Adviesbureau. Uit deze rapportage is ook als wordt rekening gehouden met de voorgenomen bedrijfsvoering geen sprake is van een uitstoot van hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het stikstofonderzoek is als **bijlage 5** toegevoegd.

4.5.1 Soortenbescherming

Op grond van de Natuurbeschermingswet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Om na te gaan of hiervan in deze situatie sprake is, is ecologisch onderzoek uitgevoerd door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot. Het onderzoek heeft als projectnummer QS2020-66 en is gedateerd op 17 april 2020. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat negatieve effecten op beschermde soorten niet zijn uit te sluiten. Het gaat om de huismus, de gierzwaluw en diverse gebouw bewonende vleermuizen. Daarom is vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd in de periode mei-oktober 2020. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- * In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.

- * In plangebied van plangebied Westeinde 4 in De Rijp zijn alleen langsvliegende, in vlucht baltende en foeragerende vleermuizen waargenomen.
- * Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. De in vlucht baltende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld.
- * Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- * De in het onderzoek vastgestelde vliegroute in het plangebied is op grond van de daar gevonden aantallen vleermuizen en vergelijkbare lijnelementen in de omgeving, die als alternatief gebruikt kunnen worden, niet beoordeeld als 'essentieel' en wordt niet in betekenende mate beïnvloed door de plannen.
- * Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.

Het ecologisch onderzoek is als **bijlage 6** aan deze toelichting gehecht. Het aanvullende onderzoek is als **bijlage 6a** toegevoegd.

4.6 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen). Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen en/of transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit geldt ook voor buisleidingen.

4.6.1 Brandveiligheid

Ten opzichte van de woning die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, wijzigt de situatie ten aanzien van brandveiligheid niet. In beide gevallen wordt de bouw van een woning namelijk mogelijk gemaakt. Derhalve was in het initiërende bestemmingsplan reeds rekening gehouden met de aanwezigheid van bluswater.

4.6.2 Zelfredzaamheid

Ten opzichte van de woning die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, wijzigt de situatie ten aanzien van zelfredzaamheid niet. Het betreft een woning die niet specifiek bestemd worden voor een bepaalde (meer kwetsbare) doelgroep. Er is geen noodzaak voor het treffen van specifieke maatregelen in het kader van brandveiligheid.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het plan ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In voorliggend plan is sprake van de bouw van 1 woning. Ten opzichte van de vorige situatie, waar er sprake was van een agrarisch bedrijf zal er echter sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. In De Rijk worden de luchtkwaliteitsnormen van de genoemde stoffen niet overschreden. Dit zal dus ook in de nieuwe situatie niet het geval zijn.

4.8 Vormvrije Mer-beoordeling

4.8.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of

een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-

(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

1. belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
2. of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.8.2 Beoordeling

Dit wijzigingsplan voorziet in het vervangen van 1 woning.

De beoordelingsplicht geldt vanaf een toename van 2.000 woningen. Daarnaast is het plan niet gelegen in een kwetsbaar of waardevol gebied. In de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken en de toetsing van haalbaarheidsaspecten in dit wijzigingsplan komen ook geen effecten op te beschermen waarden in of in de omgeving van het plangebied naar voren. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten.

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt is dan ook niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

4.9 Archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het „Verdrag van Valletta“. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er

over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe planaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

4.9.2 Plangebied

In het geldende bestemmingsplan “Graft en De Rijk” is de archeologische waarde vastgelegd. Het perceel valt onder het gebied met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Dit betekent dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

In dit geval gaat het om de herbouw van een woning. De woning zal op ongeveer dezelfde plek als de bestaande woning worden herbouwd. In de nieuwe situatie zal echter een kelder (geen parkeerkelder) onder de woning worden gebouwd. Hierdoor is archeologisch noodzakelijk. Dit kan plaatsvinden op het moment dat de kelder wordt ontgraven. Daarom is het thema archeologie in dit stadium geen belemmering voor het in procedure brengen van het wijzigingsplan. Het verslag van het overleg tussen gemeente en initiatiefnemer is als **bijlage 8** bijgevoegd.

4.10 Cultuurhistorie

De historische kern van het dorp De Rijk is sinds 1969 aangewezen als Rijks beschermd dorpsgezicht. Dit dorpsgezicht vindt zijn oorsprong in de 16^e en 17^e eeuw. In deze periode ontwikkelde het dorp zich sterk door de bloeiende handel. Dit weerspiegelt zich ook in de vele bijzondere bouwwerken. Hierdoor moesten nieuwe bebouwingslinten worden ontwikkeld. Aanvankelijk werd daartoe het Zuideinde benut. Later, en in samenhang met de ontwikkeling van de Buizenhaven en de Balkenhaven, werd ook hier bebouwing mogelijk. Ten westen van de Grote Dam en Jan Boonplein werd eveneens gebouwd. Dit vond plaats op een aantal eilandjes. Zo zijn verschillende buurtjes ontstaan.

De structuur van de nederzetting is nauwelijks gewijzigd. Wel vond er enige uitdunning plaats en werd er onder andere als gevolg van dorpsbranden (1654, 1657 en 1674) vervangende 'nieuwbouw' gerealiseerd.

Het perceel Westeinde 4 maakt geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Door de bouw van de woning wordt het cultuurhistorisch waardevol gebied niet aangetast.

4.11 Verkeer en parkeren

Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeernormering van de gemeente Alkmaar. De parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

4.12 Duurzaamheid

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

Bij de bouwaanvraag van de woningen moet met de volgende duurzaamheidsaspecten rekening worden gehouden: Energieneutraal bouwen, Circulair bouwen, Water & groen en Duurzame mobiliteit.

Energieneutraal bouwen

Aansluitend op de wetgeving aardgasvrij (wet VET), krijgen nieuw te bouwen woningen geen gasaansluiting meer. Hier wordt geen uitzondering op gemaakt. Daarnaast heeft het rijk besloten per 1-1-2021 dat alle nieuwbouw aan de BENG eisen moet voldoen (Bijna Energieneutraal Gebouwen). Daarom zet de gemeente in op de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- Energieneutraal bouwen: EPC < 0,0 of energieleverend;
- Gebruik maken van duurzame warmte-/ koudebronnen zoals bodembronnen en oppervlaktewater;
- Een extra stap kan zijn om een energiepositieve balans voor het plangebied te realiseren waardoor de wijk ook energieleverend kan worden.

Bij de bouw van de woning zal een warmtepomp gebruikt worden als energievoorziening en deze installatie wordt ook gebruikt voor de (warm) tapwater voorziening. De nieuwere generatie lucht water warmtepompen zijn zeer geluidsarm en hebben een hoog rendement. Tot wel 5 x hoger dan een traditionele cv-ketel op gas. Er zullen tevens PV panelen worden geïnstalleerd om de energiekosten te minimaliseren.

Circulair bouwen

Voor circulair bouwen is het belangrijk dat er gerecyclede - en hernieuwbare materialen worden toegepast, minimaliseren van het materiaalgebruik, het sluiten van materiaalketens, vermijden van schadelijke/chemische stoffen. In dit geval worden hiervoor de volgende maatregelen getroffen:

- Zo veel mogelijk toepassen van prefab, modulaire (lichte) bouwdelen;
- FSC-hout of een keur van de Stichting Keurhout;
- Toepassen van duurzame materialen met een lage voetprint/energie-inhoud zoals bijv. biobased materialen, materialen uit de omgeving, duurzaam hout, sedum daken, etc;
- GPR gebouw minimale score 7,5 op alle thema's (via de GPR-tool via het Duurzaam Bouwloket in te vullen) en / of een MPG waarde van < € 0,7 / m² bvo;
- Hergebruik van bouw- en sloopafval stimuleren: bouw- en sloopmaterialen worden gescheiden in minimaal 8 fracties; de materialen zullen zoveel mogelijk gescheiden worden aangeleverd aan een afvalverwerker.
- bij het toepassen van beton en beton elementen wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van producten met hergebruikt toeslagmateriaal (max. 20 %).

Water & groen (klimaatadaptatie)

Voor de nieuwbouw is het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de verandering van het klimaat en het voorkomen van hittestress (opwarming gebouwde omgeving). Daarom worden de bestaande bomen behouden, er worden geen bomen gekapt. De tuin blijft zo veel mogelijk groen, naast de schuren wordt zo weinig mogelijk met tegels gewerkt en zo veel mogelijk met groen. Het hemelwater van de bestaande schuren wordt afgevoerd naar het achtergelegen oppervlaktewater.

Duurzame mobiliteit

Belangrijk bij nieuwbouwwoningen is dat er ook een adequate, toekomstbestendige infrastructuur voor elektrisch laden wordt aangelegd. Laadpunten kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van een smart-grid. Hierom wordt elektrisch rijden zoveel mogelijk gestimuleerd. Bij het ontwerp van de tuin/oprit wordt rekening gehouden met het plaatsen van een oplaadpunt. Hiervoor wordt in de meterkast een extra groep aangelegd en een grondkabel naar de oprit geplaatst.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.6 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend.

Voorafgaande hieraan heeft de initiatiefnemer het plan voorgelegd aan de direct omwonenden. Een drietal omwonenden heeft verklaard geen bezwaren tegen het plan te hebben, de vierde omwonende heeft het bouwplan voor gezien getekend. De verklaring van de omwonenden is als **bijlage 9** aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het voeren van de planologische procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden.

5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk-planologisch oogpunt.

Bijlage 1 Bestaande situatie

Bijlage 2 Voorlopig ontwerp

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Reactie Hoogheemraadschap

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Ecologische rapportage

Bijlage 6A Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7 Verslag welstandscommissie

Bijlage 8 Overleg archeologie

Bijlage 9 Overleg omwonenden

Bjlage 10 Erfinrichtingsplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het wijzigingsplan Westeinde 4 De Rijk met identificatienummer NL.IMRO.0361.WP00116-0305 van de gemeente Alkmaar met de bijbehorende regels.

1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Graft en De Rijk van de toenmalige gemeente Graft-De Rijk zoals vastgesteld door de raad op 30 mei 2013.

1.3 Verbeelding

De verbeelding van het wijzigingsplan Westeinde 4 De Rijk met identificatienummer NL.IMRO.0361.WP00116-0305.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De regels behorende bij het bestemmingsplan *Graft en De Rijk* zijn onverminderd van toepassing op het wijzigingsplan met dien verstande dat:

- a. indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld;
- b. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m mogen bedragen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

De regels behorende bij het bestemmingsplan *Graft en De Rijk* zijn onverminderd van toepassing op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als 'wijzigingsplan Westeinde 4 De Rijp' met identificatienummer NL.IMRO.0361.WP00116-0305 van de gemeente Alkmaar.

Behorende bij besluit van 9 maart 2021.